



Wijzigingsplan

Doeslaan 40 Leiderdorp

In opdracht van:
Uitgevoerd door:
Versie:
IMRO-code:
Datum:

Abraham Uittenbogaard
Pieter de Vries, AGROM
vastgesteld
NL.IMRO.0547.WPdoeslaan40-VA01
8 december 2021

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4

/

M: 06- 47873064

W: www.agrom.nl

/

E: info@agrom.nl



AGROM

Advies

**Ruimtelijke
Ordening**

Milieu



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
1.5. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3: NIEUWE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	12
4.1. INLEIDING	12
4.2. RIJKSBELEID	12
4.3. PROVINCIAAL BELEID	15
4.4. BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	17
4.5. REGIONAAL BELEID	18
4.6. GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1. WATER	26
5.2. BODEM.....	27
5.3. FLORA EN FAUNA	30
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
5.5. GELUID	35
5.6. LUCHT.....	36
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	38
5.8. MILIEUZONERINGEN	41
5.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
5.10. VERKEER EN PARKEREN.....	48
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	51
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	51
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET.....	52

Bijlagen

- *Verkennd bodemonderzoek Doeslaan 40 Leiderdorp, Linge milieu, projectnummer 16-2108, d.d. 28 november 2016;*
 - *Verkennd bodemonderzoek Doeslaan 40 Leiderdorp, Linge milieu, juni 2020;*
 - *Akoestisch onderzoek omliggende bedrijven ten behoeve van bouwplan Doeslaan 40 te Leiderdorp, Windmill Milieu en Management, rapportnummer 20200317-WND526-RAP-AKO-IL-3.0, d.d. 17 maart 2020*
 - *Parkeeranalyse/onderzoek Doeslaan 40, Goudappel Coffeng, d.d. 12 februari 2021*
 - *Memo Verkenning parkeren ontwikkeling Doeslaan 40 d.d.20 februari 2020*
 - *Inspraak en Nota van Beantwoording Doeslaan 40 Leiderdorp*
 - *Onderzoek geluidwering uitwendige scheidingsconstructie, VDM Akoestiek, d.d 22 april 2021*
 - *Metingen en beoordeling geluidbelasting industrielawaai, VDM Akoestiek, d.d. 29 april 2021*
 - *Rapport trillingsmeting, Excite Expertise, d.d. 14 juli 2021*
 - *Nota Zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Doeslaan 40*
 - *Rapport Erfgoed Leiden en Omstreken, d.d. 20 mei 2021*
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel ter plaatse van de Doeslaan 40, te Leiderdorp. Ter plaatse van dit perceel is een (voormalige) bedrijfskavel aanwezig. De wens van de initiatiefnemer is om binnen de bestaande bebouwing ter plaatse van de bedrijfskavel maximaal twee wooneenheden te realiseren. Middels het bouwplan wordt de bestaande bebouwing gerenoveerd en zal de ruimtelijke uitstraling van het perceel verbeteren.

Ter plaatse van het perceel Doeslaan geldt het bestemmingsplan 'Oude Dorp'. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Bedrijf', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.



Afbeelding: aanzicht voorgevel huidige bedrijfsbebouwing ter plaatse van de Doeslaan 40, te Leiderdorp

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ter plaatse van de Doeslaan 40 is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Leiderdorp. De aanwezige watergang de Does vormt de begrenzing aan de achterzijde van het plangebied. De Doeslaan is gelegen aan de voorzijde. De overige begrenzing wordt gevormd door de aanwezige bebouwing/ binnenterrein langs de Doeslaan. Het plangebied aan de Doeslaan 40 is kadastraal bekend onder sectie B, nummer 2254 van de gemeente Leiderdorp.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Doeslaan 40 is weergegeven op de rechterafbeelding, het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oude Dorp', zoals dit op 15 september 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf' (artikel 4) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' (artikel 19) en 'Waarde - Cultuurhistorie 2' (artikel 21). Een smalle strook ter plaatse van het zuidoostelijk deel van het plangebied is onderdeel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 22).

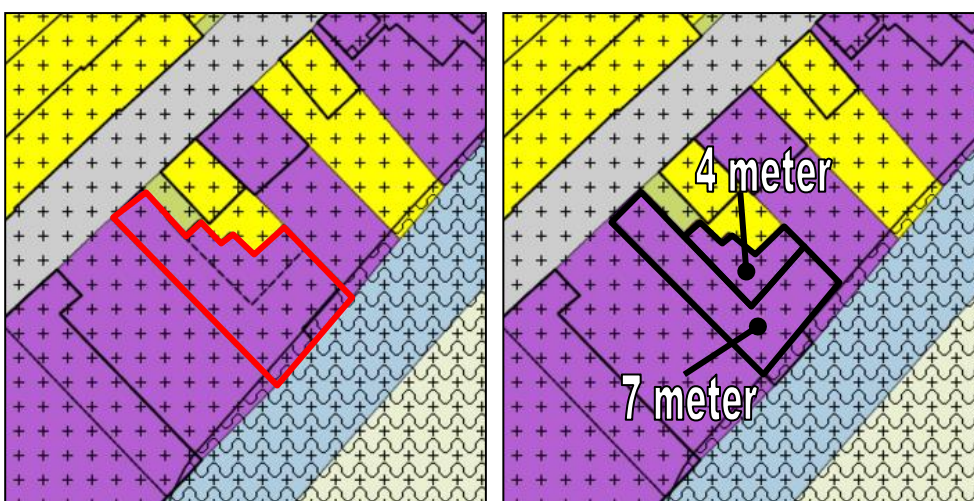
Bestemming 'Bedrijf'

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' mogen de gronden worden benut voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2. Detailhandel (niet zijnde productiegebonden detailhandel) horeca en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, wegen, paden en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bestaande bedrijfsbebouwing is gelegen binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak gelden maximale bouwhoogten van 4 en 7 meter.

In artikel 4.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit het plan zodanig wijzigen dat een woonbestemming kan worden toegestaan. In paragraaf 1.4 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oude Dorp' ter plaatse van het plangebied, bij benadering op de linker afbeelding aangegeven met rood kader. Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming 'Bedrijf' (het paarse vlak) bevat. De zwarte plusjes betreffen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' en 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', gelegen in het zuidoostelijk deel, is aangegeven met de golvende zwarte arcering. Op de rechter afbeelding zijn de twee bouwvlakken en bijbehorende bouwhoogten weergegeven.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans'

De bestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel en van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 4.6.3 van het bestemmingsplan 'Oude Dorp', de mogelijkheid geboden om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

In artikel 4.6.3 is zijn voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande tekst worden deze voorwaarden met de bijbehorende toetsing vermeld

- a. *de bestaande bouwvlakken niet worden vergroot;*

Het wijzigingsplan sluit aan bij de bestaande mogelijkheden. De bestaande bouwvlakken worden niet vergroot.

- b. *de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;*

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. Het initiatief dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan gaat uit van een nieuwe invulling en renovatie van de bestaande bebouwing. De bestaande cultuurhistorische karakteristiek ter plaatse van het plangebied, welke bestaat uit de stedenbouwkundige opzet van de straatwand langs de Doeslaan en de gemeleerdheid van woonbebouwing en bedrijfsmatige bebouwing, wordt als gevolg van het plan niet aangetast.

- c. *de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

In relatie tot het wijzigingsplan en het onderliggende initiatief is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed op het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. In het wijzigingsplan zijn regels opgenomen, waardoor de bedrijfsvoering/ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen kleiwarenfabriek niet aangetast worden. Er wordt in het wijzigingsplan geborgd dat het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau in de verblijfsruimten niet wordt overschreden.

- d. *de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);*

In relatie tot het wijzigingsplan en het onderliggende initiatief is een onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit. Dit wordt in hoofdstuk 5 behandeld. De uitkomst is dat het plan uitvoerbaar is.

- e. *de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden.*

Dit aspect wordt in hoofdstuk 5 behandeld. Gesteld wordt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

- f. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*

Dit aspect wordt in hoofdstuk 5 behandeld. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

- g. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*

Dit punt wordt in hoofdstuk 5 behandeld., waarbij getoetst wordt aan de Wet natuurbescherming. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

- h. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*

Dit punt wordt in hoofdstuk 5 behandeld. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

- i. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;*

De financiële uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt in hoofdstuk 6 behandeld. Het plan is financieel uitvoerbaar.

- j. het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer*

Het aspect externe veiligheid wordt in hoofdstuk 5 behandeld. Het wijzigingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Oude Dorp' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied aan de Doeslaan 40 is onderdeel van de wijk het Doeskwartier. Het Doeskwartier wordt begrensd door de watergang de Does, de Hoofdstraat, de Mauritssingel, de Achthovenerweg en is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Leiderdorp.

Kenmerkend voor de directe omgeving van het plangebied is de diversiteit van woon- en bedrijfsfuncties ter plaatse van de Doeslaan. Hierbij domineert de woonfunctie ter plaatse van het noordelijk deel van de Doeslaan. Het zuidelijk deel is gevarieerder van aard, hier zijn afwisselend diverse bedrijfskavels en woningen aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied ligt, aan de overzijde van de Does, een open agrarisch landschap. De Does is een van de oudste kunstmatige watergangen in Zuid-Holland. Om te voorzien in een betere waterafvoer is in de 12^{de} eeuw de Does vanaf de Oude Rijn bij Leiderdorp naar het noordoosten gegraven.



Afbeeldingen: Op de bovenstaande foto's is de directe omgeving van het plangebied weergegeven. De bovenstaande, alsmede de onderstaande linker foto, geven een indruk van de aanwezige bebouwing ter plaatse van de Doeslaan. Het zuidoostelijk gelegen open agrarisch landschap is te zien op de foto rechtsonder.

De bebouwingsstructuur ter plaatse van de Doeslaan wordt voornamelijk gekenmerkt door één bouwlaag met kapconstructie. Hierbij varieert de ligging van de kap ten opzichte van de Doeslaan. Enkele bedrijven langs de Doeslaan bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De Doeslaan voorziet in langsparkeren in openbaar gebied. Ter plaatse van de Doeslaan geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfskavel van circa 400 vierkante meter welke nagenoeg volledig is bebouwd. Aan de noordzijde grenst deze bedrijfskavel aan een woonperceel en voor wat betreft het oostelijke deel aan een bedrijfskavel. Ten zuidwesten van het plangebied is een kleiwarenfabriek gelegen. Aan de zuidoostzijde bevindt zich de watergang genaamd 'De Does'.



Afbeeldingen: op de bovenstaande foto's is het aanzicht op het plangebied vanaf de Doeslaan te zien. Het uitzicht op de Does vanaf het plangebied is weergegeven op de onderstaande linker foto. De huidige achtergevel is te zien op de foto rechtsonder.

Het grootste gedeelte van de bebouwing op de kavel bestaat uit twee bouwlagen; de bebouwing ter plaatse van het middendeel van het plangebied is opgericht in één bouwlaag. Alle bebouwing is voorzien van een plat dak. De bebouwing grenst aan de achterzijde direct aan de Does.

