



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Leiderdorp, Snippergroen

Gemeente Leiderdorp

Datum: 18 februari 2020

Projectnummer: 190199

ID: NL.IMRO.0547.BPSnippergroen-ON01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                          | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding voor het bestemmingsplan                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                                        | 3         |
| 1.3      | Geldende bestemmingsplannen                               | 6         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                | 6         |
| <br>     |                                                           |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                          | 4         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                                      | 4         |
| 2.3      | Juridische plantoelichting                                | 4         |
| <br>     |                                                           |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                       | <b>5</b>  |
| 3.1      | Inleiding                                                 | 5         |
| 3.2      | Rijks-, provinciaal en regionaal beleid                   | 5         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                       | 5         |
| 3.4      | Conclusie beleidskader                                    | 12        |
| <br>     |                                                           |           |
| <b>4</b> | <b>Waardentoets</b>                                       | <b>13</b> |
| 4.1      | Inleiding                                                 | 13        |
| 4.2      | Milieukwaliteitseisen                                     | 13        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren                                       | 16        |
| 4.4      | Ecologie                                                  | 17        |
| 4.5      | Cultuurhistorie en monumenten                             | 17        |
| 4.6      | Water                                                     | 18        |
| <br>     |                                                           |           |
| <b>5</b> | <b>Archeologie</b>                                        | <b>22</b> |
| 5.1      | Inleiding                                                 | 22        |
| 5.2      | Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan | 23        |
| <br>     |                                                           |           |
| <b>6</b> | <b>Juridische aspecten en planverantwoording</b>          | <b>26</b> |
| 6.1      | Inleiding                                                 | 26        |
| 6.2      | Opzet van de regels                                       | 26        |
| 6.3      | Verantwoording van de regels                              | 26        |
| <br>     |                                                           |           |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                    | <b>30</b> |
| 7.1      | Inleiding                                                 | 30        |
| 7.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                          | 30        |
| 7.3      | Economische uitvoerbaarheid                               | 30        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Tollenaersingel 35a

Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek Tollenaersingel 35a

Bijlage 3: Geluidonderzoek Tollenaersingel 35a

Bijlage 4: Bodemonderzoek Tollenaersingel 35a

Bijlage 5: Watertoets Tollenaersingel 35a

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

In 2013 is in de gemeente Leiderdorp het project 'Snippergroen' van start gegaan. Snippergroen is openbaar groen dat direct grenst aan een woonperceel. Sommige perceeleigenaren hadden (onbewust) snippergroen in gebruik zonder hier officieel eigenaar van te zijn. Hierdoor ontstond rechtsongelijkheid en was het voor de gemeente moeilijk de grond te onderhouden. Eigenaren van woningen die grenzen aan snippergroen zijn tijdens het project aangeschreven. Zij kregen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, snippergroen aan te kopen.

Het project heeft geleid tot meer rechtsgelijkheid in het grondgebruik en verbeterde beeldkwaliteit doordat de openbare grond rond de woningen makkelijker beheerd kan worden. Met de opbrengsten van het snippergroen zijn de kosten voor het uitvoeren van het project gedekt. Denk hierbij aan het afhandelen van de dossiers en eigendomssituaties, de persoonlijke benadering van de grondeigenaren en ondersteuning bij de communicatie tussen grondeigenaren.

In totaal zijn 110 percelen snippergroen verkocht aan aangrenzende woningeigenaren. Om dit juridisch-planologisch te verankeren wordt middels dit document een nieuw bestemmingsplan van kracht, welke diverse reeds bestaande bestemmingsplannen ten behoeve van Leiderdorp partieel vervangt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 110 percelen die verspreid liggen over het hele grondgebied van de gemeente Leiderdorp. In onderstaande tabel is een overzicht van de betreffende adressen opgenomen. Ook is/zijn de nieuwe bestemming(en) voor ieder perceel vermeld. De voorwaarden, waaronder percelen verkocht of verhuurd worden, zijn opgenomen in de Grondprijzenbrief 2015.

