



E-formulier aanbieden ruimtelijk plan

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 6611
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
woensdag 30 september 2020

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
1

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Wat is de naam van het plan:

**Bestemmingsplan Lammenschansweg - Hof36
Lammenschansweg 140 te Leiden**

Locatie plangebied (bijvoorbeeld adres + woonplaats of een omschrijving van het gebied):

Korte beschrijving van het plan:

Het bp maakt het mogelijk op een braakliggend terrein van circa 1,1 hectare een appartementen-complex te realiseren, bestaande uit maximaal 444 appartementen/units en commerciële ruimtes op de begane grond. Het naastgelegen perceel aan de Lammenschansweg krijgt een uit te werken bestemming om op termijn ook woningbouw mogelijk te maken. Het naastgelegen perceel van Schouls aan de Kanaalweg maakt ook onderdeel uit van het plan teneinde daar akoestische maatregelen te treffen waardoor woningbouw op het braakliggende terrein mogelijk wordt.

Welk type plan betreft het:

**bestemmingsplan
voorontwerp**

Wat is de status van het plan:

U biedt een voorontwerp bestemmingsplan aan. Op de volgende pagina kunt u aangeven welke provinciale belangen er eventueel in het geding zijn.

Bevat het plan mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond):

ja

Bevat het plan één of meer van de volgende ontwikkelingen:

Geen van bovenstaande ontwikkelingen is van toepassing

Vink aan welke onderwerpen in het plan voorkomen. U kunt meerdere mogelijkheden aanvinken.

het plan biedt ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen), archeologie en Romeinse limes

Waar vindt de stedelijke ontwikkeling plaats:

Binnen bestaand stads-en dorpsgebied

Past de beoogde ontwikkeling binnen een door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woonvisie:

ja

Bevat het plan een motivering van de behoefte:

ja

Wordt gebruik gemaakt van één van de afwijkingsmogelijkheden zoals genoemd

nee

in artikel 6.33, 6.34 of 6.35 van de Omgevingsverordening:

Vinden er ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1 (zie artikel 6.9 van de Omgevingsverordening): **nee**

Is er sprake van: **Aanpassen**

Blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk: **ja**

Worden er richtpunten aangetast: **nee**

Is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het plan: **nee**

Worden door de ruimtelijke ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden significant aangetast van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen: (het provinciale compensatiebeleid is van toepassing, art.6.9 lid 6 Omgevingsverordening) **nee**

Voldoet het plan aan artikel 6.27 van de Omgevingsverordening (t.b.v. Archeologie en Romeinse limes): **ja**

Neemt het groepsrisico (rond inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten) toe als gevolg van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de berekende waarde voor het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt: **nee**

Is er een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming vereist voor het plan: **nee**

Wordt in dit plan gebruik gemaakt van een ontheffing van de provincie: **nee**

Op grond van de informatie die u heeft gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Hieronder heeft u ruimte voor het maken van opmerkingen of het stellen van vragen.

Met het toevoegen van woningbouw en de uit te werken bestemming tbv woningbouw zal de vigerende planologische bedrijfsbestemming van categorie 3.2. aldaar verdwijnen. In de feitelijke situatie hebben hier de afgelopen 30 jaar overigens geen bedrijven in die hoge categorie gezeten. Wel zit hier perifere detailhandel die met dit bestemmingsplan ook verdwijnt.

De gemeente Leiden is voornemens om het verdwijnen van de bedrijfsbestemming in dit gedeelte van de Lammenschansdriehoek te compenseren in de Vlietzone. Met de provincie Zuid-Holland is, in persoon van dhr. H. Koornneef, hierover ambtelijk contact en overleg geweest.

Gemeente:

Leiden CBS-code: 546

Naam:

Diane Mereboer

Adres (postbus):

Postbus 9100

Postcode:

2300 PC

Plaatsnaam:

Leiden

E-mailadres:

d.mereboer@leiden.nl

Telefoonnummer:

0640614852

Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 30 september 2020 ontving ik het concept voorontwerp bestemmingsplan "Lammenschansweg - Hof 36". Daarbij verzoekt u om een reactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Hieronder treft u mijn reactie aan.