Aan de noordzijde van het plangebied is een verhard erf gelegen.

Ter hoogte van het plangebied zijn parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van laden en lossen van de (voormalige) bedrijfsfunctie.

Door gebrek aan onderhoud en het (uiteenlopende) materiaalgebruik in relatie tot de bedrijfsbebouwing op het perceel laat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied te wensen over.

HOOFDSTUK 3: NIEUWE SITUATIE

De bestaande bedrijfsbebouwing staat al geruime tijd overwegend leeg (er is een klein bedrijf gevestigd en sinds eind 2018 wordt er anti-kraak gewoond door één persoon). Er is ondertussen sprake van achterstallig onderhoud aan de bebouwing, hetgeen een negatief effect heeft op de ruimtelijke uitstraling van het perceel. In huidige vorm is het verhuren van het bedrijfsgebouw niet de gewenste en/of de beste optie.

Initiatiefnemer is voornemens om deze negatieve spiraal te doorbreken en om een toekomstbestendige invulling aan het plangebied te geven. Als onderdeel van deze invulling wordt nadrukkelijk gestreefd naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het plan is om een functiewijziging op het perceel door te voeren, waarmee binnen het plangebied maximaal twee kwalitatief hoogstaande wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. De bestemming wordt derhalve met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan gewijzigd van 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

Met de inpassing van twee wooneenheden wordt een te hoge dichtheid op het perceel voorkomen en blijft voldoende ruimte aanwezig om kwaliteit toe te voegen. Deze kwaliteit komt tot uiting in woningen van een goede maatvoering en in een, ten opzichte van de bestaande situatie, ruimtelijker kavelbeeld. Dit ruimtelijker kavelbeeld ontstaat doordat een deel van de bestaande bebouwing op het middenterrein gesloopt wordt.

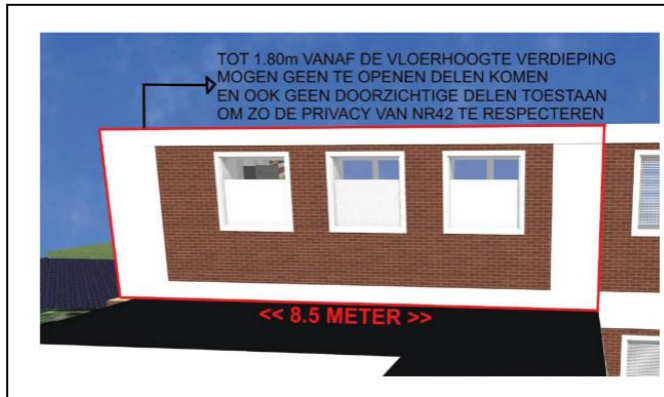
De wooneenheden zijn grotendeels voorzien binnen de bestaande bebouwing. Het skelet van de bestaande bebouwing wordt daarbij grotendeels hergebruikt en voorzien van nieuwe gevels. Met de nieuwe gevels wordt voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd.

Eén woning wordt gerealiseerd binnen het huidige bouwvolume aan de Doeslaan. De tweede woning wordt aan de zuidoostzijde gerealiseerd. Tussen de twee woningen ontstaat met deze invulling voldoende buitenruimte

De twee woningen worden elk voorzien van een eigen buitenruimte en een bergruimte/schuur. Zo zal de woning aan de Doeslaan over een balkon beschikken. Dit balkon hangt over een deel van de binnenplaats. Bij de oostelijke woning wordt de ruimtelijke kwaliteit van de Does benut: deze woning wordt, naast een balkon en eventueel een dakterras, ook voorzien van een aanlegkade. De bergruimte en de entree van de oostelijke woning zijn toegankelijk vanaf het binnenterrein dat, zoals gesteld, gerealiseerd wordt door een deel van de bestaande bebouwing te slopen. Het binnenterrein staat in directe verbinding met de Doeslaan. De entree van de woning grenzend aan de Doeslaan is voorzien aan de Doeslaan. De muur die het plangebied scheidt van de naastgelegen kleiwarenfabriek blijft in z'n geheel staan.

Bij de inpassing van de woningen en de situering van de mogelijke buitenruimten wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het functioneren van de aangrenzende buurpercelen. Zo zijn er in dit wijzigingsplan regels opgenomen ten aanzien van de geluidsisolerende waarden van relevante gevels, waardoor er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan en de kleiwarenfabriek aan de Doeslaan 32-38 niet belemmerd wordt. Ten aanzien van het buurperceel 42 wordt met dit wijzigingsplan geborgd dat er geen onevenredig nadelige effecten ten aanzien van inkijk/privacy optreden. Naast de genoemde situering van de buitenruimten is er in dit

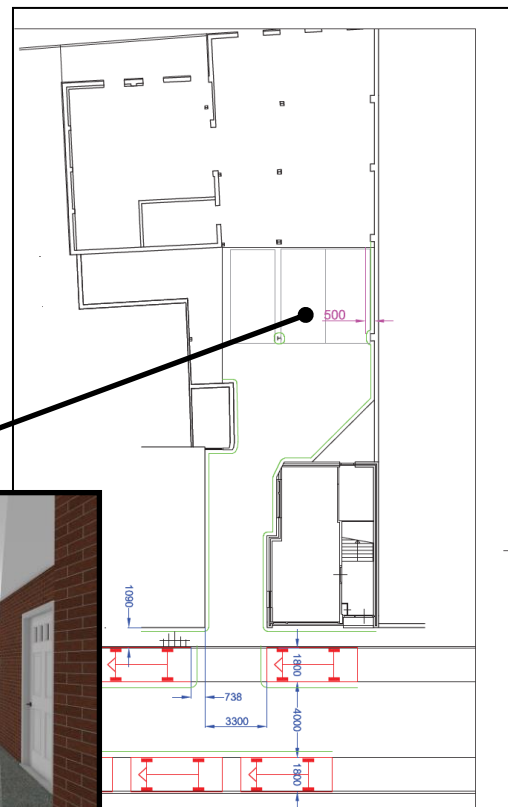
wijzigingsplan ook een regel opgenomen die inhoudt dat vanuit/vanaf relevante ramen/buitenruimten geen zicht op het perceel Doeslaan 42 geboden mag worden.



Afbeelding: weergegeven is een maatregel ten behoeve van het borgen van de privacy op het buurperceel Doeslaan 42. In het wijzigingsplan is bepaald dat relevante ramen tot 1,80 meter vanaf de verdiepingsvloer niet doorzichtig mogen zijn. Dit over een lengte van 8,5 meter.

In het kader van de parkeeroplossing heeft initiatiefnemer intensief contact met de gemeente gehad en met de gemeente afgestemd. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de parkeerberekening. De uitkomst is dat er binnen het plangebied, uitgaande van twee woningen, drie parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De drie parkeerplaatsen worden aangelegd ter plaatse van het binnenterrein. Ten behoeve van de toegankelijkheid wordt het binnenterrein vrij van kolommen gehouden.

Afbeelding: weergegeven is de begane grond van het projectgebied in de nieuwe situatie. Ter plaatse van het binnenterrein zijn drie parkeerplaatsen voorzien.



De parkeerplaatsen op eigen terrein worden via de bestaande in- en uitritconstructie op de Doeslaan ontsloten. De parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen benut worden door vanaf de openbare weg achteruit in te steken. Deze manoeuvre is in overleg met de gemeente tot stand

gekomen en akkoord bevonden. Daartoe dient een kleine aanpassing aan de parkeerstrook langs de Doeslaan te worden doorgevoerd.

De inpassing van de parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet aan de gestelde normen (CROW95), hiertoe is door bureau Goudappel Coffeng een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat alle voorziene parkeerplaatsen bij de beoogde invulling goed bereikbaar/buikbaar zijn.



Afbeeldingen: de impressies geven een mogelijk beeld van het plangebied in de nieuwe situatie. Zichtbaar is dat de ruimtelijke kwaliteit van de zijde aan de Does benut wordt door aan deze zijde de buitenruimten te situeren. Qua stijl wordt aangesloten bij de voor de directe omgeving kenmerkende monumentale industriële uitstraling.



Qua beeldkwaliteit wordt gestreefd om met het bouwplan zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bouwcontouren: hiermee blijft de ritmiek van het bestaande bebouwingslint behouden. De bebouwing zal in de nieuwe situatie gekenmerkt worden door een industriële uitstraling, hetgeen in lijn is met de (voormalige) functies en de bebouwingskenmerken in de directe omgeving. De gevels grenzend aan de zijde van de Does zullen in baksteen en/of baksteenstrips worden uitgevoerd. Hierbij wordt gekozen voor een steen die nagenoeg gelijk is met de huidige bakstenen gevelwand, of een steen die aansluit bij die van de naast gelegen Kleiwarenfabriek. Om de industriële sfeer te benadrukken wordt aan de waterzijde (Does) gekozen voor hoge raampartijen verdeelt in kleinere raamvlakken met een goede balans tussen ramen en metselwerk.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio, het hoogheemraadschap en de gemeente Leiderdorp in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met het initiatief wordt middels een nieuwe aanwending van bestaande gebouwen en een nieuwe functie een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan het perceel aan de Doeslaan. Dit sluit aan bij het streven van het rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653), waarbij de realisatie van tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden beoordeeld, kan gesteld worden dat de ontwikkelingsmogelijkheid die op basis van dit wijzigingsplan wordt toegestaan geen stedelijke ontwikkeling betreft. De nieuwe woningen worden voorts ingepast binnen bestaand bebouwd gebied en binnen bestaande bebouwing, waardoor geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder is derhalve niet nodig.

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de provinciale verordening. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de

Rijksvaarwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De planvorming heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het wijzigingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

4.3. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingsvisie

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen.

In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof verbonden regiokernen
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur
- het bodem- en watersysteem
- energie
- de ruimtelijke situatie van de ondergrond

Het plangebied aan de Doeslaan maakt deel uit van het gebied dat gekwalificeerd is als het dagelijkse stedelijk systeem. In de visie wordt voor dit gebied beschreven dat de provincie de ruimtelijke ontwikkeling koppelt aan het op orde brengen en opwaarderen van het mobiliteitsnetwerk. Zo wordt zowel het mobiliteitsnetwerk als de bebouwde ruimte beter benut. Schaal- en clustervoordelen bepalen in hoge mate de agglomeratiekracht. Ze ontstaan bij een concentratie van wonen, werken en (kennis)voorzieningen in centra en vervoersknooppunten, en

uitstekende verbindingen met en tussen die centra en knooppunten. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

In de visie heeft de provincie een zestal richtinggevende ambities opgenomen. Deze zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingsverordening

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel wijzigingen van bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het initiatief.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Inpassen betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Tevens is in relatie tot de omgevingsverordening van belang dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat heeft betrekking op de transformatie van een voormalig bedrijfsperceel aan de Doeslaan 40 naar een woonperceel, waarbij twee wooneenheden worden toegestaan. Het plangebied maakt deel uit van het bestaande stedelijke gebied van Leiderdorp.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij het streven van de provincie om een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied te bewerkstelligen dat de agglomeratiekracht bevordert. Zo worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied en in aansluiting op bestaande woongebieden gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds onder het rijksbeleid verantwoord.

