

## Beleidsplan vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht onder de Omgevingswet 2024-2028

### 1. Inleiding

Dit is het beleidsplan voor vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht onder de Omgevingswet. Het plan gaat in op het 'wat': wat zijn de ontwikkelingen en risico's en wat willen we de komende jaren bereiken?

Het beleidsplan is gebaseerd op een omgevingsanalyse (kansen, risico's, problemen), bevat de prioriteitstelling en onze doelen. Het plan heeft een looptijd van vier jaar (2024-2028).

Dit beleidsplan is ingedeeld aan de hand van gebieden. Voor elk gebied is aangegeven:

- Het profiel
- De omgevingsanalyse (ontwikkelingen en risico's)
- De prioriteiten
- Ambities (doelen)
- De instrumenten die we inzetten om onze ambities te realiseren en om onze dienstverlening mogelijk te maken aan inwoners en bedrijven

De wijze waarop we onze doelen bereiken (het 'hoe') is uitgewerkt in twee aparte documenten. Het operationeel beleid gaat in op de instrumenten vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks opgesteld en bevat alle instrumenten met een raming van de in te zetten capaciteit.

#### 1.1 Ambities

Het uitgangspunt is dat bij de uitvoering van de VTH-taken de prioriteit ligt bij de grootste risico's en de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen. De omgevingsanalyse in dit beleidsplan geeft inzicht in de risico's en opgaven. Bij het benoemen van onze doelen zijn we selectief: de verantwoording over een groot aantal doelstellingen leidt tot een onevenredige administratieve last. In onze doelen geven we concreet aan wat we willen bereiken en we monitoren en verantwoorden de voortgang van de doelen.

#### 1.2 Omgevingsanalyse

Om zicht te hebben op de risico's en ontwikkelingen is een omgevingsanalyse nodig van het grondgebied en de activiteiten die plaatsvinden. Dit is gedaan aan de hand van werksessies met VTH-medewerkers. Daarbij volgen we de indeling naar gebiedstypen:

- Historische dorpskernen
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen, industrie en kantoorpanden
- Buitengebied (polder)
- Recreatiegebieden
- Natuurgebieden
- Risicogebied

#### 1.3 Totstandkoming

Om inzicht te krijgen in de risico's en ontwikkelingen zijn de volgende bronnen gebruikt:

- 1) Analyse van notities, beleidsdocumenten, programma's en verslagen
- 2) Analyse registratiesystemen met aanvragen, meldingen, handhavingsverzoeken
- 3) Werksessies met VTH medewerkers

#### 1.4 Reikwijdte

Dit beleidsplan gaat over de VTH-taken die gebaseerd zijn op de Omgevingswet en VTH-taken die uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) aanhaken bij de Omgevingswet. Dit betekent dat het beleidsplan onder andere gaat over preventie, vergunningverlening, toezicht en handhaving van het omgevingsplan, bouw-, sloop-, en brandveiligheidsregels en regels ten aanzien van cultureel erfgoed en monumenten.



Dit beleidsplan vervangt het 'Beleidsplan vergunningverlening, toezicht en handhaving Wabo-taken 2022-2026'.

### 1.5 Prioriteitstelling

De prioriteitstelling in dit beleidsplan is gebaseerd op het effect van een risicovolle activiteit of ongewenst gedrag. Voor elke ontwikkeling of elk risico dat is vermeld en beschreven, is beoordeeld wat het effect is op zes verschillende aspecten. Onderstaand zijn deze zes effecttypen vermeld met een beschrijving van een laag, middelmatig of hoog effect dat zich kan voordoen. De omschrijvingen zijn gebaseerd op landelijke uitwerkingen.

Type effecten	Laag	Midden	Hoog
Fysieke veiligheid	Geen	Letsel bij meerdere personen	Dodelijke slachtoffers
Volksgezondheid	Geen	Gevaar op ziektes	Ziekte- of sterfgevallen
Leefbaarheid	Geen	Aantasting of overlast	Zware aantasting
Natuur en cultuur	Geen	Verstoring	Onomkeerbare schade
Economische schade	Geen	Geringe gevolgen	Grote gevolgen
Bestuurlijk imago	Geen	Gering negatief	Zwaar negatief

Bij de risicoanalyse zijn we nagegaan in welke mate zich effecten voordoen en wat de kans is dat dit effect optreedt (risico = kans x effect). De uitkomst daarvan (lage, gemiddelde of hoge prioriteit) is steeds weergegeven.

Activiteit / Ongewenst gedrag	1. Veiligheid	2. Volksgezondheid	3. Leefbaarheid	4. Natuur	5. Economische schade	6. Bestuurlijk imago	Effect	Kans	Risico
Hier staat de risicovolle activiteit of het ongewenst gedrag waarbij aan 'hoog effect' twee aan 'gemiddeld effect' één en aan 'laag of geen effect' geen kruisjes zijn toegekend							Laag Gem Hoog	Laag Gem Hoog	Laag Gemiddeld Hoog

### 1.6 VTH-beleid en de Omgevingswet

Voor vergunningverlening, toezicht en handhaving is een beleidsplan verplicht en vastgelegd in de Omgevingswet (afdeling 18.3) en in het Omgevingsbesluit (afdeling 13.2). Met dit beleidsplan (en de operationele strategie) geven we invulling aan de eisen die hierin zijn bepaald. Het VTH-beleid wordt vastgesteld door het college en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad en in het kader van het Interbestuurlijk Toezicht aan de provincie Zuid-Holland. Daarmee is het VTH-beleid een richtinggevend document voor het college van B&W bij de uitvoering van de wettelijke taken in het kader van de Omgevingswet. Dit beleidsstuk zal tevens worden gepubliceerd op de landelijke website.

De VTH-beleidscyclus (BIG8) gaat over het opstellen van een beleidsplan (omgevingsanalyse, prioriteiten), uitvoeringsprogramma, taakuitvoering, monitoren en evalueren. Kortom een cyclus die ondersteunend is om de fysieke omgeving te reguleren ('risico's aanpakken').