| Perceel nummer | Adres                               | Nieuwe enkelbestemming(en) | Bladnummer (verbeelding) |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1              | Adegeest 23                         | Wonen                      | 18                       |
| 2              | Anna van Saksenstraat 1-27 (oneven) | Tuin                       | 30                       |
| 3              | Berkenkade 7                        | Dienstverlening            | 26                       |
| 4              | Bloemhofstraat 1                    | Wonen en Tuin              | 31                       |
| 5              | Boekweitkamp 4                      | Wonen                      | 12                       |
| 6              | Boekweitkamp 6                      | Wonen                      | 12                       |
| 7              | Boekweitkamp 8                      | Wonen                      | 12                       |
| 8              | Boekweitkamp 26                     | Wonen                      | 12                       |
| 9              | Boekweitkamp 30                     | Wonen                      | 12                       |
| 10             | Boekweitkamp 34                     | Wonen                      | 12                       |
| 11             | Boekweitkamp 36                     | Wonen                      | 12                       |
| 12             | Boekweitkamp 38                     | Wonen                      | 12                       |

|    |                                       |               |    |
|----|---------------------------------------|---------------|----|
| 13 | Boekweitkamp 39                       | Wonen         | 12 |
| 14 | Boekweitkamp 40                       | Wonen         | 12 |
| 15 | Boekweitkamp 42                       | Wonen         | 12 |
| 16 | Boekweitkamp 44                       | Wonen         | 12 |
| 17 | Boekweitkamp 46                       | Wonen         | 12 |
| 18 | Boekweitkamp 48                       | Wonen en Tuin | 12 |
| 19 | Bolderikkamp 66                       | Wonen en Tuin | 12 |
| 20 | Brittenburg 60                        | Wonen en Tuin | 19 |
| 21 | Brittenburg 72                        | Wonen en Tuin | 19 |
| 22 | Buitentocht 34                        | Wonen         | 2  |
| 23 | Charlotte de Bourbonstraat 1          | Wonen en Tuin | 30 |
| 24 | Charlotte de Bourbonstraat 11         | Tuin          | 30 |
| 25 | Coornhertdreef 34                     | Wonen en Tuin | 9  |
| 26 | Cor Gordijnsingel 59-101              | Wonen         | 16 |
| 27 | Dalkruidzoom 1                        | Wonen en Tuin | 13 |
| 28 | Dalkruidzoom 9, 10, 14, 15, 17 t/m 20 | Wonen         | 13 |
| 29 | Dalkruidzoom 12                       | Wonen         | 13 |
| 30 | Dotterbloemkreek 1                    | Wonen en Tuin | 10 |
| 31 | Dotterbloemkreek 39                   | Wonen         | 10 |
| 32 | Dotterbloemkreek 41                   | Wonen         | 10 |
| 33 | Dotterbloemkreek 42                   | Wonen         | 10 |
| 34 | Dotterbloemkreek 44                   | Wonen         | 10 |
| 35 | Dotterbloemkreek 82                   | Wonen         | 10 |
| 36 | Ereprijskamp 9                        | Wonen         | 13 |
| 37 | Ereprijskamp 10                       | Wonen         | 13 |
| 38 | Ereprijskamp 11                       | Wonen         | 13 |
| 39 | Ereprijskamp 12                       | Wonen         | 13 |
| 40 | Ereprijskamp 16                       | Wonen         | 13 |
| 41 | Ereprijskamp 17                       | Wonen         | 13 |
| 42 | Essenpark 28                          | Wonen en Tuin | 21 |
| 43 | Fluitekruidzoom 16                    | Wonen en Tuin | 14 |
| 44 | Fluitekruidzoom 18                    | Wonen en Tuin | 14 |
| 45 | Fluitekruidzoom 20                    | Wonen         | 14 |
| 46 | Fluitekruidzoom 22                    | Wonen         | 14 |
| 47 | Fluitekruidzoom 24                    | Wonen         | 14 |
| 48 | Fluitekruidzoom 26                    | Wonen         | 14 |
| 49 | Fluitekruidzoom 28                    | Wonen         | 14 |
| 50 | Fluitekruidzoom 30                    | Wonen         | 14 |
| 51 | Frederik Hendriklaan 92               | Tuin          | 30 |
| 52 | Frederik Hendrikplantsoen 9           | Wonen         | 29 |
| 53 | Frederik Hendrikplantsoen 10          | Wonen         | 29 |
| 54 | Frederik Hendrikplantsoen 11          | Wonen         | 29 |
| 55 | Frederik Hendrikplantsoen 12          | Wonen         | 29 |
| 56 | Frederik Hendrikplantsoen 13          | Wonen         | 29 |