Het plan is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

4.4. Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Het Waterbeheerplan 5 is het document waarin het hoogheemraadschap van Rijnland de lijnen uitzet voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2016-2021. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de afvalwaterzuivering en waterveiligheid in de vierhoek Wassenaar, Gouda, IJmuiden en Amsterdam. In dit gebied, dat voor het grootste gedeelte onder zeeniveau ligt, wonen circa 1,3 miljoen mensen. Elke zes jaar legt Rijnland in een waterbeheerplan vast welk beleid nodig is om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Om nu en in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is het van belang om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem, rekening houdend met klimaatverandering, op orde en toekomstvast wordt gemaakt. 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.

Keur en Beleidsregels 2015

De keur is een verordening, een juridisch instrument van een waterschap. De keur is vergelijkbaar met de algemene plaatselijke verordening van een gemeente. De keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is per 1 juli 2015 in werking getreden. Deze Keur is gerelateerd aan de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee gewijzigde bevoegdheden ten aanzien 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 waterkwantiteitsbeheerder 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, hiertoe kan, met instemming van het waterschap, een watervergunning worden verkregen. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, behorend bij de keur, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Conclusie

De waterkering, gelegen aan de oostzijde van het plangebied fungeert, ingevolge de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland, als regionale waterkering. Het plangebied ligt deels binnen de 'beschermingszone keringen'. Een nadere toelichting op het aspect water wordt gegeven in paragraaf 5.1.

4.5. Regionaal beleid

Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020 (2009)

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners).

Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. In juni 2009 heeft het bestuursorgaan Holland Rijnland in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn: 1. Holland Rijnland is een top woonregio; 2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie; 3. concentratie stedelijke ontwikkeling; 4. groen blauwe kwaliteit staat centraal; 5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open; 6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport; 7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Het plangebied valt binnen het gebied dat als stedelijk gebied is gekwalificeerd.

Conclusie

Het plan past binnen de doelstelling van duurzaam ruimtegebruik, waarbij ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied worden ingepast. Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de Regionale structuurvisie.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland de regionale woonagenda opgesteld, welke in 2018 is vastgesteld. De woonagenda vormt de leidraad in het streven van de betrokken gemeenten om de regionale woningmarkt te

versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid van de provincie en met de en (inter)gemeentelijke structuurvisies.

In deze Woon Agenda wordt gesteld dat de regio ambieert om een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus.

Verwoord is dat de regionale woonagenda vooral gericht was op afstemming van het aantal te bouwen woningen. Met deze woonagenda wordt daar de gewenste kwalitatieve richting aan toegevoegd. Enerzijds vraagt dit een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, mede ten behoeve van de opgave om 30.000 huishoudens extra te huisvesten in de regio. Anderzijds geeft de RWA aan wat waardevolle strategieën zijn om de regio als plek om te wonen te versterken.

In het document wordt gesteld dat de autonome woningbehoefte in de regio volgens de WBR van de provincie in de periode 2017-2030 30.000 woningen betreft. Voor de subregio West (Leiderdorp is hier onderdeel van) geldt een woningbehoefte voor de periode 2017-2030 van ruim 12.000 woningen.

Gesteld wordt dat uit een analyse van de plancapaciteit blijkt dat de beoogde productie in de periode 2017-2019 en in de periode 2020-2024 hoger is dan de berekende woningbehoefte op basis van de WBR en BP. Dit wordt echter veroorzaakt door de zogeheten 'boeggolf', welke af zal vlakken door planuitval en – vertraging. Gesteld wordt dat er een achterstand is voor wat betreft de productie: de berekende bevolkingsgroei kon voor een deel niet worden opgevangen in de nieuwbouw omdat die in de crisis sterk achterbleef.

In de Agenda Wonen zijn diverse opgaven opgenomen. Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat met deze opgaven wordt gestreefd naar toevoeging van extra plannen binnen de regio West en een totstandkoming van gevarieerde woningbouw op inbreidingslocaties (inbreiding heeft prioriteit boven uitbreiding), waarbij het voorkomen van verdringing van groepen voorkomen moet worden en de doorstroming evenals de positie van bijzondere doelgroepen versterkt dient te worden.

In de agenda wordt beschreven dat nieuwe plannen zowel kwantitatief als kwalitatief getoetst dienen te worden, op deze wijze wordt aangetoond of een plan aansluit bij de behoefte.

In relatie tot het voorliggende wijzigingsplan, waarmee maximaal twee wooneenheden worden toegestaan op een voormalige bedrijfskavel (een inbreidingslocatie), kan het volgende gesteld worden. Met het plan worden wooneenheden toegevoegd binnen een gebied dat in de agenda gekwalificeerd is als suburbaan woonmilieu. In de woonagenda is verwoord dat er regionaal gezien een tekort is aan (snel uitvoerbare) plannen in stedelijke en suburbane woonmilieus. De woningen worden binnen de bestaande bebouwing op een inbreidingslocatie ingepast, waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd in de vorm van renovatie van de bestaande panden. De intentie is vooralsnog om wooneenheden in het middensegment (koop) in te voegen in de vorm van appartementen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het concept van de agenda wonen.

4.6. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Leiderdorp 2025

Voor Leiderdorp is een Toekomstvisie Leiderdorp 2025 Samenwerken en verbinden' opgesteld welke in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met deze toekomstvisie schetst de raad de koers voor Leiderdorp voor de komende jaren. De raad redeneert vanuit een bestuurlijk zelfstandig, krachtig Leiderdorp dat op een zo slim mogelijke manier samenwerkt met haar omgeving. Voor het college is de toekomstvisie het kompas waarop zij in de komende jaren aan het beleid uitvoering wil geven. De toekomstvisie Leiderdorp is richtinggevend voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisie.

Bij het opstellen van deze toekomstvisie zijn de leidende gedachten:

- Het thuisgevoel in Leiderdorp - wonen in een rustige, veilige woonomgeving;
- Ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing - in stand houden en benutten van de groene structuren in en om Leiderdorp voor recreatie, natuur, sport en de agrarische functie;
- Dynamiek behouden in stedelijk gebied (binnen regionaal perspectief – dorp in beweging). Blijven vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen, anticiperend op de vraag vanuit de samenleving;
- Samen leven is samen doen: betrokkenheid en verantwoordelijkheid van iedereen is daarbij van groot belang, evenals een actief verenigingsleven, burgerparticipatie en transparant gemeentelijk handelen.

In de visie worden de ontwikkelingen en de uitdagingen geschetst die op de gemeente afkomen. De overwegingen daaromtrent worden verder kort benoemd, waarna een koers wordt verwoord.

De koers die in de visie ten aanzien van het thema ruimte wordt geschetst bestaat uit de volgende aspecten:

- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen. Polders en parken open laten;
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden. Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Voorliggend wijzigingsplan draagt door de functieverandering van een voormalige bedrijfslocatie naar wonen bij aan het streven om te verdichten en te transformeren. Met het initiatief wordt bijgedragen aan het versterken van het woon- en leefklimaat en worden woningen geboden die aansluiten bij de behoefte.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de toekomstvisie.

Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

Op 7 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp' vastgesteld. In de structuurvisie schetst de gemeente haar ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van Leiderdorp voor de komende 20 jaar en haar rol in het verwezenlijken van die ambities.

De structuurvisie zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Uitgangspunt hierbij is dat de open en groene polders behouden blijven. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoekt de gemeente binnen de grenzen van de bestaande bebouwing bijvoorbeeld door transformatie van locaties/gebouwen. In de woonwijken is ruimte voor kleinschalige ingrepen en functiemenging.

In de structuurvisie worden de diverse delen van de gemeente onderscheiden naar dynamiek. Het Doeskwartier, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt gekwalificeerd als laagdynamisch gebied.

In de structuurvisie wordt gesteld dat het Doeskwartier een zeer gevarieerd karakter kent. Van een industriële bebouwingsrand met bijbehorende arbeidershuisjes tot individuele historische panden en recenter seriematige bebouwing. Vanuit functioneel oogpunt heeft het gebied overwegend een woonfunctie, met hier en daar niet-woonfuncties zoals een brede school en een winkelcluster. Gerelateerd aan de bouwperiode kent dit gebied knelpunten op het gebied van parkeren en een opgave op het gebied van water en energieverbruik / duurzaamheid.

Het Doeskwartier kenmerkt zich logischerwijs door een relatief groot aandeel ouderen. Er is een sterke verbondenheid door het besef in het feitelijk oude centrum van Leiderdorp te wonen, zo wordt in de structuurvisie beschreven. De aantrekkingskracht van dit deelgebied wordt versterkt door de ligging nabij het Oude Rijn lint en het recreatiegebied en de polders. De (directe omgeving van de) wijk omvat op kleine schaal nog veel van de (dagelijkse) voorzieningen en is daardoor aantrekkelijk voor zowel gezinnen met kinderen als ouderen. De woningen zijn qua omvang hiervoor niet overal even geschikt.

De insteek is dat de gemeente samen met betrokkenen een geleidelijk evolutieproces op gang zal brengen en begeleiden, waarbij de inzet is om eigenaren/bewoners te verleiden te investeren in de eigen woning en woonomgeving. Een ander streven is het versterken van de openbare ruimte, in het bijzonder het oppervlaktewater, en het streven naar een hoge kwaliteit van onderhoud en veiligheid die toegesneden is op senioren en langzaam verkeer zijn de belangrijkste opgaven van dit gebied.

De rol van de gemeente wordt voor de laagdynamische gebieden wordt beschreven als een inzet op 'kunnen'. Voor de gemeente ligt het accent op het inspireren, onder de aandacht brengen van mogelijkheden en kansen bij de bewoners, complexeigenaren en ondernemers in de wijken.

De werven aan de Does en Doeslaan zijn in de structuurvisie benoemd als zogenaamde 'hotspot'. Aangegeven wordt dat dit locaties zijn die op termijn ruimtelijk dan wel functioneel getransformeerd zullen worden. Veelal gaat het om leegstaande schoolgebouwen of andere vrijkomende functies/gebouwen. Het aantal daarvan is beperkt, de doorwerking ervan op de structuur van de omringende wijk ook.

Langs de watergang de Does in het Oude Dorp vindt vandaag de dag nog allerlei bedrijvigheid en (water)recreatie plaats.

Interessante aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen ter plaatse van de hotspot aan de Does zijn:

- aardewerk is een mooi stukje Leiderdorpse geschiedenis. Langs de Oude Rijn worden al sinds de middeleeuwen kleiprodukten gemaakt. Voorbeeld hiervan is de Ginjaar Kleiwaren fabriek aan de Doeslaan 32
- de Does is een belangrijke entree van het Hollands plassen gebied. Behalve de historische Doesbrug en de zeer grote Leiderdorpse jachthaven zien we nog steeds nautische bedrijvigheid langs de Does.