In de Omgevingswet staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal, waarbij initiatieven uit de samenleving invloed hebben op die kwaliteit. Uitvoering betreft activiteiten van inwoners, bedrijven of overheden als initiatiefnemer. De zorg van de overheid is erop gericht de leefomgeving te verbeteren waar deze tekortschiet en kwaliteiten te behouden waar ze goed zijn. Nieuwe instrumenten zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan worden leidend.

De vervlechting van de beleidscyclus voor de VTH taken en de instrumenten en werkwijze van de Omgevingswet gaat de komende jaren verder vorm krijgen. Voor dit beleidsplan is al zoveel mogelijk geanticipeerd op de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet.

In dit beleidsplan sluiten we aan bij de principes van de Omgevingswet: eenvoudiger en beter met meer afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak. Dit zal niet van de ene op de andere dag geregeld zijn. In de praktijk moeten deze principes 'groeien'. Met de komst van de Omgevingswet wijzigt ook een deel van de procedurele kaders. De wijzigingen als gevolg van de inwerkingtreding van Omgevingswet en van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen per 1 januari 2024 zijn meegenomen in dit beleid.

## 2 Algemene instrumenten VTH

Voor de VTH-taken ligt de wettelijke basis in onder andere de Omgevingswet en de Algemene Maatregelen van Bestuur die direct werkende regels stellen aan activiteiten in de fysieke leefomgeving. Bij de indeling en uitwerking van de gebiedstypen (historische dorpskernen, woongebieden, bedrijventerreinen, buitengebied, recreatiegebieden, natuurgebieden en risicogebieden) blijkt dat er VTH instrumenten worden ingezet die niet zijn te verbijsonderen naar een gebiedstype. Deze meer algemene instrumenten staan in dit hoofdstuk; ze worden onafhankelijk van het gebiedstype ingezet.

### 2.1 Ambities

Onze ambities zijn:

- Besluitvorming op vergunningaanvragen binnen de wettelijke termijn
- Afhandelen van klachten volgens ons klachtenprotocol
- Besluitvorming op handhavingsverzoeken binnen de wettelijke termijn
- Beoordelen van vergunningaanvragen op basis van onze operationele strategie en wettelijke kaders
- Registreren en beoordelen van meldingen en opleggen van maatwerkvoorschriften als aanvullende bescherming op algemene regels nodig is
- Controlebezoeken op de naleving van voorschriften in vergunningen en algemene regels op ruimtelijke ordening, bouwen, slopen, milieu en brandveilig gebruik
- Opleggen van sancties bij het constateren van voortdurende overtredingen conform onze sanctiestrategie

### 2.2 Instrumenten

De algemene VTH instrumenten zijn:



<b>Instrumenten</b>	
1.	Informatieverstrekking: klantcontacten, website en algemene gemeentepublicaties
2.	Besluiten (straatnamen en huisnummer)
3.	Adviseren op beleid en verordeningen fysieke leefomgeving
4.	Intrekken vergunningen die gebaseerd zijn op oude regelgeving en niet gerealiseerd zijn
5.	Afhandeling omgevingsvergunningen voor de omgevingsplanactiviteit en voor de bouwtechnische activiteit
6.	Beoordeling van meldingen kwaliteitsborger en opvolgen van handhavingssignalen
7.	Intaketafel en Omgevingstafel
8.	Beoordeling meldingen Besluit activiteiten leefomgeving
9.	Beoordeling meldingen Besluit bouwwerken leefomgeving
10.	Beoordeling sloopmelding, inclusief afhandeling melding asbestverwijdering
11.	Toezicht op sloopwerken
12.	Toezicht op realisatie van activiteiten bij afgegeven omgevingsvergunning
13.	Toezicht op bedrijfsactiviteiten van inrichtingen
14.	Toezicht op brandveiligheid
15.	Algemeen gebiedsobservatie
16.	Behandelen klachten / meldingen
17.	Behandelen handhavingsverzoeken
18.	Afhandeling overtredingen en sanctioneren overtredingen conform sanctiestrategie

### **3 Historische dorpskernen**

#### **3.1 Profiel**

De Hoofdstraat bevindt zich aan de Oude Rijn die de grens vormt met Leiden en Zoeterwoude. Hoewel het gebied zich kenmerkt door een overwegende woonfunctie zijn er op de achterliggende terreinen ook kleinere bedrijven aanwezig (zelfstandigen of aan huis).

##### *Het Lint Oude Rijn*

Het lint langs de Oude Rijn kent kleinschalige bebouwing met een dorps karakter. De bereikbaarheid is lastig met beperkte parkeergelegenheden. Diverse panden hebben een erfgoedwaarde. Het lint langs de Oude Rijn is een belangrijke identiteitsdrager van de gemeente Leiderdorp.

Het gebied 'Het Oude Dorp' kent dichte bebouwingstructuur langs groene straten en voortuinen. Er zijn hier half vrijstaande en korte rijtjeshuizen te vinden. Ook in Het Oude Dorp zijn diverse oudere panden met erfgoedwaarde. Het karakteristieke en dorps karakter is het meest aanwezig ter hoogte van het Oude Dorp. Dit wordt dan ook gezien als het historische hart van Leiderdorp.

*Afbeelding: in rood 'het Lint Oude Rijn' en in het oranje 'Het Oude Dorp'.*



### 3.2 Omgevingsanalyse

In de historische dorpskernen spelen verschillende ontwikkelingen en risico's.

