



leiderdorp

Wijzigingsplan

Jaagpad 41

Opdrachtgever: de heer Hoogervorst
Datum: 30-05-2017
Status: vaststelling
IMRO: NL.IMRO.0547.WPjaagpad41-VG01

Planruimte

Lavendelstraat 7
2034 MJ Haarlem
+31 (0)6 23 922 839 Telefoon
info@planruimte.nl E-mail
www.planruimte.nl Internet

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGELINGEN.....	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	Bestaande situatie.....	6
3	Beleid en regelgeving.....	7
3.1	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	9
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	11
4	Nieuwe situatie	13
5	Onderzoek en beperkingen.....	16
5.1	WATER	16
5.2	BODEM	18
5.3	FLORA EN FAUNA	18
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	19
5.5	GELUID	20
5.6	LUCHTKWALITEIT	22
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	24
5.9	ONDERZOEK KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES.....	25
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	25
5.11	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING.....	26
5.12	VERKEER EN PARKEREN.....	26
6	Uitvoerbaarheid	28
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	28
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	28
7	Juridische aspecten	29
7.1	PLANMETHODIEK	29
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	29

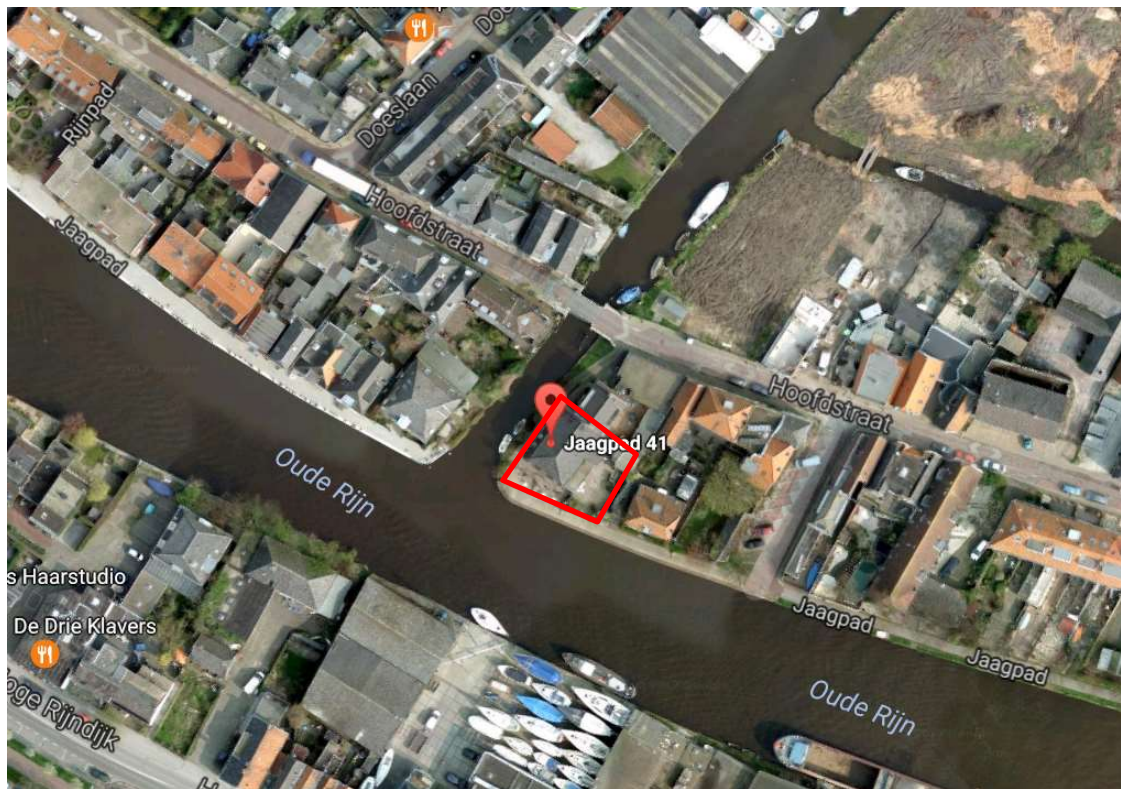
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het realiseren van de omzetting van een horecapand naar een burgerwoning aan het Jaagpad 41 te Leiderdorp. Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan.

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

1.2 Begrenzing plangebied



Begrenzing plangebied

Het pand is gelegen aan het Jaagpad 41 te Leiderdorp en wordt ontsloten via de Hoofdstraat. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de bestaande woonbebouwing, aan de noordzijde door de woonbebouwing aan de Hoofdstraat en aan de zuidzijde en westzijde door de Oude Rijn.