Het accent verschuift hier in de toekomst van bedrijvigheid naar woonfunctie. Enkele bedrijven hebben nog wel milieucategorie 3 of hoger. In de structuurvisie is aangegeven dat het verschuiven naar een woonfunctie een uitdaging vormt. Deze bijzondere rand van Leiderdorp wil de gemeente graag zichtbaar houden (ook vanaf het water), met aandacht voor de oorspronkelijke economische activiteiten.

Naast een gebiedsgerichte benadering wordt in de structuurvisie ook het beleid geschetst aan de hand van thema's. In relatie tot het thema 'aangenaam wonen en leven' worden de aandachtspunten, kansen en ambities genoemd. Benoemd wordt de woningbouwopgave die Leiderdorp heeft vanuit de woningbehoefteraming van de provincie. Op inbreidings- en transformatielocaties moeten de nieuwe woningen gerealiseerd worden, waarbij de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp leidend blijven, zo wordt in de visie gesteld. De polders zijn immers mede bepalend voor het aantrekkelijke leefklimaat. Daarnaast kan door het inzetten op inbreiding en transformatie het ontstaan van toekomstige probleemgebieden voorkomen worden. Met betrekking tot het programma wordt genoemd dat accenten moeten komen te liggen op de huursector (sociaal en middensegment) en op woningen voor starters en woningen voor senioren. Op deze wijze tracht de gemeente het behoud van een gevarieerde bevolkingssamenstelling te ondersteunen en het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen veilig te stellen.

Andere thema's die in de visie behandeld worden zijn (het streven naar een) 'afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen', (het realiseren van een) 'uitnodigend pakket retail en vrijetijdsvoorzieningen', (het creëren van) 'ruimte voor economische vitaliteit', (het behouden en versterken van) 'identiteit en cultuurhistorie', (het streven naar een) 'veelzijdige openbare ruimte', 'duurzaam en klimaatbestendig', waarbij de inzet is om bestaande wijken te verduurzamen en om de woonomgeving aantrekkelijk te houden, en tot slot 'bereikbaar voor iedereen'.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het initiatief dat ten grondslag ligt aan deze wijziging gaat uit van het toestaan van maximaal twee wooneenheden op een inbreidingslocatie

en binnen de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing zal daartoe grondig gerenoveerd worden teneinde de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. De woningen zijn voorzien in het middensegment (koop) en voldoen uiteraard aan het bouwbesluit, waarmee aangesloten wordt aan de moderne eisen ten aanzien van duurzaamheid. Met het toestaan van de woningen binnen de bestaande bebouwing blijven bestaande waarden en bebouwingscontouren ongewijzigd.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp.

Woonvisie Leiderdorp

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2013 de woonvisie 'Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart' vastgesteld. In de woonvisie is het beleid op het gebied van wonen voor de periode tot 2020 vastgelegd. In de visie wordt uitgegaan van de bouw van ca. 750 woningen, voornamelijk voor jonge starters en ouderen, met behoud en versterking – waar mogelijk – van de huidige door de inwoner van Leiderdorp zeer gewaardeerde structuur.

Voor nieuwe woningen moet, zo wordt in de visie gesteld, ruimte gevonden worden in bestaand stedelijk gebied, waarbij uitgegaan moet worden van het benutten van kansen met oog voor de bestaande waardevol geachte structuur. Qua woonvorm dient vooral te worden gebouwd voor 'jonge' starters en senioren met als streven de opbouw van de bevolking in evenwicht te houden.

Het wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De ontwikkeling, ter plaatse van het perceel aan de Doeslaan 40, is voorzien ter plaatse van bestaand stedelijk gebied en gaat uit van versterking van de ruimtelijke kwaliteit doordat de gebouwen grondig gerenoveerd zullen worden. Met het toestaan van de woningen wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte binnen de gemeente.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Woonvisie Leiderdorp.

Welstandsnota Leiderdorp

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 6 juni 2016 de Welstandsnota Leiderdorp 2016 vastgesteld. In de Welstandsnota Leiderdorp 2016 staat voor welke gebieden welstand van toepassing is en welke eisen daar worden gesteld.

Het plangebied ter plaatse van de Doeslaan is aangewezen als 'Overig gebied', hiervoor geldt een welstandsvrij regime. Het doel met het welstandsvrije regime is om initiatiefnemers de ruimte te geven hun plannen zelf binnen de grenzen van het redelijke vorm te geven. Op deze vrijheid zijn enige uitzonderingen: bij ontwikkelingen waarbij significant wordt afgeweken van het bestemmingsplan vraagt de welstandsnota om een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf. Deze kan worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting om te onderbouwen dat de beeldkwaliteit in voldoende mate bij het plan is betrokken.

Gekozen is om voor de naoorlogse woonwijken en de bedrijventerreinen geen welstandstoets toe te passen. Deze gebieden hebben een stevige basiskwaliteit, die ook bij verbouw of nieuwbouw binnen de structuur overeind zal blijven. Ontwikkelingen die niet passen binnen het ruimtelijk beleid kunnen wel worden getoetst op welstand aan de hand van een welstandskader op maat van het project.



*Afbeelding: uitsnede kaart
'Welstandsgebieden Leiderdorp', het
plangebied ter plaatse van de Doeslaan is
aangewezen als 'Overig gebied'*

Beschouwing en conclusie

Voor dit wijzigingsplan zijn de beeldkwaliteitskaders, zoals deze met de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 2 geborgd zijn, van belang. Een door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitplan als aanvulling op de Welstandsnota is derhalve niet vereist en niet noodzakelijk.

In relatie tot dit wijzigingsplan kan gesteld worden dat er gestreefd wordt om met het bouwplan zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bouwcontouren: hiermee blijft de ritmiek van het bestaande bebouwingslint behouden. De bebouwing zal, gezien vanaf de Does, in de nieuwe situatie gekenmerkt worden door een industriële uitstraling, hetgeen in lijn is met de (voormalige) functies en de bebouwingskenmerken in de directe omgeving. Voor de nieuwe gevels zal overwegend baksteen, dan wel steenstrips, worden toegepast. Hierbij wordt een gekozen die zoveel als mogelijk gelijk is met de huidige bakstenen gevelwand, dan met de gevels van de naast gelegen Kleiwarenfabriek. Om de industriële sfeer te benadrukken wordt aan de waterzijde (Does) gekozen voor hoge raampartijen met ruime metselwerkranden. In hoofdstuk 3 zijn impressie opgenomen die de uitwerking van het bovenstaande tonen.

Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 plus addendum

Het parkeerbeleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en zal als toetsingskader fungeren voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van parkeren. Voor nieuwe ontwikkelingen is er een toetsingskader ontwikkeld waaraan vergunningen moeten voldoen in het kader van het parkeren. In alle gevallen geldt dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd of hoe het perceel wordt gebruikt (bestaande tekorten niet meegerekend). In de bijlage van het parkeerbeleidsplan is de lijst te vinden.

Met het 'Addendum Parkeerbeleidsplan' heeft de gemeente Leiderdorp het 'Parkeerbeleidsplan 2012' geactualiseerd. Uit gemeentelijke ervaring met het Parkeerbeleidsplan 2012 blijkt dat het beleid in hoofdlijnen nog voldoet en dat alleen op enkele onderdelen actualisatie gewenst is.

Deze actualisatie is gewenst vanwege de wens voor parkeernormen voor sociale huurwoningen, de opkomst van elektrische auto's en gewijzigde regelgeving. In bijlage II van het 'Addendum Parkeerbeleidsplan' zijn de geactualiseerde parkeernormen opgenomen.

Conclusie

Het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

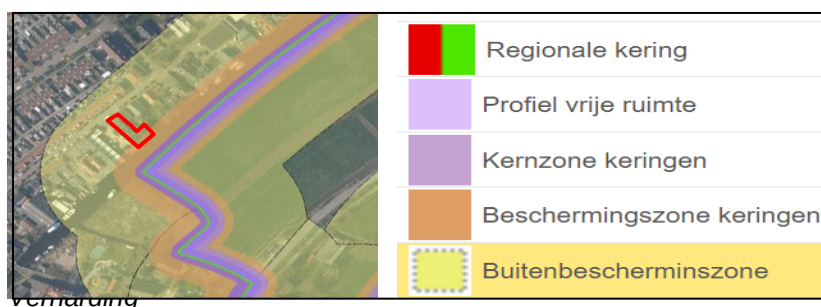
Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterstaatkundige elementen

De waterkering, gelegen aan de oostzijde van het plangebied fungeert, ingevolge de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland, als regionale waterkering. In het vigerende bestemmingsplan ‘Oude Dorp’ alsmede het voorliggende wijzigingsplan is, conform de legger van het hoogheemraadschap, de primaire waterkering opgenomen als dubbelbestemming ‘Waterstaat -Waterkering’. Vanwege het belang van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering is in planregels bepaald dat voor afgifte van een bouw- en/of aanlegvergunning het hoogheemraadschap in de gelegenheid wordt gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

De insteek van dit wijzigingsplan is om maximaal twee wooneenheden binnen de bestaande bebouwing in te passen. Er zijn geen relevante bodemingrepen voorzien welke effect op de werking van de waterkering hebben.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de legger ter hoogte van het plangebied opgenomen. Het plangebied (weergegeven in het rood) is geheel gelegen binnen de ‘buitenbeschermingszone’. Het oostelijk deel van het plangebied is onderdeel van de ‘Beschermingszone keringen’, dit deel valt binnen de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’



Afbeelding: uitsnede Kaart Regionale keringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het hoogheemraadschap hanteert een grenswaarde waarbij toevoeging van verhard oppervlak van meer dan 500 vierkante meter compenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Met het wijzigingsplan worden maximaal twee wooneenheden toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Een deel van de bebouwing op het middengedeelte wordt gesloopt, waarbij de gronden als parkeerplaats zullen worden aangewend. Dit heeft geen gevolgen voor het verhard oppervlak: ook in de nieuwe situatie blijft dit terreindeel verhard. De bouwregels veranderen met het wijzigingsplan niet ten opzichte van het vigerend planologisch regime waardoor gesteld kan worden dat het verhard oppervlak niet zal toenemen. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet nodig.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt met het plan derhalve geen oppervlaktewater gedempt; compensatie is niet aan de orde.

Overig

De nieuwe wooneenheden worden aangesloten op de bestaande riolering. De intentie is om het hemelwater af te koppelen.

Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen, waardoor er geen negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van de waterkwaliteit.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik of geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwe bestemming.

Beschouwing

Het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat betreft realiseren van maximaal twee wooneenheden binnen bestaande bebouwingscontouren ter plaatse van het plangebied aan de Doeslaan 40 te Leiderdorp. Het wijzigingsplan dient ertoe om de nieuwe woonfunctie juridisch-planologisch mogelijk te maken. Gezien het initiatief dient te worden nagegaan of de bodemkwaliteit geschikt is ten behoeve van de nieuwe woonfunctie.