Activiteit / Ongewenst gedrag	1. Fysieke veiligheid	2. Volksgezondheid	3. Leefbaarheid	4. Natuur en cultuur	5. Economische schade	6. Bestuurlijk imago	Effect	Kans	Risico
Het veranderen van gemeentelijke of rijksmonumenten (slopen, verbouwen)	X		X	XX	X	XX	Hoog	Gem	Hoog
Het aantasten van archeologische waarden door onder andere graven, aanbrengen funderingen				X		XX	Laag	Hoog	Laag
Het veranderen van cultureel historische en welstandsgevoelige objecten (verbouwen, aanbouwen, aanzicht)			X	XX	XX	X	Hoog	Hoog	Hoog

#### *Het veranderen van gemeentelijke- en rijksmonumenten*

De gemeente Leiderdorp heeft een rijke bebouwde geschiedenis met veel monumenten. Er zijn 42 gemeentelijke monumenten, waarvan 29 woningen. Er zijn 31 inschrijvingen in het Rijksmonumentenregister, waarvan 17 boerderijen en 5 molens. De monumenten zijn bewoond en in enkele gevallen verhuurd.

De monumenten zijn gebaat bij zinvol economisch gebruik (geen leegstand, deugdelijk onderhoud, nette uitstraling) en het vermijden van aantasting van de monumentale waarde. Het ongewenst verbouwen of slopen van (delen van) monumenten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning kan tot onherstelbare schade leiden. Om die reden worden aanvragen tot het veranderen of wijzigen zorgvuldig getoetst en houden we toezicht op het naleven van de voorschriften.



Het negatieve effect van (ongewenst) veranderen van monumenten is de onomkeerbare schade die aan het monument wordt aangebracht, verminderen van de historische waarde en de negatieve aandacht van andere overheden en maatschappelijke organisaties die de gemeente (en de eigenaar) aanspreken. De monumenten bevatten over het algemeen geen asbest.

De kans op het ongewenst veranderen van monumenten is gemiddeld. In onze gemeente liggen relatief veel gemeentelijke en rijksmonumenten. Deze zijn bewoond en in goede staat. Eigenaren zijn bekend met de monumentale status en uit ons toezicht blijkt dat de regels goed worden nageleefd, op enkele incidenten na.

#### *Aantasten van archeologische waarden*

Leiderdorp ligt precies op de noordelijke grens ("limes") van het Romeinse rijk en in de bodem liggen veel archeologische voorwerpen uit die tijd. De archeologische waarden kunnen worden aangetast door activiteiten zoals graven, aanbrengen van funderingen, bodemenergiesysteem. Er is een hoge trefkans bij dergelijke activiteiten.

Bij het aantreffen van voorwerpen kan de initiatiefnemer deze laten documenteren en (meestal) de werkzaamheden continueren. Graven is vergunningplichtig boven bepaalde oppervlaktes (>100m<sup>2</sup>) of diepte (>30 cm).

#### *Veranderen cultureel historische en welstandsgevoelige objecten*

In aanvulling op de gemeentelijke en rijksmonumenten zijn er ook veel cultuurhistorische en welstandsgevoelige objecten in de historische dorpskernen (ensembles: samenhangend geheel van cultuurhistorische objecten). Ook hier kan er aantasting zijn door (ver)bouw die het object zelf en het gehele aanzicht negatief beïnvloedt. De kans is hoog, er zijn veel objecten en aanpassingen zijn aan de orde van de dag. Tegelijkertijd vinden er sluipenderwijs veranderingen plaats die het aangezicht en de zichtpunten op de Rijn verstoren. Denk aan het plaatsen van (kleine) bijgebouwen, dakkapellen.

Het effect is niet zo hoog en de kans ook niet.

### 3.3 Ambities

De ambities zijn:

- Behouden van de monumentale en cultuurhistorische waarde van panden en ensembles door goede informatievoorziening aan de eigenaren
- Zorgvuldige beoordeling van aanvragen voor het veranderen van panden
- Zicht houden op de cultuurhistorische waarde van panden en ensembles door een periodieke gebiedsschouw

## 4 Woongebieden

### 4.1 Profiel

Leiderdorp ligt midden in de Randstad. De gemeente Leiderdorp telt 27.464 inwoners. Aan de westzijde ligt Leiden en de andere delen grenzen aan het Groene Hart. De 12.506 huishoudens in de gemeente Leiderdorp worden verdeeld over 3 wijken en 16 buurten. In de woongebieden liggen meerdere winkelcentra. Het winkelcentrum Winkelhof is het hoofdwinkelcentrum. Gelegen aan de Van Diepeningenlaan en de Laan van Ouderzorg is Winkelcentrum Santhorst te vinden.