1.3 Geldende plannen en regelingen

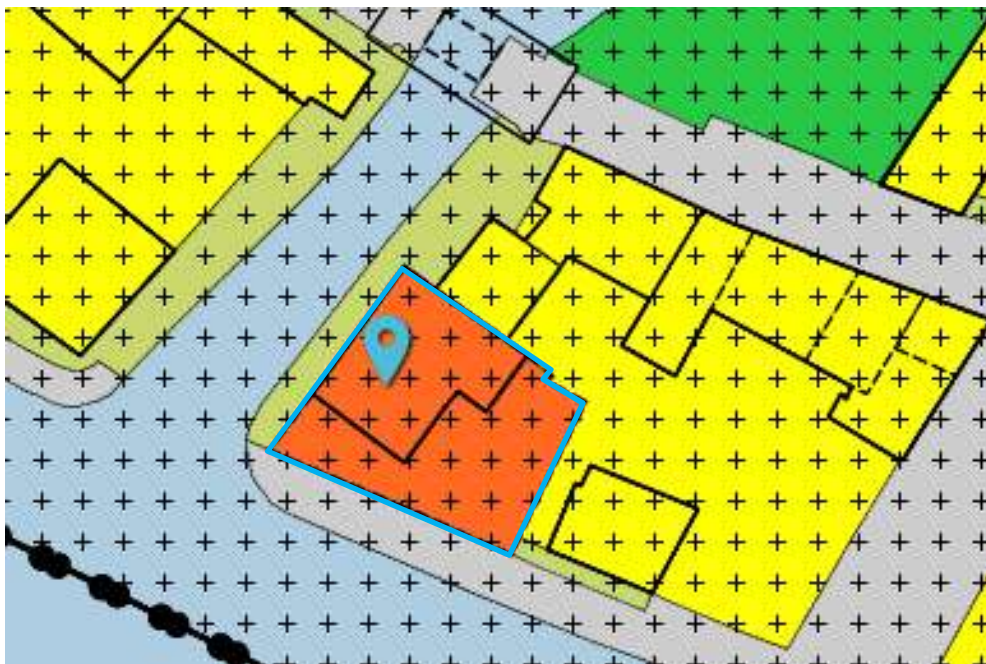
Het plangebied ligt in het op 15 september 2014 vastgestelde bestemmingsplan Oude Dorp. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Horeca' (artikel 9) met een functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' (artikel 19), 'Waarde - Cultuurhistorie 1' (artikel 20) en 'Waarde - Cultuurhistorie 2' (artikel 21).

Horeca (artikel 9)

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met maximaal de categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. horeca tot en met maximaal de categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.



Uitsnede bestemmingsplan Oude Dorp, 15 september 2014

Waarde - Archeologie hoge trefkans (artikel 19)

De voor Waarde - Archeologie hoge trefkans aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Waarde - Cultuurhistorie 1 (artikel 20)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

Waarde - Cultuurhistorie 2 (artikel 21)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 21.1 bedoelde gronden o.a. de volgende andere-werken uit te voeren: het afgraven, woelen, menging, diepploegen en egaliseren; het ophogen van gronden; het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen; het aanleggen of rooien van bomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van artikel 9.5 van de planregels zijn Burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien de horeca functie ter plaatse is beëindigd, mits:

- de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
- de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Het omzetten van de bestemming horeca naar wonen is mogelijk door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in art. 9.5 van de regels. Hiertoe is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

Het pand aan het Jaagpad 41 te Leiderdorp is een voormalige horecagelegenheid. De eigenaar wil het pand graag omzetten naar een woonbestemming. Voor het pand zijn in de directe omgeving openbare parkeerplaatsen aanwezig.



Bestaande situatie Jaagpad 41 te Leiderdorp



Bestaande situatie (westzijde) Jaagpad 41 te Leiderdorp



Bestaande situatie (zuidzijde) Jaagpad 41 te Leiderdorp



Bestaande situatie (plattegrond) Jaagpad 41 te Leiderdorp

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (hierna: VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en vanaf 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Ruimtelijke kwaliteit

Belangrijk uitgangspunt van het Provinciale beleid is dat wordt in gezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de regionale Gebiedsprofielen). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave. De provincie maakt in dit kader onderscheidt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

- Inpassing;
- Aanpassing;
- Transformatie.

Het initiatief past binnen de kaders van de provinciale structuurvisie Zuid-Holland aangezien met het omzetten van het horecapand naar woning tegenmoet gekomen wordt aan de behoefte aan woningen en er sprake is van inpassing

3.1.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen, waaronder dit wijzigingsplan.

In onderhavig geval wordt de ontwikkeling ingedeeld in categorie 1 'inpassing'. De ontwikkeling past bij de aard of de schaal van het gebied en de functieverandering van horeca naar wonen past geheel binnen de richtpunten voor stedelijk gebied.

De ontwikkeling betreft een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing op basis waarvan per saldo sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Gezien de kleinschaligheid betreft het geen ontwikkeling waarbij een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie behoeft zich niet te richten op een actieve behartiging van provinciale doelen.