Door Linge milieu bv zijn twee onderzoeken uitgevoerd: het verkennend bodemonderzoek, d.d. 28 november 2016 en een verkennend bodemonderzoek, d.d. juni 2020. Beide onderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan.

Onderzoek 2016

Ten behoeve van het in 2016 uitgevoerde bodemonderzoek zijn verspreid over het onderzochte terrein 7 boringen geplaatst, waarvan 1 boring is uitgevoerd met een peilbuis.

Op basis van gegevens van de Omgevingsdienst West Holland en de visuele waarnemingen tijdens het locatiebezoek wordt in het vooronderzoek geconcludeerd dat het terrein aan de Doeslaan 40, met inachtneming van verhoogde historische achtergrondwaarden, als onverdacht beschouwd kan worden voor bodemverontreiniging.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- *Grond*

De puinhoudende grond van het perceel aan de Doeslaan 40 is sterk verontreinigd met koper en lood. Voor PAK en zink wordt de tussenwaarde overschreden. De metalen en het PAK zijn gerelateerd aan de lange historie van wonen en werken op het terrein en het puin in de boven- en ondergrond. Voor de metalen is in principe nader onderzoek wenselijk om de ernst en omvang van de verontreiniging vast te stellen. Doel daarvan zou moeten zijn het vaststellen van een eventueel Geval van ernstige verontreiniging voor (één van) de metalen. Het criterium daarvoor is een sterk verontreinigd volume aan grond van ten minste 25 kubieke meter.

Over de ernst, omvang en risico's van de verontreiniging wordt in het verkennend bodemonderzoek het volgende opgemerkt:

- Lood is in drie van de vier mengmonsters sterk verhoogd, voor koper is dat in twee van de vier. Het wordt niet waarschijnlijk geacht dat er een daadwerkelijke I-contour voor koper of lood kan worden opgesteld binnen de kadastrale grens van het perceel.
- De interventiewaarde-overschrijdingen zijn gerelateerd aan puin. Puin is heterogeen over de locatie verdeeld, in zowel boven- als ondergrond.
- Voor een sterk verontreinigd volume van 25 m³ en een gemiddelde diepte van 1.0 meter onder maaiveld zou een oppervlak nodig zijn van 25 m², bijvoorbeeld 5.0 bij 5.0 meter. Aannemelijk is dus dat er sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond, oftewel een Geval van ernstige verontreiniging.
- In de huidige situatie vormen de metalen geen risico voor de volksgezondheid. Het gehele terrein is verhard. De verharding bestaat vrijwel geheel uit een gesloten betonvloer. Ook is er geen sprake van risico op verspreiding van de verontreiniging.

Op basis van bovenstaande is geconcludeerd dat verder onderzoek, bijvoorbeeld separate analyses van grondmonsters of aanvullende boringen, weinig zinvol is.

- *Grondwater*

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit metaal wordt landelijk verhoogd aangetroffen en is niet specifiek voor de locatie zelf.

Onderzoek 2020

Aanvullend op het reeds in 2016 uitgevoerde vooronderzoek wordt in het onderzoek van 2020 beschreven dat het bedrijfspand gebouwd is in 1962 en dat vrijwel het hele terrein bebouwd is. Het buitenterrein bestaat uit een strook beton, als kade langs De Does en een met tegels verhard toegangspad naar de achtertuin van de burens.

In het pand ligt een vloestofwerende betonvloer. De dikte van het beton varieert van 15 tot 70 centimeter. Plaatselijk is onder de huidige vloer nog een tweede laag beton aanwezig.

Tussen 2016 en heden is er qua gebruik niets veranderd en zijn er geen activiteiten uitgevoerd die tot wijzigingen in de bodemkwaliteit kunnen leiden.

Uit het vooronderzoek wordt ook duidelijk dat er een ondergrondse vetput en een benzinetank op het perceel geregistreerd zijn. Onder tegels van de oprit heeft een betonnen vetput gelegen. Deze was onderdeel van het kippenvleesbedrijf Kai BV dat van 1993 tot 1999 in het pand gevestigd was. Onder de klinkers van de openbare weg aan de voorzijde van het bedrijfspand ligt een benzinetank met een volume van waarschijnlijk 3.000 liter. De tank die ten behoeve van een toenmalige taxibedrijf is geïnstalleerd, is nog aanwezig, maar is afgevuld met zand en al meer dan 30 jaar niet meer in gebruik. De gemeente Leiderdorp zal bij de vernieuwing van het riool, naar verwachting binnen 2 jaar, in de openbare weg de ondergrondse benzinetank saneren. Dat zal naar planning binnen 2 jaar geschieden. Voor de volledigheid is het grondwater ter plaatse van de tank bij onderhoudig onderzoek geanalyseerd op olie (C10-40), vluchtige olie (C5-10), aromaten en MTBE-ETBE.

In de grond van het terrein is puin aangetroffen tot een diepte van 1.5 m-mv. Het gehalte aan puin is bij eerder onderzoek gekwalificeerd als licht tot matig. De betonvloer is aangebracht in 1962. Het puin in de grond dateert dus van voor die tijd. Begin jaren '60 was asbest net geïntroduceerd in Nederland. De kans wordt dus klein geacht dat het puin onder de betonvloer asbesthoudend bouw- en sloopafval betreft. Het puin in de grond van de locatie aan de Doeslaan wordt dus als niet of beperkt verdacht beschouwd voor asbest.

Er is voor gemeente Leiderdorp geen specifieke bodemkwaliteitskaart beschikbaar. De grond van de locatie aan de Doeslaan is net als de rest van Nederland verdacht voor PFAS. Onderzoek naar PFAS is alleen relevant als grond van de locatie moet worden afgevoerd. Voor een bestemmingswijziging of herinrichting van het terrein zonder grondverzet is PFAS minder relevant.

In het onderzoek wordt vermeld dat er op de locatie tot maximaal 1.5 m-mv puin is waargenomen. Het puingehalte is bij eerder onderzoek gekwalificeerd als licht of matig. Er is visueel nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen. Het maaiveld van het perceel ligt op ongeveer 0.2 meter boven NAP. Eind mei 2020 bevond het grondwater zich op circa 2.1 m-mv. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

De strategie van het onderzoek is afgestemd op de beoordeling van het eerdere onderzoek door Omgevingsdienst West Holland en de toekomstige bestemming van het perceel als wonen zonder tuin.

Het veldwerk is uitgevoerd op 27 mei 2020. De bestaande peilbuizen in het pand (in de betonvloer) en aan de voorzijde van het pand (in de klinkers naast de ondergrondse benzinetank) zijn herbemonsterd. Daarbij zijn de pH, troebelheid en de geleidbaarheid bepaald.

Het asbestonderzoek is indicatief en betreft de puinhoudende grond onder de verharding. Er is gebruik gemaakt van twee gaten van eerder onderzoek. Verder is een gat gegraven in de oprit.

Uit het onderzoek blijkt het volgende. De grond van het terrein aan de Doeslaan is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen en verdachte afwijkingen. De bodem ter plaatse bestaat uit klei, overgaand in zand op 1.5 á 2.0 m-mv. De grond onder de betonvloer zandig. Er is tot maximaal 1.5 m-mv waargenomen. Het gehalte aan puin is gekwalificeerd als licht of matig.

De pH, EC en troebelheid van het water kunnen als normaal voor deze bodem worden beschouwd. Het grondwater in beide peilbuizen is analytisch schoon. Voor geen van de geanalyseerde stoffen wordt een streefwaarde overschreden, ook niet voor barium. In het grondwater ter plaatse van de benzinetank aan de voorzijde van het pand zijn MTBE, aromaten en vluchtige olie niet meetbaar verhoogd.

Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster. Er is visueel net als in 2016 nergens asbest-verdacht materiaal aangetroffen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, zoals in het onderzoek van 2016 reeds is geconcludeerd, dat er een sterke verontreiniging met PAK en metalen van de puinhoudende grond onder de verharding op het terrein aan de Doeslaan aanwezig is. De verontreiniging is wat volume betreft gekwalificeerd als ernstige geval. Voorwaarde aan sanering van de verontreiniging in relatie met de toekomstige bestemming is onder andere dat er in de nieuwe situatie geen blootstelling mogelijk is aan verontreinigde grond. De huidige betonvloer kan beschouwd worden als passende saneringsmaatregel. Voor sanering van de verontreiniging op basis van de isolatie-variant is een BUS-melding nodig.

Conclusie

Het wijzigingsplan is, onder voorwaarde dat de bestaande betonvloer in tact blijft, in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar. De intentie van initiatiefnemer is om de bestaande betonvloer in tact te houden. In de regels is als voorwaarde voor het bouwen het indienen van een Bus-melding, dan wel saneringsplan, opgenomen.

5.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Wat betreft gebiedsbescherming is er door de nieuwe wet niets veranderd behalve dat de Beschermde Natuurmonumenten niet meer zijn beschermd onder deze wet.

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn

opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan worden maximaal twee wooneenheden toegestaan binnen de voormalige bedrijfskavel en binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Het initiatief dat ten grondslag ligt aan het wijzigingsplan gaat derhalve niet uit van grootschalige sloop- en bouwwerkzaamheden. Wel zullen de gevels worden gerenoveerd teneinde de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Ook wordt op het middendeel de lage bebouwing gesaneerd.

Er zijn binnen het plangebied geen relevante groenelementen aanwezig zijn. Het terrein is volledig verhard. Een deel van de gebouwen bestaat uit gemetselde muren zonder spouw en stootvoegen, waartegen strak boeiborden zijn geplaatst: er zijn in de gevels geen ruimten aanwezig die als schuil/verblijfsplaats voor fauna kunnen dienen. De andere gebouwdelen (geveldelen) zijn opgetrokken uit damwandplaten en bevatten eveneens geen kieren/gaten die als schuilplaats/verblijfsplaats kunnen dienen.



Afbeelding: de foto links toont het bouwdeel dat gesloopt zal worden en geeft de muren van de gebouwen weer. Zichtbaar is dat de muren gesloten zijn en geen kieren en gaten bevatten.

Afbeelding: de foto rechts geeft zicht op de binnenmuur van het gebouw. Duidelijk is dat er geen spouw aanwezig is.



Gesteld kan worden dat er binnen het plangebied geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het projectgebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten.