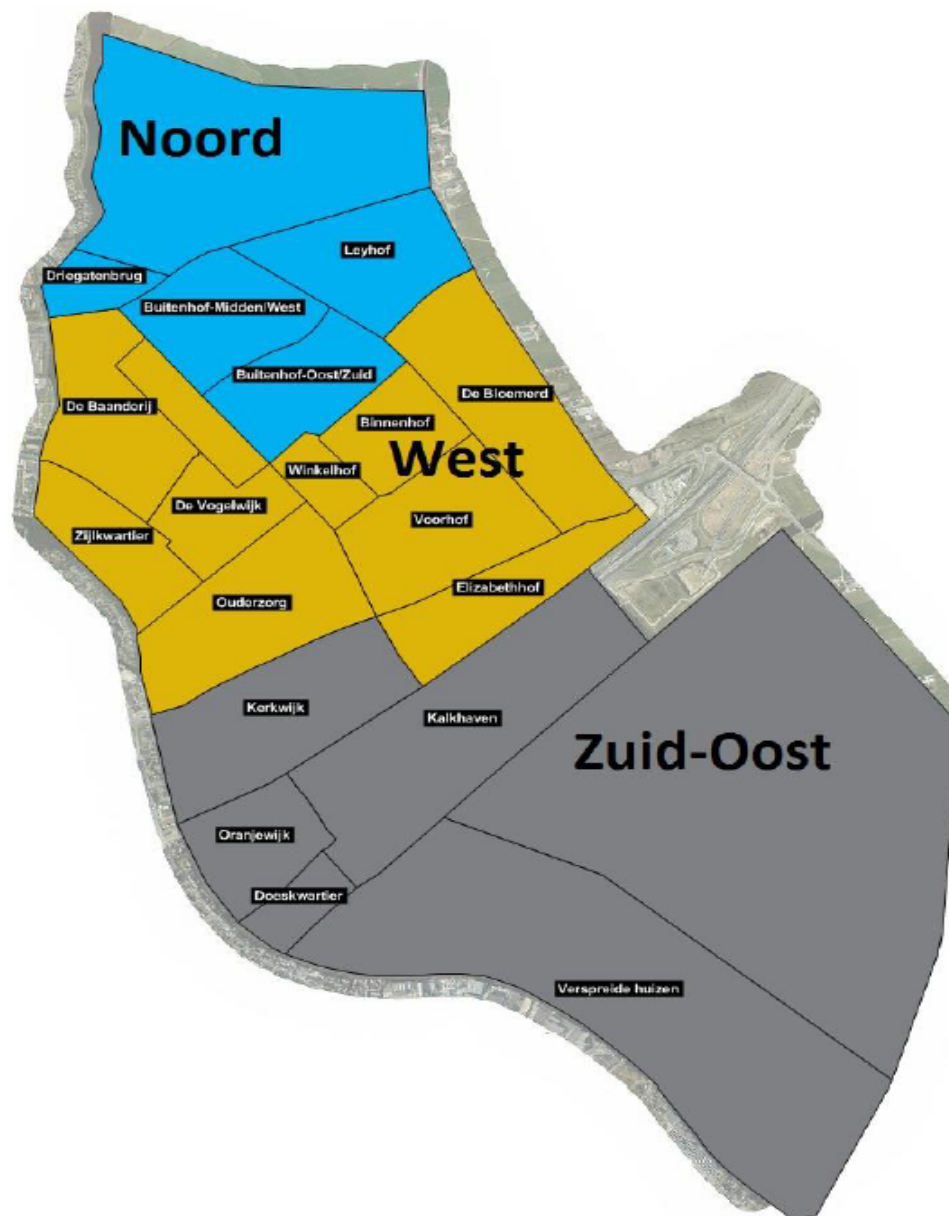
Aantal inwoners 2022 per buurt <sup>1</sup>	
Kerkwijk	2.030
Ouderzorg inclusief De Houtkamp	3.550
Zijkwartier	920
De Vogelwijk	2.095
De Baanderij	585
De Schansen	1.665
Winkelhof	605
Binnenhof	1.390
Voorhof	2.840
Elizabethhof	335
Oranjewijk	1.715

1) Cijfers CBS – Kerncijfers wijken en buurten 2022 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85318NED/table>





Doeskwartier	905
Verspreide Huizen	1.140
Buitenhof Oost Zuid	1.990
Buitenhof Midden West	3.230
Leyhof	2.470



#### 4.2 Omgevingsanalyse

Activiteit / Ongewenst gedrag	1.Fy-sieke veiligheid	2.Volksgezondheid	3.Leefbaarheid	4. Natuur en cultuur	5. Economische schade	6. Bestuurlijk imago	Effect	Kans	Risico
Zonder omgevingsvergunning realiseren van bouwwerken	X	X	X	X	X	X	Gem	Gem	Gem



Zonder omgevingsvergunning verbouwen van bouwwerken	XX	X			XX		Gem	Hoog	Hoog
Illegale verhuur/bewoning (bv. arbeidsmigranten en studenten)	XX	XX	XX		X	XX	Hoog	Hoog	Hoog
Bedrijven aan huis waar dit niet is toegestaan (nevenactiviteiten)			X		X		Laag	Laag	Laag
Bouwen en verbouwen in strijd met omgevingsvergunning	XX	XX	X		X		Hoog	Gem	Hoog
Slopen zonder of in afwijking van een melding (bv. sloop en asbest)	XX	XX	X		X	X	Hoog	Gem	Hoog
Gebruik pand in strijd met brandveilig gebruik	XX	XX	X		XX	XX	Hoog	Gem	Hoog
Aanleggen inrit/uitrit/weg zonder vergunning	X		X				Laag	Laag	Laag

#### *Zonder omgevingsvergunning realiseren van bouwwerken*

Bij het realiseren van bouwwerken in de woonwijken zijn - naast wettelijke bouwregels – ook regels van toepassing vanuit het omgevingsplan en welstand (Driegatenbrug, Lint Oude rijn en Essenpark). Voor steeds meer bouwwerken hoeft geen omgevingsvergunning meer aangevraagd te worden (vergunningsvrij). Initiatiefnemers stellen hierover vragen aan het loket. Zij realiseren in sommige gevallen hun bouwwerk zonder vergunning, terwijl tijdens of na de bouw blijkt dat een omgevingsvergunning noodzakelijk was. Veel voorkomende zaken zijn schuttingen, fietsoverkappingen, bergingen, dakkapellen en dakopbouwen. Het effect van het zonder omgevingsvergunning bouwen van dergelijke bouwwerken is gemiddeld, evenals de kans.

#### *Verbouwen zonder omgevingsvergunning*

Het verbouwen zonder omgevingsvergunning heeft een hoog effect. Vaak gaat het om constructieve doorbraken met een hoog risico. Ook worden andere eisen dan onvoldoende meegenomen (ventilatie, daglicht, maximaal bouwvlak). De kans is hoog; er komen veel verbouwingen voor en er wordt niet altijd een omgevingsvergunning voor ingediend.

#### *Illegale bewoning*

In de woonwijken gaat het bij illegale bewoning om de verhuur van woningen of delen van woningen aan studenten of arbeidsmigranten waar dat niet is toegestaan (woningssplitsing, overbewoning). Het effect is hoog. Ook is de kans hoog door de druk op de woningmarkt en het grote aantal woningzoekenden; voor studenten vanuit Leiden is de gemeente Leiderdorp aantrekkelijk.