Conform het bepaalde in 2.1.1. van de Verordening Ruimte dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden toegepast. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ingevolge het bepaalde onder i wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip woningbouwlocatie, in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een kleinschalige ontwikkeling waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De alhier voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.1.3 Beleidsvisie Wonen

De Beleidsvisie Wonen is in regionaal verband opgesteld en gaat in op de bestaande woningdifferentiatie, de woningbehoefte en de beleidsvoornemens om de woningvraag beter af te stemmen op het aanbod. Er blijkt in de Leidse regio behoefte te bestaan aan starterswoningen, duurdere koopwoningen en appartementen (levensloopbestendige woningen, doorstroming van vooral oudere bewoners die langer zelfstandig willen blijven wonen).

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de woningbehoefte binnen de regio en past hiermee binnen de kader van de Beleidsvisie Wonen.

3.1.4 Conclusie regionaal beleid

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Visie ruimte en mobiliteit en de provinciale verordening van de provincie Zuid-Holland.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2015

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 03 september 2001. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Dat raamwerk dient verder ingevuld en uitgewerkt te worden in de vorm van meerjarenontwikkelingsprogramma's. Doelstellingen van de toekomstvisie zijn:

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

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in zeven ambities, welke zijn vertaald in een negental speerpunten voor de komende jaren. Het betreft onder meer ambities op het gebied van levensloopbestendig wonen en integraal jeugd- en jongerenbeleid.

Voorliggend wijzigingsplan draagt door de functieverandering naar wonen bij aan het versterken van het woon- en leefklimaat en past daarmee binnen de kaders van de toekomstvisie.

3.2.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp (2015)

De structuurvisie vormt een belangrijk kader voor het al dan niet meewerken aan verschillende ruimtelijke initiatieven. Ze bevat de koers voor het dagelijks handelen van 'de gemeente'. Voor het college en de gemeenteraad geeft de structuurvisie aan welke ontwikkelingen van belang zijn en welke regie daarop noodzakelijk of wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie is ze leidraad voor onder andere het afwegen van initiatieven. Aan de samenleving biedt ze duidelijkheid over de wenselijke en mogelijke ontwikkelingen en geeft ze de kaders waaraan voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen. De structuurvisie schetst het gewenste beeld voor Leiderdorp anno 2035.

De structuurvisie vormt een belangrijk instrument om in deze tijd van demografische, sociaal-maatschappelijke en economische veranderingen, te helpen de ambities van de gemeente stapsgewijs dichterbij te brengen. Dit kan de gemeente niet alleen. Initiatieven van derden vormen een belangrijke drager voor de vitaliteit en leefbaarheid van Leiderdorp. Daarom komt er meer armslag voor dergelijke initiatieven en nodigt de gemeente uit tot ontwikkelingen.

Binnen de gemeente Leiderdorp zijn verschillende gebieden en wijken te onderscheiden. Deze gebieden zullen vanwege hun specifieke kenmerken en/of problematiek tot een bepaalde categorie behoren. 'Laagdynamische' gebieden functioneren goed en zullen qua ruimtelijke structuur de komende decennia niet of nauwelijks veranderen. In die wijken wil de gemeente vooral ruimte geven aan concrete wensen (kunnen) en waardevolle elementen beschermen (voorkomen). Het zal voornamelijk om kleinschalige ontwikkelingen gaan.

Het versterken en uitdragen van de identiteit van Leiderdorp op verschillende schaalniveaus ziet de gemeente als een belangrijke uitdaging met spin-off voor alle thema's. Een van de

belangrijkste dragers van de identiteit en ontstaansgeschiedenis betreft het lint langs de Oude Rijn (met jaagpad), het Oude Dorp.

Het initiatief om in het horecapand aan het Jaagpad 41 om te zetten in een woning, past bij het gewenste toekomstbeeld waarin het dorpse karakter behouden blijft. Tevens brengt de nieuwe invulling naar wonen nieuwe investeringsmogelijkheden met zich mee om de kwaliteit van het pand duurzaam op peil te houden. Ook instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het pand komt dit geheel ten goede. Het initiatief past daarom in het ruimtelijk kader van de structuurvisie Leiderdorp.

3.2.3 Welstandsnota Leiderdorp 2016

Met de welstandsnota Leiderdorp 2016 (vastgesteld op 4 juli 2016) heeft de gemeente Leiderdorp gekozen voor welstandsbeleid, dat waar mogelijk vrijheid biedt en alleen sturing geeft waar nodig. De gemeente wil in gebieden met een goede basiskwaliteit bewoners en ondernemers vrij laten bouwwerken naar eigen inzicht vorm te geven (uitgezonderd monumenten en reclames). Welstand beperkt zich tot gebieden waar sturing op het aanzien van gebouwen nodig of bescherming van erfgoed wenselijk is.

Dit heeft geleid tot een welstandsnota, waarin evenwicht gezocht is tussen vrijheid voor initiatiefnemers enerzijds en bescherming van omgevingskwaliteit anderzijds. Dit heeft geleid tot de keuze voor drie niveaus van welstand: vrij, gewoon en bijzonder.