Achter de te renoveren bebouwing is de Does gelegen. Uit ecologisch onderzoek, uitgevoerd op een locatie elders langs de Does, is gebleken dat de watergang door de ruige dwergvleermuis wordt gebruikt als vliegroute. Door de ontwikkeling mag het gebruik van de watergang als vliegroute niet worden geschaad. Met name verlichting van de watergang kan het gebruik daarvan als vliegroute schaden. Daarom dient in de regels te worden opgenomen dat op de balkons en aanlegsteigers geen verlichting mag worden aangebracht die uitstraalt over de watergang. Als de watergang wordt verlicht, wordt de vliegroute vernietigd en is mogelijk ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming kan gesteld worden dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de schaalgrootte van het plan en de afstand tot de genoemde gebieden kan geconcludeerd worden dat permanente significant negatieve effecten op dergelijke gebieden zijn uitgesloten. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Meijndel & Berkheide, dit is op 9,2 km gelegen van de planlocaties. Op basis van uitgevoerde AERIUS berekeningen van vergelijkbare projecten wordt geconcludeerd dat, gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang van het plan, significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied uit te sluiten zijn. Het is daarmee niet nodig een AERIUS berekening op te stellen.

Tot slot zal de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht genomen worden. Dit betekent (onder andere) dat geen broedende vogels mogen worden verstoord. Te denken valt met name aan broedende meeuwen op de platte daken. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019)

In de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland zijn regels opgenomen voor het beschermen van gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde en voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze gronden zijn aangeduid op kaart 8 in bijlage II van de omgevingsverordening. Bij wijziging van het bestemmingsplan moet worden getoetst aan deze verordening. Het plangebied ligt op gronden die door de provincie als limeszone zijn aangemerkt. Hier gaat de voorkeur uit naar behoud in situ, maar dient het behoud van archeologische resten in ieder geval via onderzoek te worden gewaarborgd. Dit betekent dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven."

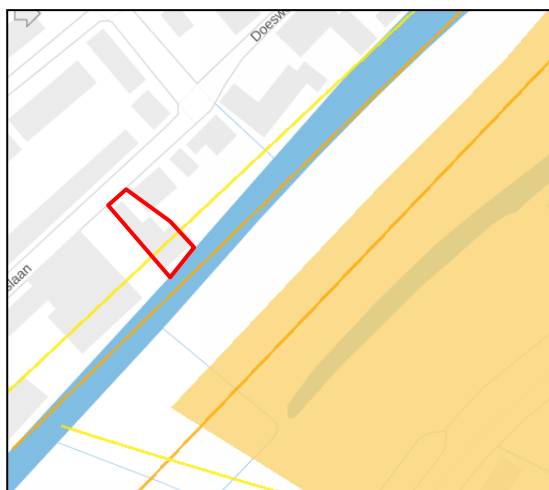
Beschouwing

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of

monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Op de digitale verbeelding van de cultuurhistorische atlas is de oostelijk van het plangebied gelegen vaart, de Does, aangewezen als 'Historisch-landschappelijke lijn' van redelijk hoge waarde. Bij de waardering van landschappelijke lijnen is in de cultuurhistorische atlas vooral gelet op de gaafheid van het historische lijnelement (bv. profiel van een dijk of kanaal) en eventueel ook op de samenhang met andere elementen. De gaafheid kan bijvoorbeeld zijn aangetast door ophoging van een dijk, asfaltering van een onverhard pad of verbreding van een tracé. Samenhang tussen elementen heeft vaak te leiden door aanleg van nieuwe wegen, industrieterreinen of woonwijken. In zo'n geval is hooguit de waarde 'redelijk hoog' toegekend, zo wordt met de cultuurhistorische atlas gesteld. In de cultuurhistorische atlas is aangegeven dat de meeste typen van historische lijnelementen (rivieren, watergangen, dijken) als zodanig niet bijzonder zeldzaam zijn.



Afbeelding: uitsnede Cultuur historische atlas, het plangebied is bij benadering weergegeven in het rood

Het wijzigingsplan is niet van invloed op de bestaande, in de Cultuurhistorische atlas benoemde, 'Historisch-landschappelijke lijn' ter plaatse van de Does aangezien er in het wijzigingsplan geen verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gegeven.

Ter plaatse van het plangebied geldt voorts, zoals bepaald is met het vigerende bestemmingsplan, de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie 2. Deze dubbelbestemming biedt een bescherming voor het waardevolle stedenbouwkundig ensemble. In het bestemmingsplan is het volgende vermeld over de dubbelbestemming.

De dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie 2 heeft niet zozeer te maken met de cultuurhistorische waarde van het individuele pand, maar met het straat- en bebouwingsbeeld van het ensemble waarin het pand staat. Daarbij gaat het om aspecten als richting / oriëntatie van de gebouwen, positie op de kavel en afstand tot de belendende kavel, de doorzichten naar de polder die daardoor ontstaan ,het ritme van de bebouwing, goot- en bouwhoogte et cetera. Met de dubbelbestemming wordt beoogd dat het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast. Om die reden dient de hoofdvorm onaantast te blijven. Indien echter een bouwplan wordt ingediend waarbij de hoofdvorm verandert maar de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, kan het bevoegd gezag alsnog een vergunning verlenen.

Gesteld kan worden dat het initiatief dat de grondslag vormt voor dit wijzigingsplan uitgaat van het inpassen van maximaal twee wooneenheden binnen (de contour van) de bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie wordt wel de bebouwing op het binnenterrein gesloopt en worden aanpassingen doorgevoerd aan de gevelindeling en de hoogten. Door deze aanpassingen ontstaat strijd met artikel 4 van het wijzigingsplan met een verwijzing naar artikel 21.2 van het bestemmingsplan "Oude Dorp". In dit artikel is genoemd dat afwijken mogelijk is indien een deskundig advies gevraagd wordt waarbij beoordeeld wordt of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

Daartoe is advies ingewonnen bij Erfgoed Leiden en Omstreken. In dit advies is vermeld dat het deels openmaken van de ruimte tussen het gebouw aan de Doeslaan en de Does aansluit bij de historische vorming van het complex. In het rapport wordt gesteld dat de aanpassingen geen gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarden. Wel wordt geadviseerd om de metselvlakken rond de ramen aan de Does te vergroten, waardoor het gebouw betere verhoudingen krijgt die aansluiten bij een industrieel gebouw. Het plan is voor wat betreft de metselvlakken aangepast op het advies. Het advies van Erfgoed Leiden en Omstreken is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans'. Deze bestemming bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is. Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden, waardoor er geen nadelige effecten voor eventueel aanwezige archeologische waarden optreden.

Tot slot zijn de dubbelbestemmingen die strekken tot bescherming van (eventueel aanwezige) archeologische en cultuurhistorische waarden ook in dit wijzigingsplan opgenomen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aan de wettelijke normen voldoen.

Beschouwing

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Achthovenerweg. De overige wegen in de omgeving van het plangebied betreffen 30 km/u-wegen, welke, mede gezien de relatief lage verkeersintensiteit op deze wegen, niet nader beschouwd hoeven te worden. Gesteld kan worden

dat de geluidbelasting afkomstig van deze wegen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet in de weg staan.

In relatie tot de Achthovenerweg kan gesteld worden dat deze weg op meer dan 125 meter van het plangebied is gelegen. Uit de geluidkaart (wegverkeer cumulatief) van de Omgevingsdienst West-Holland, welke gedateerd zijn 29 juni 2017, blijkt dat de geluidbelasting van de Achthovenerweg op circa 50 meter van de weg al is afgenomen tot beneden de 51 dB. Beredeneerd kan worden dat de geluidbelasting over de resterende circa 75 meter tot het plangebied tot onder de 48 dB zal zakken. Geconcludeerd kan derhalve worden dat er ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Plangebied

Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de geluidkaart (wegverkeer cumulatief) van de Omgevingsdienst West-Holland. Zichtbaar is dat de geluidcontour van de Achthovenerweg ver van het plangebied verwijderd blijft.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen de geluidzone van spoorwegen en maakt geen deel uit van een geluidzone industrie. De geluidbelasting in relatie tot de nabij gelegen bedrijven wordt onder de paragraaf milieuzonering behandeld.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft ten minste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM10 en NO2), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en/of NO2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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. Er is een onderscheid gemaakt 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 verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan worden maximaal twee wooneenheden toegestaan ter plaatse van een voormalige bedrijfskavel en binnen de bestaande bebouwing.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol

spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan worden maximaal twee wooneenheden toegestaan ter plaatse van een voormalige bedrijfskavel en binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Een woning wordt beschouwd als een (beperkt) kwetsbaar object. Met het wijzigingsplan worden derhalve nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd.

Ten behoeve van het wijzigingsplan is een analyse uitgevoerd naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de website www.risicokaart.nl en het bestaande externe veiligheid onderzoek uit het moederplan Oude Dorp. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

- Risicovolle inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

- Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Langs het tracé van de A4 is een ondergrondse hogedrukaardgasleiding aanwezig. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding (de 1 %-letaliteitsgrens) ligt op 170 meter. De 100%-letaliteitsgrens ligt op 80 meter. Aangezien het plangebied aan de Doeslaan 40 op meer dan 650 meter afstand van de hogedrukaardgasleiding ligt kan er worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn. Dit blijkt ook uit het externe veiligheidsonderzoek van het bestemmingsplan Oude Dorp waarin het groepsrisico is onderzocht voor de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

De A4 betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Over de Rijksweg A4 vindt transport plaats van de gevaarlijke stoffen LT1, LT2 en LT3 met de bijbehorende invloedsgebieden 730 m (LT1), 880 m (LT2) en >4.000 m (LT3). Bij het transport van gevaarlijk stoffen geldt dat er invloed op risico's kan zijn wanneer zich tot 200 meter van een dergelijke route wijzigingen ten aanzien van gevoelige functies voordoen. Het plangebied is op meer dan

650 meter van de A4 gelegen. Ten aanzien van de rijksweg A4 is geen nieuwe risicoberekening nodig omdat de afstand tot de transportroutes meer dan 200 meter bedraagt (Bevt, artikel 8).

Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A4. Er moet derhalve aandacht worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (Bevt, artikel 7).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden onderstaand de scenario's voor een calamiteit op de weg met toxische vloeistoffen en gassen, deze worden over de A4 vervoerd, beschreven:

- Door een incident op de weg met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind.

- Door een incident op de weg met gecompriemd toxisch gas scheurt de wand van een tankwagen. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas.

De toxische damp, in combinatie met de blootstellingsduur (2-4 uur bij toxische vloeistof en 200 seconden bij gecompriemd toxisch gas) is bepalend voor de gevolgen voor mensen.

Het projectgebied ligt op circa 650 meter afstand. Op deze afstand zijn de effecten van wegtransport van gecompriemd toxisch gas doden (†) en gewonden (zeer zwaargewond T1 tot lichtgewond T3). De effecten van wegtransport van toxische vloeistof zijn lichtgewonden (T3).

Bij een calamiteit met toxische gassen is het zaak de vrijkomende gassen, indien mogelijk, neer te slaan met bluswater, zodat verspreiding wordt voorkomen. Daarnaast dient de bevolking gealarmeerd te worden.

De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de toxische wolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Bij een toxische wolk hebben omwonenden, mits op tijd gewaarschuwd, de gelegenheid om in gebouwen te schuilen.