#### *Bedrijvigheid aan huis waar dat niet is toegestaan*

In het omgevingsplan staan de regels waarbinnen het is toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten vanuit woningen te verrichten (ondergeschikte nevenactiviteit zoals kapper, administratiekantoor, klusbedrijf e.d.). We ontvangen hierover veel informatieverzoeken. Het effect van bedrijfsactiviteiten die niet zijn toegestaan is laag, net als de kans. We komen enkel incidenten tegen.

#### *(ver)bouwen in strijd met de omgevingsvergunning*

Het (ver)bouwen van panden in woonwijken in strijd met de omgevingsvergunning heeft een hoog effect. Er zijn constructieve risico's, bouwwaardes (isolatie) worden niet gehaald en bouwwerken voldoen niet aan de eisen. De kans is gemiddeld; overtredingen zijn in beeld doordat we toezicht houden op de vergunningvoorschriften bij realisatie van (ver)bouwen.

#### *Slopen zonder of in afwijking van de sloopmelding*

De regels voor sloopactiviteiten staan in afdeling 7.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een sloopmelding is verplicht als er naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> sloopafval ontstaat of als er asbest verwijderd wordt. Dan is het ook noodzakelijk om een asbestinventarisatie te doen en om de asbest door een gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen en afvoeren. Het effect van het slopen zonder of in afwijking van de melding is – met name bij asbest – hoog. De kans is gemiddeld. We krijgen veel informatieverzoeken. Toch is er kans op vanuit calculerend gedrag (kostenbesparing).





*Gebruik pand in strijd met brandveilig gebruik*

In de woonwijken gaat het om woningen en gebouwen waar veel personen verblijven. De risico's en effecten zijn hoog en de kans is gemiddeld.

*Aanleg zonder vergunning*

Het aanleggen van een inrit, uitrit of weg zonder omgevingsvergunning heeft een laag effect en de kans is laag.

**4.3 Ambities**

De ambities zijn:

- Tegengaan van realiseren of verbouwen van bouwwerken zonder omgevingsvergunning of die strijdig zijn met het omgevingsplan
- Voorkomen van realisatie of verbouw van bouwwerken zonder of in afwijking van de omgevingsvergunning op met name constructieve eisen
- Tegengaan van illegale bewoning van gebouwen
- Voorkomen van illegale sloop en met name verwijdering van asbest

**5 Bedrijventerreinen, industrie en kantoorgebouwen**

**5.1 Profiel**

Onder bedrijventerreinen verstaan we gebieden die zijn aangewezen voor lokale en regionale bedrijven (al dan niet industrie). Op deze terreinen zijn meerdere bedrijven gevestigd. Ook vallen grootschalige bedrijfsvestigingen buiten bedrijventerreinen onder dit gebiedstype.

*De Baanderij*

Het bedrijventerrein de Baanderij ligt aan de noordwestrand van Leiderdorp en langs de Zijldijk is detailhandel zoals bouwmarkten, autoshowrooms, kantoren en opslagruimtes te vinden. Met aan de noordzijde gebouwen van de Leidse onderwijsinstelling (LOI) lag het accent in het noorden op onderwijsfuncties. Ten opzichte van Leiden ligt het gebied gunstig en tegelijkertijd is het ook dichtbij de dagelijkse voorzieningen in Leiderdorp. Het terrein maakt deel uit van de Leidse Ring.

*WOON*

In de A4-zone op het Elisabethhof bevindt zich perifere detailhandel. De woonboulevard is specifiek gericht op detailhandel in woonartikelen (bijvoorbeeld meubels en keukens).

*Bedrijventerrein Lage Zijde*

Het bedrijventerrein Lage Zijde bevindt zich aan de Oude Rijn in het buitengebied, op enige afstand van de bebouwde kom. In 2016 is een nieuwe gebiedsvisie vastgesteld met als doel 'een kleiner bedrijventerrein dat beter past in het landschap'. De 2,3 hectare die de verhuizing van het afvalverwerkingsbedrijf Vliko heeft achtergelaten moet een groene inrichting krijgen. Het gemengde bedrijventerrein is ongeveer 6 hectare groot.

**5.2 Omgevingsanalyse**

Risico's van bedrijven worden traditioneel gekoppeld aan milieu en brandveiligheid. Onze bedrijven hebben over het algemeen een beperkt risicoprofiel als het om milieu gaat. Risico's vloeien voort uit de grote dynamiek: er wordt gebouwd, gesloopt en gewijzigd in gebouwen, productie en productieproces. Voor de gemeentelijke basistaken is een gezamenlijk VTH beleid opgesteld door de aangesloten gemeenten en de Omgevingsdienst West-Holland. Deze taken komen niet terug in dit beleidsplan.

Activiteit / Ongewenst gedrag	1.Fysieke veiligheid	2.Volksgezondheid	3.Leefbaarheid	4.Natuur en cultuur	5.Economische schade	6.Bestuurlijk imago	Effect	Kans	Risico
Ongewenst en ondermijnende activiteiten (bv. drugsproductie en seks exploitatie)	XX	XX	XX		XX	XX	Hoog	Hoog	Hoog
Verrommeling en onveiligheid op bedrijfsterreinen (langparkeeren trucks, leegstand of verwaarlozing panden)	X	X	XX	X	XX	X	Hoog	Hoog	Hoog



Toename gemengde functies (wonen en bedrijvigheid) in transformatiegebied De Baanderij	X	X	XX		XX	XX	Hoog	Laag	Gem
Gebruik in strijd met functie in omgevingsplan (ontspanning/sport irt functie bedrijvigheid/detailhandel)					XX	XX	Gem	Hoog	Gem
Illegale verhuur/bewoning (bv. arbeidsmigranten en studenten)	XX	XX	XX		X	XX	Hoog	Hoog	Hoog
Bouwen en verbouwen van een bedrijfspand zonder of in strijd met omgevingsvergunning	XX	XX	X		X		Hoog	Gem	Hoog
Slopen bedrijfspand zonder of in afwijking van een melding	XX	XX	X		X	X	Hoog	Laag	Gem
Gebruik pand in strijd met brandveilig gebruik	XX	XX	XX		XX	XX	Hoog	Gem	Hoog

#### *Ongewenst en ondermijnende activiteiten*

Op onze bedrijventerreinen is er minder sociale controle dan in woongebieden. Diverse bedrijfsgebouwen (zoals leegstaande panden, loodsen, bergingen) zijn geschikt voor ongewenste activiteiten zoals de productie en opslag van synthetische drugs of hennep, heling van goederen of illegale prostitutie. In onze gemeente worden jaarlijks een vijftal drugslabs of hennepkwekerijen aangetroffen (bron: Beleidsplan Integraal Veiligheidsbeleid).