Advies

Na bestudering van het concept voorontwerp bestemmingsplan "Lammenschansweg - Hof 36" en met name de water gerelateerde aspecten, heb ik de volgende opmerkingen:

Paragraaf 4.10.1 Keur en beleidsregels 2020

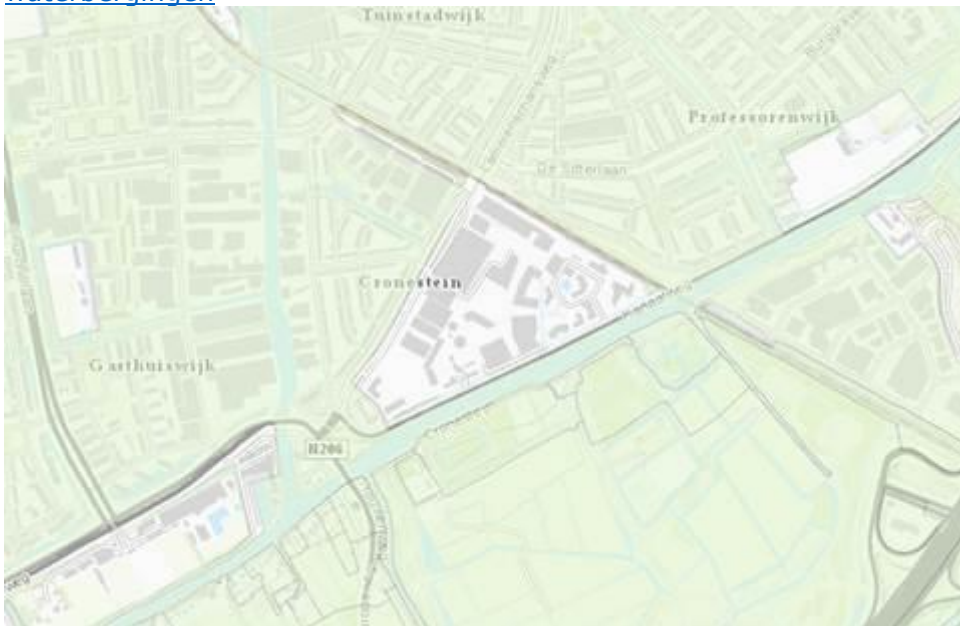
Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename in het verhard oppervlak dient de versnelde afvoer van hemelwater te worden gecompenseerd. De algemene regel is van toepassing op het aanleggen van 500 tot 5.000 m². Bij kleine uitbreidingen (< 500 m²) van verharding zullen de negatieve effecten op de omgeving beperkt zijn. In die gevallen volstaat een zorgplicht. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak met meer dan 5.000 vierkante meter, kan het effect van de toename aan verharding op de omgeving aanzienlijk zijn. Bij deze grote oppervlakten is het belangrijk dat het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Graag 5.000 aanpassingen naar 500 vierkante meter. Bij toename verharding van meer dan 500 m² is er al een compensatieverplichting.

Toename verharding

In de watertoets staat vermeld dat er een toename verharding van 900 m² is. U heeft aangegeven dat de watercompensatie door middel van een alternatieve waterberging wordt gecompenseerd. Echter is in dit peilvak weinig oppervlaktewater aanwezig. Omdat het voor het totale watersysteem van groot belang is dat er voldoende oppervlaktewater aanwezig is, geldt dat in dit gebied in beginsel geen alternatieve waterbergingen is toegestaan. Alleen als het graven van compenserend oppervlaktewater écht niet mogelijk is, kan worden volstaan met een alternatieve waterberging. Het plangebied staat ook niet weergegeven op kaart 16. Via de onderstaande link vindt u meer informatie.

<https://www.rijnland.net/uw-loket/vergunningen/alle-regels-op-een-rij/27-alternatieve-waterbergingen>



Oppervlaktewater

Zoals reeds vermeld is in dit gebied weinig oppervlaktewater aanwezig. Er is in deze polder zelfs een tekort aan oppervlaktewater. Hierbij wil ik nog eens benadrukken dat het graven van (extra) oppervlaktewater erg belangrijk is.