Bij het ontstaan van een 'toxische wolk' is er sprake een relatief langzaam scenario waarbij er tijd is voor ontvluchting van het gebied. Risicocommunicatie is hierbij van groot belang, evenals de situering en isolatie van de bebouwing. Bij toxische scenario's is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om in de bebouwing te blijven in plaats van vluchten. Hierbij is afsluiting van de buitenlucht cruciaal, hiermee wordt een "safe-haven" gecreëerd. Zeker bij personen die het gebied slecht kunnen ontvluchten is een "safe-haven" noodzakelijk om te kunnen "ontvluchten" aan het incident.

Bronmaatregelen zijn niet te treffen in het kader van onderhavig initiatief en worden om die reden dan ook niet nader beschouwd. Ter beperking van de risico's en de effecten kunnen enkel effectmaatregelen worden genomen om de zelfredzaamheid te verhogen en de bestrijdbaarheid te verbeteren. Deze maatregelen worden hieronder genoemd.

- Gebruikers binnen het plangebied door middel van risicocommunicatie instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Door de Brandweer zal aangegeven

worden of in het gebied voorzieningen aanwezig zijn die voorzien in het alarmeren van de aanwezige bevolking (WASSirene). Intern dient men volledig voorbereid te zijn over de mogelijk optredende scenario's.

- het plangebied en de te realiseren woningen bevatten (nood)uitgangen en vluchtwegen die van de risicobronnen af zijn gericht.

- In verband met de kans op het vrijkomen van toxische gassen ventilatievoorzieningen afsluitbaar maken. Hierdoor kunnen de gebouwen als "safe-haven" worden gebruikt, dit verhoogt de mate van zelfredding.

Genoemde effectmaatregelen worden in relatie tot het initiatief doorgevoerd en uitgevoerd. Zo worden uitgangen gerealiseerd aan meerdere kanten van de voorziene bebouwing en is het vanaf het plangebied mogelijk om verschillende richtingen op te vluchten. Ook kan de bebouwing als safe-haven worden gebruikt: de woningen kunnen op reguliere wijze afgesloten worden.

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied moet goed bereikbaar zijn via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plangebied is aanrijdbaar via diverse kanten en is daarmee goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De bewoners van de te realiseren woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit zelfredzame personen. Voor de beperkt aanwezige minder zelfredzame personen (waaronder kinderen en ouderen) wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers/begeleiders/medebewoner deze personen kunnen begeleiden, zodat zij gezamenlijk kunnen vluchten. Dit levert dan ook geen beperkingen op.

Met het wijzigingsplan worden voorts geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het wijzigingsplan geen (negatieve) effecten op de bestaande veiligheidsniveaus heeft. Het groepsrisico neemt niet toe en de oriënterende waarde wordt niet overschreden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan worden maximaal twee wooneenheden binnen een voormalige bedrijfskavel en binnen de contouren van de bestaande bebouwing ter plaatse van de Doeslaan 40 te Leiderdorp toegestaan.

Het wijzigingsplan dient ertoe om de nieuwe woonfunctie juridisch-planologisch mogelijk te maken. Een woonfunctie betreft een gevoelige functie.

Een analyse van de omgeving van het plangebied leert dat daar diverse functies voorkomen, te weten woonfuncties en bedrijfsfuncties. De omgeving van het plangebied kan derhalve gekwalificeerd worden als een gemengd gebied in de zin van de systematiek van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen. Gesteld kan worden dat deze bedrijven op voldoende afstand van het plangebied zijn gelegen, dan wel dat andere woonfuncties reeds op kortere afstand van deze bedrijven zijn gelegen (deze woningen zijn daarmee maatgevend), waardoor geen nieuwe hindersituaties zullen ontstaan en de bedrijven als gevolg van dit wijzigingsplan niet in het functioneren belemmerd zullen worden.

Beschouwing Kleiwarenfabriek Ginjaar Doeslaan 32-38

Een uitzondering hierop vormt de direct ten zuiden van het plangebied gelegen kleiwarenfabriek. De planlocatie grenst aan het buitenterrein van kleiwarenfabriek Ginjaar, Doeslaan 32-38. De activiteiten van dit bedrijf vallen in milieucategorie 4.1. Hiervoor geldt, uitgaande van een gemengd gebied, een richtafstand van 100 meter. Er wordt niet aan deze richtafstand voldaan. Er is niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is nader onderzoek nodig, onderstaand wordt dit nader toegelicht.

Geur

Het naastgelegen bedrijf betreft een kleiwarenfabriek: de bedrijfsactiviteiten brengen geen bepaalde geur met zich mee, onderzoek naar het aspect geur is daarmee overbodig.

Stof

Voor wat betreft stof kan gesteld worden dat de grondstof op het binnenterrein wordt afgedekt. Twee maal per jaar wordt deze grondstof met behulp van de graafmachine verplaatst. Het binnenterrein is afgeschermd van de omgeving door muren. Het is niet aannemelijk dat het aspect stof hier tot hindersituaties zal leiden, nader onderzoek is op dit aspect overbodig. Tevens kan gesteld worden er niet met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt waardoor geen nader onderzoek naar veiligheid hoeft te worden uitgevoerd. Bij de verlening van de vergunning voor de fabriek is aandacht besteed aan de emissie van stof en van fluoriden in de vorm van waterstoffluoride (HF). De fluoride-emissie is bepaald door meting van het fluoridegehalte van de klei en in het gereed product. Van het verschil wordt aangenomen, dat dit gedurende de stooktijd uit de klei en via de schoorsteen in de buitenlucht verdwijnt. Van de emissie van andere stoffen zoals HCl, NO_x, SO_x en zware metalen, zijn geen gegevens bekend. Gezien de beperkte omvang van de productie en omdat er door het bedrijf weinig additieven worden gebruikt, wordt ervan uitgegaan dat er van deze stoffen een kleine emissie optreedt. Bij de vergunningverlening in 1995 is op basis van summiere informatie een verspreidingsberekening van HF met het model PluimPlus uitgevoerd. Hierbij werd een hoogste immissiewaarde van 0,174 µg/m³ bepaald. De middelingstijd is niet genoemd. De Wet milieubeheer geeft geen immissiegrenswaarden voor HF. Wel voor SO₂ en NO₂. Een niet-wettelijke norm is de MTR-waarde (maximaal toelaatbaar risico) die in het verleden in de NeR was opgenomen. Voor fluoriden is dit 0,3 µg/m³ als etmaalwaarde en 0,05 µg/m³ als jaargemiddelde. Deze normen zijn vooral gericht op bescherming van de natuur. De in 1995 berekende waarde zit hier tussenin. Gezien de globale benadering van het fluoridegehalte - waarbij waarschijnlijk sprake is van een overschatting – en het feit dat de MTR waarde gericht is op de bescherming van de natuur (niet gericht op de bescherming van de gezondheid), is dit als een aanvaardbare situatie beschouwd.

Geluid

Voor het aspect geluid is gezien de activiteiten ter plaatse van Ginjaar en de afstand tot het plangebied wel nader onderzoek nodig. Hiertoe is door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de eventuele milieuhygiënische beperkingen voor het ontwikkelen van een woningbouwplan op de locatie Doeslaan 40 te Leiderdorp. Het 'Akoestisch onderzoek omliggende bedrijven ten behoeve van bouwplan Doeslaan 40 te Leiderdorp' (d.d. 17 maart 2020) is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan. Dit onderzoek is in een eerdere versie getoetst door de Omgevingsdienst West-Holland, waarbij het in afstemming met de omgevingsdienst is aangepast.

Doel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht te geven in de geluidimmissie ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, ten gevolge van de activiteiten van het dichtst bij gelegen bedrijf. Hiertoe is een rekenmodel opgesteld om de geluidemissie en -immissie te berekenen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999. De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden conform het gestelde in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009.

In het onderzoek wordt een benadering aangehouden op basis van planologische rechten en een benadering op basis van de milieuvergunning van Ginjaar.

Planologische rechten

Uit het onderzoek blijkt dat met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie worden gerespecteerd ter plaatse van de beoogde woningen. Op basis van de planologische rechten wordt ter plaatse van de bestaande woningen een hogere geluidbelasting en maximaal geluidniveau berekend dan ter plaatse van het beoogde bouwplan. Hiermee wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de richtwaarde overeenkomstig stap 2 van de VNG-publicatie. Ruimtelijk gezien worden de bestaande beschouwde bedrijfsbestemmingen reeds beperkt door de aanwezige woningen die gelegen zijn aan de Doeslaan. Uit de uitgevoerde berekening blijkt derhalve dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Milieurechten

Indien gerekend wordt op basis van de bestaande milieurechten van Ginjaar blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 57 dB(A) in de dagperiode (57 dB(A) etmaalwaarde) is. Deze waarde is berekend ter hoogte van de eerste verdieping op de voorgevel (zijde Doeslaan) van de beoogde appartementen. Ter plaatse van alle overige rekenpunten bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. De geluidnorm van 50 dB(A) uit de vigerende vergunning (voorschrift D.1) wordt daarmee ter plaatse van slechts één rekenpunt niet gerespecteerd. Ter plaatse van alle overige rekenpunten op de beoogde appartementen wordt wel voldaan aan de geldende geluidnorm. In het onderzoek wordt daarmee gesteld dat de milieurechten van het bedrijf niet worden aangetast, mits een maatregel ter plaatse van rekenpunt 10A/11A wordt genomen.

Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van de vigerende milieurechten van het naastgelegen bedrijf bedraagt ter plaatse van de beoogde woningen ten hoogste 71 dB(A) in de dagperiode. Dit hoogste berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) wordt berekend ter plaatse van rekenpunt 10_A. Op basis van de berekende geluidbelasting met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_A,L_T) dient ter plaatse van dit rekenpunt reeds een maatregel getroffen te worden. Ter plaatse van alle overige rekenpunten binnen het bouwplan bedraagt het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ten hoogste 70 dB(A) in de dagperiode. De geluidnorm van 70 dB(A) in de dagperiode ter plaatse van woningen (voorschrift D.2) uit de vigerende vergunning wordt hiermee gerespecteerd. In de avond- en nachtperiode vinden geen activiteiten plaats ter plaatse van de inrichting.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de milieurechten ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_A,L_T) en de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) van het bedrijf niet worden aangetast, mits een maatregel volgt voor rekenpunten 10A en 11A (de voorgevel aan de Doeslaan). In het onderzoek van Kragten/Windmill wordt een dove gevel als geschikte maatregel geopperd. In het hierna beschreven vervolgonderzoek is aangegeven dat een dove gevel niet nodig is en dat er een alternatieve oplossing voorhanden is.