De opsporing van dit soort ondermijnende activiteiten is een taak van politie en andere partners. Vanuit de Omgevingswet kunnen wij toezien op strijdig gebruik en aspecten van brandveiligheid.

Het effect van de ondermijnende activiteiten op bedrijventerreinen is hoog op aspecten zoals veiligheid, gezondheid, overlast en onveiligheid. De kans is hoog, gelet op het feit dat we drugsproductie aantreffen.

#### *Verrommeling en onveiligheid op bedrijventerreinen*

Dit heeft te maken met aspecten zoals toenemende leegstand, verwaarlozing van panden, langparkeren van vrachtwagens en toenemend zwerfafval. Dit vermindert de uitstraling van het bedrijventerrein en het vestigingsklimaat. Het effect is hoog; ook omdat een bedrijventerrein grenst aan het Groene Hart. De kans is hoog.

#### *Functiemenging door transformatie de Baanderij*

Er is een nieuwe gebiedsvisie voor de Baanderij ontwikkeld. Van oorsprong zaten er productievevestigingen (vooral van staalkabels) met bedrijfswoningen op het terrein. Dit is in de loopt van de tijd al omgevormd tot bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van 'leisure' en detailhandel (bijvoorbeeld bouwmarkten). De gebiedsvisie zet in op een ontwikkeling met grotere functiemenging van werken, wonen, winkels en andere functies. Door de grotere diversiteit aan functies en door het combineren van deze functies met wonen kan er vanuit de Omgevingswet een negatief effect optreden. In de zin dat activiteiten invloed op elkaar hebben, normen conflicteren, bewoners overlast ervaren van bedrijvigheid of dat we te maken krijgen met planschade (nadeelcompensatie).

De kans is laag. De reden is dat we de ontwikkeling van de Baanderij sturen met onze gebiedsvisie, omgevingsplan en omgevingsvergunningen.

#### *Strijdig gebruik*

Bij strijdig gebruik gaat het om bedrijfsactiviteiten in strijd zijn met het omgevingsplan of zonder benodigde omgevingsvergunning. Denk aan detailhandelszaken waar dat niet is toegestaan (of in omvang die niet is toegestaan). Dit leidt vooral tot concurrentievervalsing. De kans is hoog; er spelen ook enkele handhavingzaken. Ook wisselen panden vaak van eigenaar of huurder en van type bedrijfsactiviteiten.

#### *Illegale bewoning*

Op de bedrijventerreinen gaat het bij illegale bewoning om de verhuur van bedrijfspanden of bedrijfswoningen aan studenten of arbeidsmigranten waar dat niet is toegestaan.

Het effect is hoog. Ook is de kans hoog door de druk op de woningmarkt en het grote aantal woningzoekenden; voor studenten vanuit Leiden is de gemeente Leiderdorp aantrekkelijk.

#### *(Ver)bouwen zonder of in strijd met de omgevingsvergunning*

Het realiseren van een nieuw bedrijfspand zonder omgevingsvergunning komt niet voor. We zien wel veel verbouwingen of het realiseren van een uitbouw. Het gaat om het splitsen van ruimtes zonder vergunning, realiseren van constructieve doorbraken, plaatsen van tussenwanden of -vloeren. Dit heeft



een hoog risico voor de constructieve veiligheid en de eisen voor brandveiligheid. De kans is gemiddeld. Het is bekend dat hierop toezicht vanuit de gemeente, brandweer en omgevingsdienst is.

*Slopen zonder of in afwijking van de sloopmelding*

Het effect van het slopen zonder of in afwijking van de melding is – met name bij asbest – hoog. De kans is laag. We treffen weinig illegale sloop aan bij bedrijfspanden.

*Gebruik panden in strijd met brandveilig gebruik.*

Het gaat om activiteiten zoals het wonen in bedrijfspanden en/of kantoorruimten waar dat niet is toegestaan, het splitsen van panden, interne verbouwingen, niet toegestane opslag. Het effect is hoog. De kans is gemiddeld. Door het groot aantal verbouwingen is er kans op, maar de controles van gemeente, omgevingsdienst en brandweer bevorderen het naleefgedrag.

### **5.3 Ambities**

De ambities zijn:

- Meer inzicht krijgen in ongewenst en strijdig gebruik met relatie met ondermijning door gerichte controles van bedrijfspanden
- Tegengaan van het realiseren of verbouwen van bouwwerken die strijdig zijn met het omgevingsplan.
- Tegengaan van illegale bewoning van bedrijfspanden

## **6 Buitengebied (polder)**

### **6.1 Profiel**

Het buitengebied van Leiderdorp grenst aan het Groene Hart en bestaat voornamelijk uit veenweidegebied. In het buitengebied is nagenoeg geen veehouderij meer. De bebouwing is gevarieerd en geclusterd in linten. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit bedrijfsgebouwen, (historische) boerderijen en naast de rivier staan woningen.

In het noorden bevindt zich de Boterhuispolder die op het grondgebied van twee gemeenten ligt: Leiderdorp en Teylingen, met de Verlaatsloot als grens. De polder wordt overwegend agrarisch gebruikt en sinds 2012 zijn er verschillende wandel- en fietspaden, kanoroutes, picknickplekken en visstekken aangelegd voor recreatie.