|     |                              |                 |    |
|-----|------------------------------|-----------------|----|
| 57  | Grotiuslaan 44               | Tuin            | 7  |
| 58  | Haaghuishof 1                | Wonen           | 18 |
| 59  | Heemraadlaan 2               | Tuin            | 18 |
| 60  | Holtlant 1                   | Wonen           | 20 |
| 61  | Holtlant 5                   | Wonen           | 20 |
| 62  | Holtlant 6                   | Wonen           | 20 |
| 63  | Holtlant 7                   | Wonen           | 20 |
| 64  | Holtlant 8                   | Wonen           | 20 |
| 65  | Holtlant 39                  | Wonen en Tuin   | 20 |
| 66  | Hondsdraszoo 9               | Wonen en Tuin   | 14 |
| 67  | Hoofdstraat 129-135 (oneven) | Tuin            | 31 |
| 68  | Hoogmadeseweg 60             | Tuin            | 22 |
| 69  | Kalverweide 1                | Wonen en Tuin   | 6  |
| 70  | Kerveltuin 7                 | Wonen           | 12 |
| 71  | Klaprooskamp 98-101          | Wonen           | 11 |
| 72  | Kleigaarde 1                 | Wonen en Tuin   | 18 |
| 73  | Kleigaarde 6                 | Wonen en Tuin   | 18 |
| 74  | Korenbloemkamp 6             | Wonen           | 12 |
| 75  | Landje van Spek 1            | Wonen en Tuin   | 25 |
| 76  | Langendijkdreef 180          | Wonen           | 8  |
| 77  | Langendijkdreef 182          | Wonen           | 8  |
| 78  | Lisdoddekreek 9 t/m 21       | Tuin            | 10 |
| 79  | Louise de Colignystraat ong. | Verkeer         | 30 |
| 80  | Mauritssingel 70-74 (even)   | Tuin            | 24 |
| 81  | Mauritssingel 71             | Tuin en Wonen   | 27 |
| 82  | Mauritssingel 102            | Tuin            | 24 |
| 83  | Mauritssingel 126            | Tuin en Verkeer | 24 |
| 84  | Mauritssingel 156            | Tuin en Verkeer | 23 |
| 85  | Meerburglaan 33              | Wonen en Tuin   | 1  |
| 86  | Meerburglaan 37              | Tuin            | 1  |
| 87  | Meerburglaan 39              | Tuin            | 1  |
| 88  | Meeuwenlaan 35               | Tuin            | 17 |
| 89  | Middelgeest 2                | Wonen en Tuin   | 19 |
| 90  | Munnikkenpark 11             | Wonen           | 21 |
| 91  | Oltmansdreef 2               | Wonen en Tuin   | 9  |
| 92  | Persant Snoepweg 3A          | Wonen en Tuin   | 15 |
| 93  | Poortwacht 42                | Wonen en Tuin   | 3  |
| 94  | Poortwacht 43                | Wonen en Tuin   | 3  |
| 95  | Poortwacht 138               | Wonen en Tuin   | 4  |
| 96  | Poortwacht 150               | Wonen en Tuin   | 4  |
| 97  | Poortwacht 139 - 149         | Gemengd         | 4  |
| 98  | Resedastraat ong.            | Wonen           | 28 |
| 99  | Reviusdreef 18               | Wonen en Tuin   | 8  |
| 100 | Tollenaersingel 35A          | Wonen en Tuin   | 19 |