Zienswijze en nader onderzoek

Op het verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan is door de Kleiwarenfabriek een zienswijze ingediend. Om de zorgen van de Kleiwarenfabriek weg te nemen zijn in samenspraak met initiatiefnemer en de Kleiwarenfabriek geluidmetingen uitgevoerd om de werkelijke geluidbelastingen op de gevels van het plan en in de ruimten van het gebouw aan de Doeslaan 40 vast te stellen (Metingen en beoordeling geluidbelasting industrielawaai, VDM Akoestiek, d.d. 29 april 2021). Het doel van de metingen is om na te gaan, aanvullend op het onderzoek van Kragten/Windmill, of met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en de Kleiwarenfabriek niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Om de geluidbelasting op de relevante gevels van Doeslaan 40 te bepalen en om de te verwachten geluidbelasting in de toekomstige woningen in te kunnen schatten, zijn in samenspraak met de Kleiwarenfabriek op 14 juli 2021 geluidmetingen uitgevoerd. De metingen zijn verricht op de gevels en binnen de bestaande ruimten aan de Doeslaan 40.

Uit de resultaten en de analyse blijkt dat:

- in de verblijfsruimten van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd,
- door de herontwikkeling van de gebouwen naar woningen, de Kleiwarenfabriek niet (verder) in zijn activiteiten en bedrijfsvoering wordt beperkt.

In het onderzoek wordt ook gesteld dat het niet noodzakelijk is om de voorgevel van de nieuwe woonfunctie grenzend aan de Doeslaan, doof uit te voeren. De gemeten overschrijdingen op de voorgevel worden veroorzaakt door heftruckbewegingen voor laad- en losactiviteiten en door een slecht onderhouden roldeur. Het is daarmee niet noodzakelijk om nadere maatwerkvoorschriften voor de inrichting te stellen.

Naast de metingen is tevens een onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie aan de Doeslaan 40 uitgevoerd (VDM, d.d. 21 april 2021). Op basis van de

rekenresultaten uit het onderzoek van Windmill/Kragten is berekend of de scheidingsconstructies voldoende geluidwering kunnen bieden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de Doeslaan 40 te kunnen waarborgen. Onder een aanvaardbaar klimaat wordt verstaan:

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) < 35 dB(A) etmaalwaarde in de woning.
- Maximaal geluidniveau (L_{Amax}) < 55 dB(A) etmaalwaarde in de woning.

De conclusie is dat de scheidingsconstructies voldoende geluidwerend zijn, dan wel te maken zijn. Daartoe dient de geluidwering (GA) van de gevel aan de Doeslaan minimaal 22 dB te zijn; dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Aanvullend dienen er door de gemeente Leiderdorp maatwerkvoorschriften gesteld worden voor de aangrenzende Kleiwarenfabriek Firma Gebroeders Ginjaar voor wat betreft de geluidwaarden op de voorgevel van de Doeslaan. Met het maatwerkvoorschrift wordt in afwijking/aanvulling op de milieuvergunning, de voor de dagperiode berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) van ten hoogste 57 dB(A) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ten hoogste 71 dB(A) op de gevel aan de Doeslaan als grenswaarde vastgelegd. De gemeente neemt dit maatwerkvoorschrift.

Tevens wordt gesteld dat alle voorziene woningen aan de Doeslaan 40 over een geluidluwe gevel beschikken waaraan tevens een buitenruimte gerealiseerd kan worden.

Trillingen

Op 14 juli 2021 heeft Excite Expertise een trillingsmeting uitgevoerd in het pand aan de Doeslaan 40 te Leiderdorp. Het doel van de trillingsmeting is het registreren van de trillingen in de woning welke mogelijk worden veroorzaakt door werkzaamheden op het naastgelegen terrein van de kleiwarenfabriek. In het onderzoek zijn verschillende meetposities opgesteld, ter plaatse van deze posities zijn de trillingen gemeten. In het rapport wordt geconcludeerd dat de gemeten trillingen beperkt zijn. De gemeten trillingen voor Schade liggen ruim onder de grenswaarde waardoor gezegd kan worden dat de kans op schade door trillingen kleiner is dan 1% en daarmee acceptabel klein. De gemeten trillingen worden voorts niet als hinderlijk gekwalificeerd.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd kan worden zonder de Kleiwarenfabriek in zijn bedrijfsactiviteiten te beperken.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;

- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de derde optie valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft 2 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van dit wijzigingsplan zijn de gevolgen ten aanzien van milieuaspecten inzichtelijk gemaakt (hoofdstuk 5). Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Uit een recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018 en ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. De voorziene wijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie betreft een wijziging die naar aard en omvang beperkt is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Parkeren

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch planologisch kader geboden om maximaal twee wooneenheden ter plaatse van het plangebied aan de Doeslaan 40 te realiseren. Om de parkeervraag van het plan te bepalen wordt de systematiek aangehouden zoals deze is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 en Addendum Parkeerbeleidsplan

In deze stukken heeft Leiderdorp haar eigen parkeerbeleid met parkeernormen vastgelegd. Uitgangspunt van parkeerbeleid is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat de parkeerdruk in de omgeving ongewijzigd blijft.

In het Parkeerbeleid is opgenomen dat parkeerplaatsen die werden gebruikt voor de te amoveren functie en die liggen in openbaar terrein (gedeeltelijk) toegewezen kunnen worden aan de nieuwe functie. Om de parkeervraag van de geamoveerde functie te berekenen wordt de vigerende parkeernorm gehanteerd zonder extra toekomstige reservering. Het dient aannemelijk te zijn dat het aantal toe te kennen parkeerplaatsen uit het openbaar gebied aan de nieuwe ontwikkeling voorheen in gebruik was voor de te amoveren functie.

Door de gemeente is een Memo Verkenning parkeren ontwikkeling Doeslaan 40, d.d. 20 februari 2020, opgesteld. In dit memo is door de gemeente beredeneerd hoeveel parkeerplaatsen aan de te amoveren functie (er is hier sprake van amoverende bedrijfsactiviteiten binnen de

afgelopen 5 jaar) toebedeeld kunnen worden. Met deze beredenering wordt aangesloten bij de parkeernormen exclusief de toekomstige reservering uit het parkeerbeleid die van toepassing is op de zwaarste representatieve invulling van de geldende bestemming. Voor het bedrijf gelden de parkeernormen uit het Addendum 2016 voor arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats). Dit resulteert in een bestaande parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het pand is 600 m² groot, waardoor er afgerond 10 (1,7 maal 6) parkeerplaatsen worden toegerekend aan het pand. Het piekmoment van parkeren in de openbare ruimte voor bedrijven valt overdag, voor wonen is dat de werkdagavond. Op dat moment is het aanwezigheidspercentage van bedrijven 5%, waardoor dezelfde parkeerplaatsen die overdag worden gebruikt door het bedrijf kunnen worden gebruikt voor woningen. Met het wijzigingsplan worden woningen toegestaan, die de bezettingspiek in de avond hebben. Op deze momenten zijn van het huidige bedrijf geen 10,2 parkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte, maar $(10,2 \times 0,05) = 0,51$ parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de beredenering uit het parkeerbeleidsplan (addendum).

Het wijzigingsplan maakt maximaal twee wooneenheden mogelijk, waarbij het gezien het beschikbare oppervlak en de ligging van het perceel aannemelijk is dat er (middel)dure woningen gerealiseerd worden. Initiatiefnemer geeft aan dat de intentie is om één middeldure en één dure woning te realiseren. In het parkeerbeleidsplan (addendum) is bepaald dat voor middeldure woningen, inclusief reservering, een parkeernorm geldt van 1,6 per woning. Voor een dure woningen geldt een parkeernorm van 1,8. Dit impliceert dat er $3,4 - 0,51 = 2,89$, afgerond 3 parkeerplaatsen nodig zijn in relatie tot dit wijzigingsplan.

Deze drie parkeerplaatsen worden op eigen terrein ter plaatse van de te realiseren binnenplaats aangelegd.



Afbeelding: weergegeven is de voorziene parkeeroplossing in de nieuwe situatie, waarbij drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden ingepast. Door Goudappel Coffeng is onder andere in deze afbeelding weergegeven dat de parkeerplaatsen goed bereikbaar zijn en dat de benodigde manoeuvres uitgevoerd kunnen worden.

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden via de bestaande in- en uitritconstructie op de Doeslaan ontsloten. Tussen de parkeerplaatsen komen geen kolommen. De parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen benut worden door vanaf de openbare weg achteruit in de steken. Deze manoeuvre is akkoord bevonden door de verkeersdeskundige van de gemeente.

De inpassing van de parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet aan de gestelde normen ten aanzien van parkeerplaatsen (CROW95), hiertoe is door bureau Goudappel Coffeng een parkeeronderzoek (d.d. 12 februari 2021) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat alle voorziene parkeerplaatsen bij de beoogde invulling goed bereikbaar zijn. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de wooneenheden die met dit wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt minimaal toenemen. De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben voldoende capaciteit om deze toename op te vangen. Er worden derhalve geen problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling verwacht.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief, zijnde het voorliggende wijzigingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij tevens kostenverhaal geregeld wordt inzake de afkoop voor het niet realiseren van sociale woningbouw conform de beleidsnotitie van de gemeenteraad.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft het voornemen tot het realiseren van wooneenheden voorgelegd aan omwonenden en gebruikers van de nabije percelen. De betreffenden zijn per brief geïnformeerd, waarop initiatiefnemer diverse, overwegend positieve, reacties heeft ontvangen. De reacties en een beantwoording van initiatiefnemer zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Het ontwerp wijzigingsplan is, conform het bepaalde bij wet, voor 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. In de nota van beantwoording zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

7.1. Algemeen

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012), welke ook reeds voor het moederplan gebruikt is.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

7.2. Bestemmingsregels

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle regels die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren. Aangegeven is dat de regels binnen artikelen 1 (behoudens 1.1, 1.2 en 1.3) en 2 deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Oude Dorp', met het nummer NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 15 september 2014, onverkort van toepassing zijn.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden relevante aanvullingen gegeven op de begrippen uit het bestemmingsplan Oude Dorp. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de, in dit artikel, aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Bestemmingsregels (artikelen 2 tot en met 5)

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is beschreven welke functies toegestaan zijn en welke bouwregels er gelden. De dubbelbestemmingen strekken tot bescherming van bijzondere waarden en de ter plaatse van het plangebied aanwezige waterkering.

Algemene regels (artikel 6)

Vermeld is dat de algemene regels van het bestemmingsplan 'Oude Dorp', met het nummer NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 15 september 2014, onverkort van toepassing zijn, behoudens het bepaalde in artikel 24, lid 2 en artikel 29 onder d van dat bestemmingsplan.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 is met artikel 7 een nadere regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 is met artikel 8 een verbod opgenomen voor ondergronds bouwen.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 is met artikel 9 een rangorde weergegeven, welke verduidelijkt welke (dubbel)bestemming voorrang heeft bij conflicterende regels.

Overgangsregels

Vermeld is dat de overgangsregels van het bestemmingsplan 'Oude Dorp', met het nummer NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG02 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 15 september 2014, onverkort van toepassing zijn

Slotregels

Deze regel geeft de exacte naam van het wijzigingsplan aan.