Het Oude Dorp betreft een bijzonder welstandsgebied. Dit zijn de gebieden die bescherming waard zijn, waar sturing met respect voor de bestaande kwaliteit op zijn plaats is. De welstandstoets zet hier in op behoud van het gebiedsbeeld met inbegrip van erfgoedwaarden en de openheid van de groene polders. Met welstand wil de gemeente initiatiefnemers bij het opstellen van plannen stimuleren een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

Het plan past binnen de kaders van de welstandsnota aangezien er geen uiterlijke wijzigingen worden aangebracht aan het bestaande pand waardoor er geen aantasting van eventuele architectonische en landschappelijke kwaliteiten plaatsvindt.

3.2.4 Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012-2020 (2012)

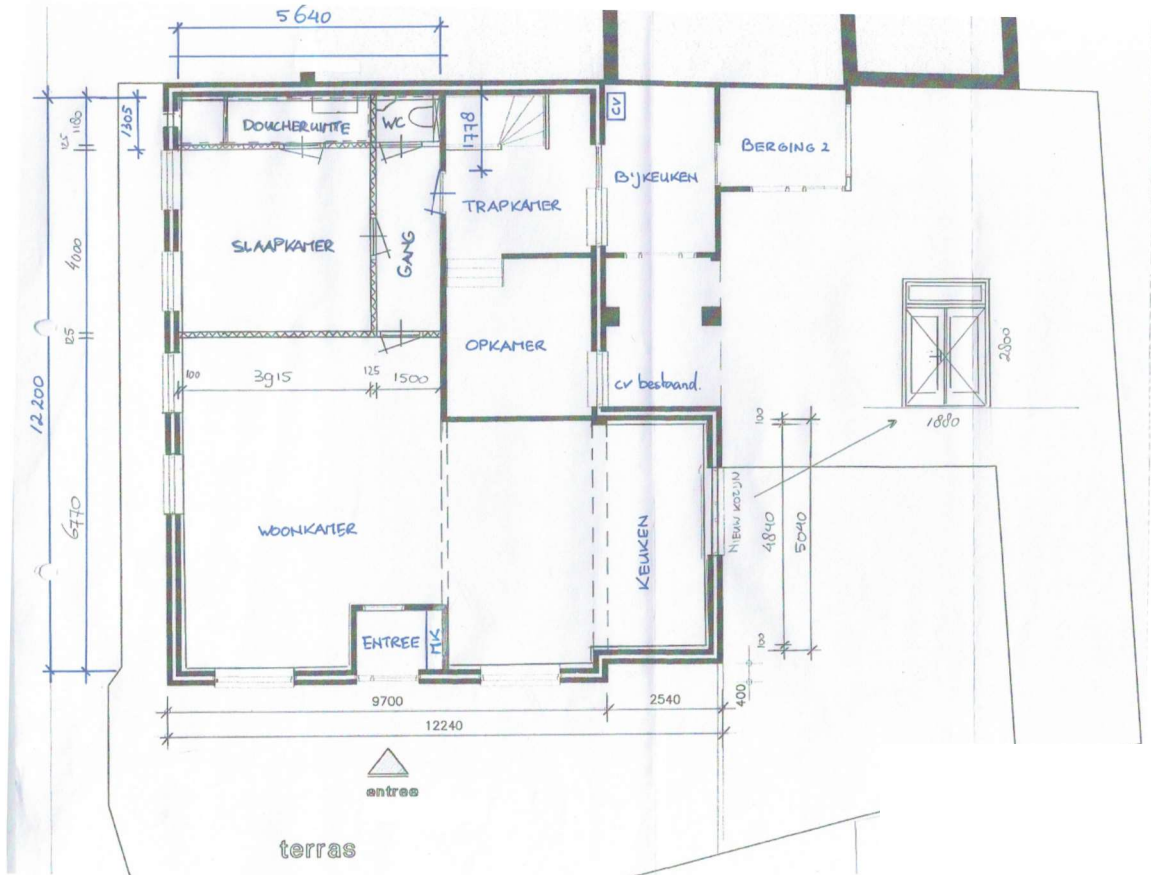
Het parkeerbeleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en zal als toetsingskader fungeren voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van parkeren. Voor nieuwe ontwikkelingen is er een toetsingskader ontwikkeld waaraan bouwvergunningen moeten voldoen in het kader van het parkeren. In alle gevallen 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.

In de regels is een regeling opgenomen die erin voorziet dat in geval van ontwikkelingen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

In paragraaf 5.12 Verkeer en parkeren wordt nader onderbouwd dat het plan past binnen de uitgangspunten van het parkeerbeleidsplan.

4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de voormalige horecagelegenheid aan het Jaagpad 41 te Leiderdorp omgezet naar een burgerwoning. Er zullen verder geen wijzigingen worden aangebracht aan het pand.



Nieuwe situatie Jaagpad 41

Onderbouwing

De horecagelegenheid staat een geruime tijd leeg. De eigenaar van het pand wil het gebruik graag wijzigen naar ten behoeve van het gebruik als woning. Het omzetten van de functie naar wonen draagt bij aan duurzaam hergebruik van de gronden en sluit aan op de behoefte aan nieuwe woningen in Leiderdorp.

Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 9.5 van de planregels van het moederplan:

- a. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
Conclusie: Het initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Derhalve is er geen sprake van aantasting van de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.4.
- b. de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
Conclusie: In de buurt zijn geen planologisch relevante bedrijven aanwezig waardoor er geen sprake is van het beperken van bedrijfsmogelijkheden of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.8.
- c. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
Conclusie: De bodem is geschikt voor de beoogde functie. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.2.
- d. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
Conclusie: Relevante bronnen zijn wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Hoge Rijndijk, de A4 en de Hoofdstraat. De Hoofdstraat en Hoge Rijndijk betreffen wegen met een 30 km/h regime. Voor de Hoge Rijndijk is het 30 km/h regime ingesteld voor het weggedeelte tussen de Burgemeester Smeetsweg en de A4. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een geluidszone en een wettelijke toetsing Wet geluidhinder. Gezien de beperkte verkeersbewegingen op beide wegen worden er in het kader van goede ruimtelijke ordening geen problemen verwacht ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

De A4 heeft een zonebreedte van 400 meter. De afstand tot het perceel aan het Jaagpad is groter dan 500 meter. De A4 heeft dan ook geen onderzoeksverplichting. De woning betreft een geluidgevoelige bestemming waarvoor in het kader van het Bouwbesluit een gevelisolatie- eis geldt op basis van een binnennormering van 33 dB. Er zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van de A4 op de woning. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.5.
- e. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
Conclusie: Het initiatief draagt niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.6.
- f. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
Conclusie: Er worden geen wijzigingen aan het bestaande pand aangebracht. Er worden derhalve geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.3.
- g. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;

Conclusie: Er worden geen bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd waardoor er geen aantasting van archeologische waarden plaatsvindt. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.4.

- h. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
Conclusie: de ontwikkeling blijft onder de drempel van voor het verplicht opstellen van een exploitatieplan. Het betreft een particulier initiatief dat op kosten van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Er zijn geen verhaalbare kosten op het project voor de gemeente.
- i. het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.
Conclusie: Het groepsrisico is reeds verantwoord in het bestemmingsplan Oude Dorp (moederplan). Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 5.7.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2009-2015 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterbeheerplan 2010-2015

In dit waterbeheersplan van het hoogheemraadschap van Rijnland is het beleid vastgelegd voor het beheer van het watersysteem waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. Doel van het waterplan is dat het water, de waterbodem en de oevers in hun onderlinge samenhang worden bekeken en benaderd. Het betekent ook dat via een gebiedsgerichte benadering de belangen worden meegewogen van alle functies die in het gebied aanwezig zijn.

De Keur 2009

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur 2009 wordt gehouden, zal het waterschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

Waterbeheerplan

Rijnland stelt elke vijf jaar in een Waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. In het bestaande Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP4) heeft Rijnland de maatregelen tot en met 2015 opgenomen. Het Waterbeheerplan 5 (WBP5) beslaat de planperiode 2016-2021 en wij verwachten dat de besluitvorming hierover in maart 2016 wordt afgerond.

Keur en uitvoeringsregels

Rijnland zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt Rijnland regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Op 11 maart 2015 heeft het bestuur van Rijnland een nieuwe Keur en daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze regels zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. Bij het opstellen van deze nieuwe Keur heeft Rijnland een nieuwe aanpak gebruikt. Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. Hierbij geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan en stelt Rijnland regels waar dat moet.

De uitvoeringsregels zijn een nadere uitwerking van de nieuwe Keur die eveneens per genoemde datum in werking zijn getreden. De Keur en uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen. Het perceel is gelegen langs de Oude Rijn. Door zijn hoge maaiveld liggen maakt het perceel onderdeel uit van de boezem en biedt daarmee het achterland bescherming tegen overstromingen.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht aangezien het gaat om een bestaande woning waarbij er geen werkzaamheden aan de vloer worden uitgevoerd.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld.

Binnen het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig waarbij zowel het hemelwater als vuilwater op wordt afgevoerd. Het vuilwater (dwa) van koffi corner wordt aangesloten op dit rioolstelsel. Aangezien het gaat om een bestaande dwa aansluiting hoeven er geen maatregelen aan het bestaande stelsel uitgevoerd te worden.