In het zuiden van Leiderdorp ligt de Polder Achthoven. Deze polder ligt in een gebied met tal van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Slootjes scheiden de kenmerkende lange, smalle strokenverkaveling met grasvegetatie. Polder Achthoven heeft hoofdzakelijk een agrarische functie.



## 6.2 Omgevingsanalyse

Activiteit / Ongewenst gedrag	1.Fy-sieke veilig-heid	2.Volks-gezond-heid	3.Leef-baar-heid	4. Na-tuur en cultuur	5. Eco-nomi-sche scha-de	6. Be-stuur-lijk imago	Effect	Kans	Risico
Aantasten van de landschapswaarde (het Groene Hart) door strijdig gebruik, bouwen of aanleg			X	XX	X	X	Gem	Laag	Laag
Aantasting buitengebied (cultuurlandschappelijk en archeologische waarden)				XX	X	X	Laag	Gem	Gem
Aantasting buitengebied door agrarische activiteiten				XX		X	Laag	Laag	Laag
Het veranderen van cultureel historische en welstandsgevoelige objecten (verbouwen, aanbouwen, aanzicht)			X	XX	XX	X	Gem	Gem	Gem
Het veranderen van gemeentelijke of rijksmonumenten (slopen, verbouwen)	X		X	XX	X	XX	Hoog	Gem	Hoog
Aanleg/veranderen weg/inrit zonder of in afwijking vergunning				XX		X	Laag	Gem	Laag

### *Aantasten landschapswaarde door strijdig gebruik, bouwen of aanleg*

In de polders gaat het om en activiteiten zoals bouwen in afwijking van voorschriften (onvoldoende realisatie van groen dak, beplanting), uitbreiding zonneparkjes, stallen van caravans in loodsen, verharderen van terreinen, aanleg van een weg (bijvoorbeeld naar een zonneweide), realiseren van bouwwerken (berging, tuinhuis, schuur) in afwijking van het omgevingsplan. Het effect is een vermindering van de



gebiedswaarde, verrommeling en schade aan groen en natuur. De kans is laag; over het algemeen treffen we weinig overtredingen aan.

#### *Aantasting buitengebied*

Dit gaat over versterking van cultuurlandschap en archeologie (Romeinse voorwerpen of oude kastelen) door grondbewerking, aanbrengen van verhardingen of realisatie van bijvoorbeeld een tennisbaan, tuinhuis of recreatiewoning. Het effect is laag. De kans is gemiddeld, het gaat ook om versterking door activiteiten die zijn toegestaan.

#### *Agrarische activiteiten*

In het buitengebied zijn geen grootschalige agrarische activiteiten. Het omgevingsplan staat activiteiten toe zoals kleinschalige dierhouderij, verbouw van ruwvoer, bodem- en sierteelt. In het gebied worden dieren gehouden (koe, geit) en er wordt mest uitgereden. Het maaien van weilanden in het broedseizoen kan de weidevogels verstoren. Het effect van deze activiteiten is laag; ook is de kans laag door de sociale controle in het gebied.

#### *Veranderen cultureel historische en welstandsgevoelige objecten*

In de polders liggen cultuurhistorische en welstandsgevoelige objecten. Er is een risico op aantasting door (ver)bouw die het object zelf en het aanzicht negatief beïnvloedt. De kans is gemiddeld.

#### *Het veranderen van monumenten*

Het effect is hetzelfde als is aangegeven bij het gebied 'historische dorpskernen'. De kans in het buitengebied is gemiddeld.

#### *Aanleg of veranderen van een weg/inzit zonder of in afwijking van de vergunning*

Niet toegestane aanleg resulteert in meer verhard oppervlak en meer transportbewegingen. De kans is gemiddeld; we treffen bij controles inritten of weggedeeltes aan die niet zijn toegestaan.

### **6.3 Ambities**

De ambities zijn:

- Behouden van de monumentale en cultuurhistorische waarde van panden door goede informatievoorziening aan de eigenaren en zorgvuldige beoordeling van aanvragen voor het veranderen van panden

## **7 Recreatiegebied**

### **7.1 Profiel**

De Bloemerd is een groot recreatie- en sportgebied. Het onderscheidt zich van andere sportparken in de regio door de landschappelijke ligging en natuur. Er bevinden zich hier een groot deel aantal verschillende sportverenigingen, een natuurspeeltuin en volkstuinten.

Centraal in Leiderdorp ligt het park de Houtkamp. Dit is een park met ongeveer 17 hectare aan water, groen en speelweiden waar zich onder andere een kinderboerderij, speeltuin en heemtuin bevindt. Ontspanning en vrije tijd staat centraal. In de boerderij die uit 1854 stamt is een restaurant gevestigd. Voor de inwoners van Leiderdorp is de Houtkamp een belangrijke groene, recreatieve voorziening met een natuurlijk karakter.

In de Munnikenpolder aan de rand van het westelijk veenweidegebied ligt de Jachthaven en watersportvereniging Doeshaven. Naast de Doeshaven ligt de Vadedoplas. Leiderdorp kent geen grote recreatieterrains. In de Boterhuispolder bevindt zich een micro camping.



## 7.2 Omgevingsanalyse

Activiteit / Ongevenst gedrag	1.Fysieke veiligheid	2.Volksgezondheid	3.Leefbaarheid	4. Natuur en cultuur	5. Economische schade	6. Bestuurlijk imago	Effect	Kans	Risico
Gebruik pand in strijd met (brand)veilig gebruik	XX	XX	XX		XX	XX	Hoog	Gem	Hoog
Strijdig gebruik binnen recreatiegebied			X	X	X		Laag	Laag	Laag

### *Panden in strijd met (brand)veilig gebruik*

In de recreatiegebieden bevinden zich veel panden waar bezoekers komen of die worden verhuurd. Denk aan de kantines van sportverenigingen, restaurants, zwembad, ijsbaan. Het effect van gebruik in strijd met het omgevingsplan of brandveiligheid (illegale verhuur, overnachtingen, niet adequate voorzieningen) heeft een hoog effect. De kans is gemiddeld; er is controle door de brandweer en de gemeente.