|     |                         |               |    |
|-----|-------------------------|---------------|----|
| 101 | Van Poelgeestlaan 13    | Wonen en Tuin | 19 |
| 102 | Vlaskamp 2 t/m 9        | Wonen         | 12 |
| 103 | Vlaskamp 11             | Wonen         | 12 |
| 104 | Vronkenlaan 61          | Wonen en Tuin | 17 |
| 105 | Waterbieskreek 30/32/34 | Wonen         | 10 |
| 106 | Waterbieskreek 46 en 48 | Wonen         | 10 |
| 107 | Wederikkreek 10         | Wonen en Tuin | 10 |
| 108 | Wilgenpark 2            | Wonen en Tuin | 22 |
| 109 | Wilhelminastraat 2      | Tuin          | 30 |
| 110 | Winterkade 1            | Wonen         | 5  |

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de percelen uit voorgaande tabel gelden verschillende bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan, Snippergroen 2019, vervangt voor de genoemde percelen de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Zuid-West (2013)
- Bestemmingsplan Oude Dorp (2014)
- Bestemmingsplan De Hoven (2012)
- Bestemmingsplan Nieuw Centrum (2010)
- Bestemmingsplan W4 (2014)
- Bestemmingsplan Schansen e.o. (2010)

### 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen, worden getoetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt Archeologie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven op de juridische aspecten en op planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



## **2 Planbeschrijving**

### **2.1 Huidige situatie**

Sinds de start van het project 'Snippergroen' in 2013 zijn 110 snippergroenpercelen, grenzend aan particulier grondeigendom, verkocht aan deze aangrenzende perceeleigenaren. Vaak werd dit snippergroen reeds (onbewust) als eigen grond gebruikt, terwijl het openbare/gemeentelijke grond betreft waarop een groenbestemming rust. De percelen zijn geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur en konden om die reden verkocht worden. De verkochte snippergroenpercelen zijn nu eigendom geworden van de aangrenzende grondeigenaren, voornamelijk woningbezitters. Op de gronden rest nu echter nog een groenbestemming.

### **2.2 Toekomstige situatie**

Door middel van onderhavig bestemmingsplan vindt er een bestemmingswijziging plaats ten behoeve van de 110 verkochte snippergroenpercelen. Hierbij wijzigt de voormalige groenbestemming in één of meerdere van de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Dienstverlening
- Gemengd
- Tuin
- Verkeer
- Wonen
- Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)
- Waarde - Archeologie hoge trefkans (dubbelbestemming)
- Waarde - Archeologie middelhoge trefkans (dubbelbestemming)
- Waarde - Archeologie lage trefkans (dubbelbestemming)
- Waarde - Cultuurhistorie 2 (dubbelbestemming)
- Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

### **2.3 Juridische plantoelichting**

In de planopzet is ervoor gekozen om geen bouwvlakken op te nemen, waardoor het realiseren van bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist niet mogelijk wordt gemaakt middels dit bestemmingsplan. Uitzonderingen gelden voor de percelen aan de Berkenkade 7, de Persant Snoepweg 3A, Korenbloemkamp 6 en de Tollenaersingel 35A. Ten aanzien van dit laatste perceel bevat de nieuwe bestemming een bouwvlak welke de realisatie van één woning mogelijk maakt. De voor dit perceel uitgevoerde onderzoeken bevinden zich in de bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse nationale, provinciale of regionale ruimtelijke belangen betrokken. Het gaat om het herbestemmen van zeer kleine percelen behorend bij woningen. Alle percelen zijn gelegen binnen het stedelijk gebied.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 *Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden*

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2012. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie.