Verder wijs ik u erop dat voor de water gerelateerde aspecten de Keur (Waterwet) van Rijnland 2020 alsmede bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing zijn. Bijvoorbeeld voor toename aan verhard oppervlak, graven of dempen van oppervlaktewater, werken in of nabij de kern- en beschermingszones van waterkeringen of oppervlaktewater of het onttrekken van grondwater dient een vergunning/melding op grond van de Waterwet te worden aangevraagd. De Keur en uitvoeringsregels kunt u vinden op onze website www.rijnland.net.

Memo

Aan
Diane Mereboer

Van
Rob Jansen

Doorkiesnummer
071 – 516 5913

Onderwerp
Lammenschansdriehoek; Hof36 onderbouwing
(on)mogelijke watercompensatie

Datum
7 december 2020

De Lammenschansdriehoek is een gebied aan de zuidzijde van de stad Leiden, dat volop in ontwikkeling en uitvoering is. Bij deze ontwikkeling, hoort ook het waarborgen en mogelijk verbeteren van een goed en duurzaam watersysteem. Een deel van dit gebied is reeds gerealiseerd. Voorafgaand is hiervoor per deelgebied een plan opgesteld voor water en riolering. Momenteel wordt voor de hele Lammenschansdriehoek een plan opgesteld voor een robuust water- en rioolsysteem. Dit plan wordt eind Q1 van 2021 verwacht.

Momenteel wordt voor het deelgebied ten zuiden van het gebied voor Hof36 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Omdat in dit deel van de ontwikkellocatie geen mogelijkheid bestaat voor extra oppervlaktewater wordt gezocht naar een alternatieve waterberging om te voldoen aan een verantwoorde waterhuishouding. Het gehele gebied van de Lammenschansdriehoek is op kaart 16 van beleidsregels 27.4 opgenomen als gebied waar geen gebruik gemaakt kan worden van alternatieve waterberging. Dit betekent dat alternatieve waterberging alleen mogelijk is als afgeweken wordt van deze regel. Afwijken is mogelijk als aannemelijk is gemaakt dat oppervlakte op eigen terrein of in hetzelfde peilbesluit niet mogelijk is (beleidsregel 27.4 lid 2c). Deze aannemelijkheid wordt met deze memo onderbouwd.



Hof36

Het deelgebied Hof36 ligt in de zuidelijke punt van de Lammenschans Strip. Het terrein ligt al geruime tijd braak. Bij de eerste planvorming in 2011 stonden hier een of meerdere opstallen en was het gebied grotendeels verhard. Overeengekomen is dat deze situatie als uitgangspunt mag worden genomen.

Het ontwikkelplan in de Lammenschans Strip kenmerkt zich door een aaneenschakeling van gebouwen met een stedelijke ingerichte oppervlakte openbare ruimte. De openbare ruimte is noodzakelijk om het gebied zowel boven- als ondergronds te kunnen ontsluiten en voor zover mogelijk groen aan te planten. Hierdoor is het graven van extra oppervlaktewater niet mogelijk.

Vanuit het gehele ontwikkelplan wordt wel onderzocht of de bestaande kwelsloot verlengd kan worden. Veel compensatie kan dit niet zijn en is nog niet zeker. Het gebied heeft momenteel een gemengd rioolstelsel. Door de ontwikkelingen zal het gebied worden uitgerust met een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater zal rechtstreeks worden afgevoerd op de bestaande polder of indien mogelijk direct naar aangrenzend boezemwater. Ook zal een drainagestelsel worden aangebracht voor een robuuste waterhuishouding bij langdurige droge perioden. Met het totaal waterhuishoudingsplan zal ook onderzocht worden waar in het gebied water mogelijk gegraven of tijdelijk geborgd kan worden.

Alternatieve waterberging

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om te onderzoeken naar alternatieve waterberging voor de toename van verhard oppervlak. Deze toename bedraagt 900m². De norm voor waterberging van bedraagt 0,055m. x extra verhard oppervlak zodat Hof36 in totaal 49,5m³ hemelwater moet kunnen bergen. Ondanks dat de Hemelwaterverordening is niet van toepassing is voor de Lammenschansdriehoek is de ontwikkelaar van Hof36 bereid een retentie-dak aan te leggen. Met een totaal dakoppervlak van 2800m² kan dit retentie-dak voorzien in circa 140m³ waterberging.