Bij verbouwingswerkzaamheden wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitloggen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

Door de omzetting van horeca naar burgerwoning neemt het verhard oppervlak niet toe omdat geen wijzigingen aan het pand worden aangebracht. Hierdoor hoeven er geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

5.1.3 Conclusie water

Ten aanzien van het oppervlakte water, grondwater en waterketen worden er geen problemen verwacht aangezien het om een bestaand pand gaat waarbij geen werkzaamheden aan de vloeren worden uitgevoerd en de vuilwaterafvoer op de bestaande riolering is aangesloten. Ook neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor er geen compensatiemaatregelen nodig

zijn. De omzetting van het pand naar burgerwoning zal geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Het gaat om een bestaand pand waarbij verder geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Er zijn ook geen bodemverontreinigingen bekend. Op basis een historische beschouwing mag ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een bestaande situatie die voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en waarbij geen milieu hygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er geen milieu hygiënische belemmeringen voor de omzetten van functie van het pand naar burgerwoning.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De *Natuurbeschermingswet* (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en faunawet

De *Flora- en faunawet* regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. De planten en dieren

kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet beschermt in beginsel alle flora en fauna. De in de Flora- en faunawet opgenomen dier- en plantensoorten zijn (middels de AMvB, *Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten* behorende bij de Flora en faunawet) onderverdeeld in drie categorieën. Voor de soorten uit tabel 1 is geen ontheffing nodig bij ruimtelijke ingrepen of bestendig beheer. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet van kracht. Voor de soorten uit tabel 2 kan een vrijstelling tot ontheffingaanvraag gelden als de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen en beheer over een goedgekeurde gedragscode beschikt. Dit geldt ook voor de soorten uit tabel 3, als er sprake is van bestendig beheer en onderhoud. Voor andere ontwikkelingen bij soorten uit tabel 3 blijft een ontheffingaanvraag verplicht.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Het plan betreft een bestaand pand waarbij geen wijzigingen worden aangebracht. Er worden derhalve geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie zijn er als gevolg van de omzetting van het pand naar wonen geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

De woning heeft een bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde. Er worden echter geen wijzigingen aan het pand verricht. Hierdoor zullen er geen bijzondere cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5.4.3 Onderzoek archeologie

Er zijn geen archeologische monumenten in het plangebied aanwezig. Het gebied heeft wel een hoge archeologische trefkans. Er worden echter geen bodemingrepen gepleegd waardoor er geen archeologische waarden worden verstoord.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Door de omzetting van het horecapand naar een woning worden geen historische en geografische waarden of monumenten aangetast. Het perceel heeft een hoge archeologische trefkans. Er worden echter geen graafwerkzaamheden uitgevoerd waardoor er ook geen verstoring van archeologische waarden plaatsvindt. Verder archeologisch onderzoek in het plangebied wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de omzetting van pand naar burgerwoning.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Relevante bronnen zijn wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Hoge Rijndijk, de A4 en de Hoofdstraat.

Wegverkeerslawaaï

De Hoofdstraat en Hoge Rijndijk betreffen wegen met een 30 km/h regime. Voor de Hoge Rijndijk is het 30 km/h regime ingesteld voor het weggedeelte tussen de Burgemeester Smeetsweg en de A4. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een geluidszone en een wettelijke toetsing Wet geluidhinder. Gezien de beperkte verkeersbewegingen op beide wegen worden er in het kader van goede ruimtelijke ordening geen problemen verwacht ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

De A4 heeft een zonebreedte van 400 meter. De afstand tot het perceel aan het Jaagpad is groter dan 500 meter. De A4 heeft dan ook geen onderzoeksverplichting. De woning betreft een geluidgevoelige bestemming waarvoor in het kader van het Bouwbesluit een gevelisolatie-eis geldt op basis van een binnennormering van 33 dB. Er zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van de A4 op de woning.

5.5.3 Conclusie geluid

Geconcludeerd wordt dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor de omzetten van het pand naar een burgerwoning.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke 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 tenminste 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.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

² Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor de woning is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Hieruit blijkt dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de omzetting van het pand naar burgerwoning.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 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

De woning is een beperkt kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij het plangebied op in het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied 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.

Het initiatief ligt echter buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico. Deze ligt op meer dan 500 m van de leiding. Hierdoor kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn. Dit blijkt ook uit het externe veiligheidsonderzoek van het moederplan Oude Dorp waarin het groepsrisico is onderzocht voor de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

De A4 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied met een invloedsgebied van 200 m. Aangezien het pand op meer dan 500 m ligt kan worden gesteld dat er geen belemmeringen voor dit initiatief. Dit blijkt ook uit het externe veiligheidsonderzoek van het moederplan Oude Dorp waarin het groepsrisico is onderzocht voor de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

5.7.3 5.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de omzetting van het pand naar burgerwoning.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (Lijst 1- Activiteiten en Lijst 2- Opslagen en installaties) genomen.

De omgeving nabij de woning is vanwege de functiemenging (wonen, diverse bedrijven) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied. In de nabijheid zijn geen planologisch relevante bedrijven gelegen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG brochure.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

In deze onderbouwing wordt bij de omzetting van het pand naar burgerwoning door toepassing van milieuzonering zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat.

5.9 Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden. Daarom vormen de aanwezige kabels, leidingen en verbindingen geen belemmering voor de realisatie van de koffiecorner.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.10.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r- (beoordelings)plichtig zijn.

5.10.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Voor dit initiatief hoeft geen m.e.r of m.e.r-beoordeling te worden uitgevoerd.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing.