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio.
- De gemeente het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in ons stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving.
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. Leiderdorp is van en voor alle inwoners. De gemeente faciliteert, binnen haar mogelijkheden, dat inwoners zelf in staat zijn om goed te wonen, goed te werken en goed te leven in hun gemeenschap. Daar waar dit niet op eigen kracht mogelijk is zullen wij een vangnet zijn voor degenen die bepaalde voorzieningen nodig hebben.

De visie wordt via 5 thema's behandeld: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de aspecten ontwikkelingen, uitdagingen, overwegingen, koers en illustratie.

Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen;
- Polders en parken open laten;

- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden;
- Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Op 4 februari 2013 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het opstellen van een maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisies maken deel uit van de Toekomstvisie Leiderdorp 2025, waarin het gemeentebestuur aangeeft welke koers zij wil varen op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. De eerste twee thema's, maatschappij en ruimte, worden uitgewerkt in de maatschappelijke structuurvisie en ruimtelijke structuurvisie. De maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies geven aan hoe de gemeente op lange termijn om wil gaan met ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt een afwegingskader om bij nieuwe beleidskeuzes een afweging te kunnen maken tussen mogelijke scenario's. Beide structuurvisies zijn een concretere vertaling van de in de Toekomstvisie 2025 gekozen koers.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan draagt bij aan de kwaliteit van openbare (groene) ruimte in de gemeente Leiderdorp, doordat er een beter en efficiënter beheer en onderhoud kan plaatsvinden van het structuurbepalende openbaar groen. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van één woning, waarmee, hoewel zeer kleinschalig, wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Het plan is daarmee in lijn met de toekomstvisie.

### **3.3.2 Ruimtelijke structuurvisie (2015)**

De ruimtelijke structuurvisie is een thematische uitwerking van de Toekomstvisie (zie hierboven). In deze ruimtelijke structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst.

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn worden benoemd, rekening houdend met trends in de samenleving zoals vergrijzing en veranderende mobiliteit. Ook geeft de visie aan welke de rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De gemeente zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Er worden 15 uitgangspunten (hoofdkeuzen) geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied worden uitgewerkt.

- 1 Versterken van de identiteit en cultuurhistorische structuren;
- 2 Versterken van de kwaliteit van winkelcentrum Winkelhof;
- 3 Wijkgerichte aanpak, anticiperen op sociaal-maatschappelijke realiteit;
- 4 Anticiperen op afname van de autogerichtheid door vergrijzing en nieuwe werken;
- 5 Meervoudig gebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed;
- 6 Aanpassen van naoorlogse woningen aan moderne eisen;
- 7 Functiemenging mogelijk maken in meer jonge woonwijken;
- 8 Voorzien in de woningbehoefte door verdichting van bestaand dorpsgebied en de polders open en toegankelijk houden;
- 9 Grootschalige economische bedrijvigheid in werkgebieden en kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken;

- 10 Economische focus op zorg, retail en kennis;
- 11 Voor de leefbaarheid focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca;
- 12 Onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken;
- 13 Uitbreiden van het langzaam verkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte;
- 14 Stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt;
- 15 Samenwerken en afstemmen in de regio.

Met betrekking tot (groene) openbare ruimte en het onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken richt de gemeente Leiderdorp zich op kansen voor het aanleggen van nieuw groen, het verbeteren van bestaand groen en het versterken van de ecologische verbindingzones zodat een natuurnetwerk ontstaat. Verder streeft zij naar zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van verrommeling en versnippering.

De woningbehoefteraming (WBR) uit 2015 van de provincie laat zien dat er in de periode 2012-2030 in Leiderdorp nog een opgave ligt van 750 tot 1000 woningen. Op inbreidings- en transformatielocaties moeten de nieuwe woningen gerealiseerd worden, waarbij de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp leidend zijn.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van 110 snippergroenpercelen, waarbij qua nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor wat betreft bebouwing in totaal de realisatie van één nieuwbouwwoning wordt mogelijk gemaakt.