### *Strijdig gebruik in recreatiegebied*

In een recreatiegebied gaat het om wildkamperen of een tijdelijke camping. Het effect is gering en de kans is laag. We treffen nauwelijks overtredingen aan. De scouting en andere gebruikers vragen onthefing aan om te overnachten. We treffen wel eens kampeerders aan bij het strandje.

## 7.3 Ambities

Er zijn geen aanvullende ambities voor dit gebied.

## 8 Natuurgebied

### 8.1 Profiel

Het natuurgebied in Leiderdorp is de Munnikkenpolder. De polder heeft een recreatieve functie en is ingericht als park. Het 'Polderpark' is een uitloop- en natuurrecreatiegebied met grasland in een weide





verkaveling, waterplassen en sloten. In de Munnikkenpolder bevinden zich twee rijksmonumentale molens: Munnikkenmolen en Meerburgermolen.

### 8.2 Omgevingsanalyse

De gemeente is eigenaar van het natuurgebied. In het omgevingsplan heeft het gebied de functie natuur met recreatie. Er is geen bewoning toegestaan. De gemeente of de natuurbeheer onderhouden het gebied. De enige activiteiten zijn het onderhoud van wandelpaden en de realisatie van een loopbrug of een vogelobservatiepost.

### 8.3 Ambities

Er zijn geen aanvullende ambities voor dit gebied.

## 9 Risicogebied

### 9.1 Profiel

In het risicogebied liggen gebruiksfuncties direct naast elkaar. Zo is de rijksweg A4 zone een transformatiegebied. In dit gebied bevindt zich voornamelijk bedrijfsbebouwing aan brede groene lanen. In het risicogebied komen verschillende functies terug: bedrijven en detailhandel worden afgewisseld met voorzieningen zoals het ziekenhuis en restaurants.

Ter hoogte van de Simon Smitweg bevinden zich het gemeentehuis en gemeentewerf, een verzorgings-tehuis en een jeugdzorg- en onderwijsinstelling. Naast dit gebied ligt de zorgboulevard met het ziekenhuis Alrijne en andere zorg-gerelateerde instellingen. Direct langs de A4, ten noorden van het ziekenhuis, begint de woonboulevard. Ook zijn er in het gebied enkele kantoren en een kerkgebouw. Het voormalig Ibis hotel wordt sinds eind 2014 gebruikt als tijdelijke huisvesting voor ongeveer honderd arbeidsmi-granten. Verder zijn er nog enkele horecagelegenheden te vinden.

Van belang is dat externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid belangrijke aandachtspunten zijn en belemmeringen kunnen vormen voor ontwikkelingen. De A4 leidt tot verkeerslawaaai en fijnstof. Er worden op de A4 gevaarlijke stoffen vervoerd (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion, BLEVE). In het risi-cogebied bevinden zich ook twee van de vijf vluchtschachten van de HSL. Het risicogebied kent kortom verschillende gebruiksfuncties met begrenzingen in zones op externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit.



### 9.2 Omgevingsanalyse

Activiteit / Ongewenst gedrag	1.Fy-sieke veiligheid	2.Volksgezondheid	3.Leefbaarheid	4.Natuur en	5. Eco-nomische schade	6. Be-stuurlijk imago	Effect	Kans	Risico



				cul- tuur					
Gemengde functies met eigen gewenste of vereiste kwaliteiten (woon, zorg, rijksweg, 'kwetsbare personen in gebouwen', groepsrisico)	X	X	XX		X	X	Gem	Laag	Gem
Vervoer gevaarlijke stoffen over rijksweg A4 (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE))	XX	XX	XX	X	XX	XX	Hoog	Laag	Gem
Bouwen en verbouwen panden zonder of in strijd met omgevingsvergunning	X	X	X		X		Gem	Laag	Laag
Slopen zonder of in afwijking van een melding	X	X	X		X	X	Gem	Laag	Laag
Gebruik pand in strijd met brandveilig gebruik	XX	XX	XX		XX	XX	Hoog	Gem	Laag

#### *Gemengde functies in risicogebied*

In de beschrijving bij het gebied is aangegeven dat er veel verschillende gebruiksfuncties zijn met elk hun eigen ontwikkelingen en dat er zones zijn vanuit externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit. Juist vanwege het risico is er veel aandacht voor een evenwichtige toewijzing van functies en toetsing op de (risico)normen. Het effect van de risico's is gemiddeld; de kans op overtredingen is laag door de aandacht die we (en andere overheden) aan het gebied en de activiteiten geven en doordat er veel sociale controle is.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Het effect is hoog op alle onderdelen; ook omdat de transportweg het Groen Hart en de natuurgebieden doorkruist. Er rijden dagelijkse honderden vrachtwagens met gevaarlijke stoffen. De kans is laag doordat het risico wordt onderkent en doorwerkt in de normen.

#### *(Ver)bouwen of slopen zonder of in strijd met de vergunning/melding*

Het effect en de kans is lager dan in andere gebieden. De bouwwerken zijn in handen van betrouwbare eigenaren en we zien een goed naleefgedrag. Het is een zichtbaar en levendig gebied en de sociale controle is groot.

#### *Panden in strijd met (brand)veilig gebruik*

In het risicogebied binden zich veel locaties met een groot aantal personen die er verblijven; in het ziekenhuis en de zorginstellingen met mensen die niet zelfredzaam zijn bij een calamiteit of brand. Het effect is hoog. De kans is gemiddeld; er zijn veel controles van de gemeente, omgevingsdienst en brandweer.

### **9.3 Ambities**

De ambities zijn:

- Toetsing aan en toezicht op de zorgvuldige toedeling van functies en activiteiten in het risicogebied
- Bewaken van de normen en zoneringen en de doorwerking naar vergunningen, maatwerkvoor-  
schriften en de inhoud van controles