De gevraagde stappen zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De te doorlopen stappen zijn:

- a. beschrijven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. beschrijven in hoeverre in de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, beschrijven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij het initiatief is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en betreft slechts een beperkte wijziging van het toegestane gebruik. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Parkeerbeleid

Leiderdorp heeft eigen parkeerbeleid met parkeernormen. Leiderdorp houdt in haar parkeernormen voor nieuw bouwlocaties rekening met de toekomstige parkeerbehoefte ten gevolge van toenemende automobilititeit [Leiderdorp, maart 2016]. In het Parkeerbeleidsplan wordt daarom onderscheidt gemaakt in parkeernormen exclusief en inclusief extra reservering. Voor woningen bedraagt de extra reservering 0,2 pp per woning.

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.

Parkeerbehoefte

Huidige situatie

Het pand aan het Jaagpad 41 wordt in de huidige situatie gebruikt als horecagelegenheid (circa 143 m² b.v.o.) en 1 woning (1e verdieping). Het beoogde toekomstige gebruik van het gebouw is 1 woning.

Voor horeca geldt een parkeernorm van 5,5 pp / 100 m² b.v.o. (excl. reservering). Voor woningen is de parkeernorm afhankelijk van de WOZ-waarden. Voor woningen met een WOZ-waarde tot dan 250.000 geldt een parkeernorm excl. reservering van 1,2 pp/woning. Hiermee komt de parkeerbehoefte van de huidige situatie uit op $(5,5 \cdot 1,43 + 1 \cdot 1,2 =) 9,1$ parkeerplaatsen. Dit is afgerond 9 parkeerplaatsen, die worden opgevangen in de openbare ruimte.

Toekomstige situatie

Voor de waarde van de toekomstige woning wordt uitgegaan van een WOZ-waarde > 350.000 euro. Hiervoor geldt een parkeernorm incl. reservering van 1,8 pp/woning. Dit is afgerond 2 parkeerplaatsen.

Parkeerbilans

De huidige parkeerbehoefte bedraagt 9,1 parkeerplaatsen en de toekomstige parkeerbehoefte 2 parkeerplaatsen. De functiewijziging leidt daarmee niet tot een andere parkeersituatie dan in de huidige situatie. Het is aannemelijk dat er 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied voor de te amoveren functie werden gebruikt. Hierdoor wordt bij het toekennen van 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de nieuwe functie voldaan aan de uitgangspunten van het parkeerbeleid.

Verkeersbewegingen

Het aantal te verwachten verkeersbewegingen zal door de functiewijziging redelijkerwijs afnemen. Er is sprake van een aanvaardbare verkeerssituatie.

5.12.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een hogere verkeers- en parkeerdruk in de omgeving. Er is sprake van een aanvaardbare situatie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar. Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen, wordt het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. In het algemeen geldt in Leiderdorp dat alle belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen.

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp (6 april t/m 17 mei 2017).

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Regionale brandweer Hollands Midden
4. Politie Hollands Midden
5. Gemeente Zoeterwoude
6. GGD Hollands Midden
7. Heemschut (bescherming cultuurmonumenten)
8. Rijnhart Wonen

Van de vooroverlegpartners hebben de GGD Hollands Midden en het Hoogheemraadschap van Rijnland op het plan gereageerd.

De GGD Hollands Midden geeft aan geen opmerkingen te hebben over de milieuaspecten als geluid, luchtkwaliteit en hoogspanningsmasten. Spoor en (rijks)wegen liggen op een dusdanige afstand dat gezondheidseffecten niet te verwachten zijn.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan dat het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft aangezien er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. Voor het plan geven zij daarom een positief wateradvies.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan "Jaagpad 41" heeft vanaf 6 april 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform artikel 3.9a Wro jo. afd. 3.4 Awb. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen binnengekomen op het wijzigingsplan. Dit betekent dat het wijzigingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0547.WPjaagpad41-VG01, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Horeca' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het wijzigingsplan heeft één bestemming: Wonen.

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw zijn toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de woning. Voorts zijn binnen deze bestemming nutsvoorzieningen, tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen toegestaan.

Het bestaande pand dat als woning wordt bestemd is op de verbeelding aangegeven middels een bouwvlak. Voor de woning geldt een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1

Dit wijzigingsplan kent een dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie 1' toe aan de objecten die op de cultuurhistorische waardenkaart als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Daarbij gaat het zowel om de rijksmonumenten, de objecten uit het "Monumenten Inventarisatie Project Leiderdorp" (MIP, 1991), de objecten uit de "Toelichting op de Archeologische Waarden en Verwachtingenkaart Leiderdorp" (2009) en de objecten die op basis van de veld- en fotoverkenning als waardevol zijn aangemerkt. De objecten met de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie 1" zijn naast hun enkelbestemming ook bestemd voor het in stand houden van de cultuurhistorische waarde van het object en het ensemble en/of cluster waar het object deel van uitmaakt. Om die waarde te beschermen is er in de regels die bij deze dubbelbestemming opgenomen dat:

- een omgevingsvergunning voor slopen slechts verleend wordt onder de voorwaarde dat de situatie na het slopen niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het object, maar tot het in stand houden of verbeteren daarvan. Aangezien bij sloop-/ nieuwbouw per definitie sprake is van een nieuwe situatie, doet zich de vraag voor hoe een nieuwbouwsituatie toch recht kan doen aan de cultuurhistorische waarde. Dit kan op meerdere manieren. Een manier is om een soortgelijk gebouw terug te bouwen, bestaande uit hoofdzakelijk dezelfde hoofdmassa, goot- en bouwhoogte, gevelindeling, kaprichting en materiaalgebruik. Een andere manier is door te refereren aan de cultuurhistorische waarde, door elementen van het gebouw of het oorspronkelijk gebruik toe te passen in het nieuwe ontwerp. Er is nadrukkelijk per geval een apart oordeel nodig, gericht op maatwerk.
- er een bouwverbod van kracht is. Dit geldt niet alleen voor sloop- en nieuwbouw situaties maar ook voor verbouwingen, zowel aan gebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde. Vergunningsvrij bouwen is overigens wel gewoon mogelijk. Na afwijking kan het college alsnog een omgevingsvergunning verlenen. In de regels bij deze dubbelbestemming is de voorwaarde opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond dient te worden dat de nieuwe situatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van het object. Hiertoe dient aanvrager een ontwerp met motivatie te overleggen waarbij ingegaan wordt op de cultuurhistorische waarde van het object (een en ander zoals beschreven in de toelichting van dit wijzigingsplan) en de wijze waarop het plan daar geen onevenredige afbreuk aan doet.

In sommige gevallen is de aanwijzing van een object als "cultuurhistorisch waardevol" subjectief en geen hard gegeven. Om hier flexibel mee om te kunnen gaan is er dan ook een wijzigingsbevoegdheid bij de regels voor de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1' opgenomen. Op basis van een gedegen motivatie kunnen de grenzen van de dubbelbestemming dan worden aangepast. Die motivatie dient wederom aan te tonen dat door de wijziging de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast maar in stand blijft. Bij het bepalen of er sprake is van aantasting van de cultuurhistorische waarde kan gebruik worden gemaakt van de in deze toelichting opgenomen beschrijving van de cultuurhistorische waarden.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2

Gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 2' zijn naast hun enkelbestemming ook bestemd voor het in stand houden van de cultuurhistorische waarde van het object en het ensemble en/of cluster waar het object deel van uitmaakt. Om die waarde te beschermen is er in de regels die bij deze dubbelbestemming opgenomen dat:

- een omgevingsvergunning voor slopen slechts verleend wordt onder de voorwaarde dat de situatie na het slopen niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het object, maar tot het in stand houden of verbeteren daarvan. Aangezien bij sloop-/ nieuwbouw per definitie sprake is van een nieuwe situatie, doet zich de vraag voor hoe een nieuwbouwsituatie toch recht kan doen aan de cultuurhistorische waarde. Dit kan op meerdere manieren. Een manier is om een soortgelijk gebouw terug te bouwen, bestaande uit hoofdzakelijk dezelfde hoofdmassa, goot- en bouwhoogte, gevelindeling, kaprichting en materiaalgebruik. Een andere manier is door te refereren aan de cultuurhistorische waarde, door elementen van het gebouw of het oorspronkelijk gebruik toe te passen in het nieuwe ontwerp. Er is nadrukkelijk per geval een apart oordeel nodig, gericht op maatwerk.
- er een bouwverbod van kracht is. Dit geldt niet alleen voor sloop- en nieuwbouw situaties maar ook voor verbouwingen, zowel aan gebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde. Vergunningsvrij bouwen is overigens wel gewoon mogelijk. Na afwijking kan het college alsnog een omgevingsvergunning verlenen. In de regels bij deze dubbelbestemming is de voorwaarde opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond dient te worden dat de nieuwe situatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van het object. Hiertoe dient aanvrager een ontwerp met motivatie te overleggen waarbij ingegaan wordt op de cultuurhistorische waarde van het object (een en ander zoals beschreven in de toelichting van dit wijzigingsplan) en de wijze waarop het plan daar geen onevenredige afbreuk aan doet.

In sommige gevallen is de aanwijzing van een object als "cultuurhistorisch waardevol" subjectief en geen hard gegeven. Om hier flexibel mee om te kunnen gaan is er ook een wijzigingsbevoegdheid bij de regels voor de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 1' opgenomen. Op basis van een gedegen motivatie kunnen de grenzen van de dubbelbestemming dan worden aangepast. Die motivatie dient wederom aan te tonen dat door de wijziging de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast maar in stand blijft. Bij het bepalen of er sprake is van aantasting van de cultuurhistorische waarde kan gebruik worden gemaakt van de in deze toelichting opgenomen beschrijving van de cultuurhistorische waarden.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie hoge trefkans

De bestemming 'Waarde- Archeologie hoge trefkans' is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbeltelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

Algemene gebruiksregel

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het wijzigingsplan worden aangehaald.