De percelen 'snippergroen' maken geen deel uit van grotere structuur- en gezichtsbepalende groengebieden. De mogelijkheid tot de realisatie van één woning binnen dit bestemmingsplan draagt, hetzij in beperkte mate, bij aan het oplossen van de woningbouwopgave. Het plan strookt daarom met de ruimtelijke structuurvisie.

### **3.3.3 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012**

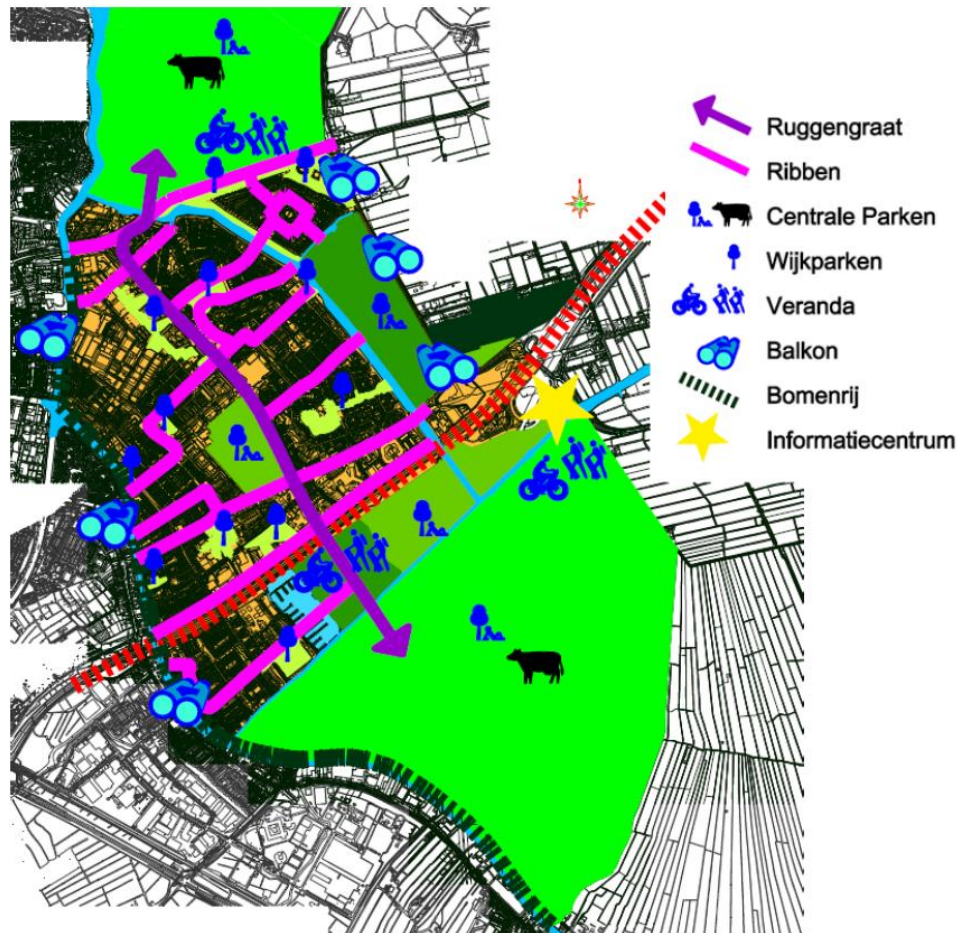
Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt.

Het groenbeleid is er op gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doet de gemeente door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De Leiderdorpse hoofdgroenstructuur is opgebouwd uit de volgende bouwstenen:

- Ruggengraat
- Ribben
- Centrale parken
- Wijkparken
- Veranda
- Balkon
- Bomenrij

Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald door de sferen in de verschillende wijken en door de grotere groengebieden (wijkparken of kerngebieden op wijkniveau uit de GEHS en groen rondom historische elementen). De invulling van de wijk-sferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijk-sferen geldt in algemene zin: behoud en versterking. Historische elementen kunnen bijvoorbeeld versterkt worden door deze met groen te 'etalen'.



Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp

#### *Bomenbeleidsplan 2007 en Bomenbeleidsplan 2017 (geactualiseerd)*

Het bomenbeleidsplan 2007 maakte deel uit van het groenstructuurplan. In dit beleidsplan zijn richtlijnen en aanwijzingen opgenomen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte om er voor te zorgen dat zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden met de eisen die bomen aan hun omgeving stellen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen schrijft het bomenbeleidsplan een groentoets voor waarin voor al het groen binnen het plangebied wordt aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. Door het hanteren van deze regels wil de gemeente invloed hebben op de beslissingen om deze bomen te vellen vanwege de mogelijke waarde voor de omgeving.

De bomen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur verdienen ook een voorkeursbehandeling, zowel als het gaat om bescherming als om onderhoud. Potentieel bijzonder waardevolle bomen verdienen extra bescherming. Het gaat om

bomen die de potentie hebben om in de nabije toekomst te worden opgenomen op de lijst met bijzonder waardevolle bomen.

De zorg voor bomen is een kwestie van beheer en onderhoud maar speelt ook bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bestaande bomen vragen tijdens de (her)inrichting van een gebied beschermende maatregelen, zodat ze na de (her)inrichting van de openbare ruimte gezond verder kunnen groeien. Nieuwe bomen stellen andere eisen aan de openbare ruimte. Bij de aanleg van nieuwe bomen moet voldoende rekening worden gehouden met de toekomstige ruimte (zowel bovengronds als ondergronds) die de boom nodig heeft om tot een volwassen exemplaar uit te groeien.

Op 29 mei 2017 is het bomenbeleidsplan 2017 vastgesteld. Het nieuwe Bomenbeleidsplan 2017 actualiseert het Bomenbeleidsplan 2007 en sluit hierbij aan. Het bevat een eenduidig handelingskader voor de gemeente om te reageren op meldingen van overlast. Met het beleid wil de gemeente beter aansluiten op de gewenste situatie, waarbij we het groene karakter van ons dorp behouden door te investeren in een bomenbestand van goede kwaliteit.

#### *Beoordeling en conclusie*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vereist de gemeente Leiderdorp dat er een groentoets wordt uitgevoerd. Dat is een 'Bomen Effect Analyse' (BEA) die is verbreed naar alle beplantingen. Hierin staat voor al het groen binnen het te ontwikkelen gebied aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. De groentoets voorziet in een plan van aanpak voor mitigerende en compenserende maatregelen die ervoor zorgen dat de effecten van de geplande ontwikkeling de kwaliteit van al het groen op en nabij de locatie van de ontwikkeling niet zal afnemen en liefst nog toeneemt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid een groentoets nodig is. Het betreft veelal het juridisch vastleggen van bestaand gebruik. Uitzondering geldt voor de Tollenaersingel 35A.

Voor dit perceel heeft een 'groentoets' plaatsgevonden, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze groentoets is nader ingegaan op welke wijze het plan ten aanzien van de Tollenaersingel 35A rekening houdt met de beleidsdoelen uit groenstructuurplan en het bomenbeleidsplan 2017.

Het bestaande groen is geïnventariseerd en er is aangegeven op welke wijze het groen dat binnen de grenzen van het perceel aan de Tollenaersingel ligt ingepast kan worden in de geplande ontwikkelingen. Daar waar het niet mogelijk is het groen in te passen wordt onderbouwd waar en op welke wijze compensatie zal plaatsvinden. Met als uiteindelijk resultaat dat de groenstructuur er niet op achteruit gaat en daar waar mogelijk nog versterkt zal worden.

In de groentoets wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden waarbij voor ieder deelgebied wordt beschreven en in tabelvorm en tekeningen zichtbaar wordt gemaakt welk en hoeveel groen verdwijnt als gevolg van de ontwikkelingen. Ter compensatie is een taakstelling beschreven en in tabelvorm en tekeningen zichtbaar gemaakt. Het

uitvoeren van de taakstelling is als verplichting opgenomen in de kapvergunning (zie paragraaf Verordening op de gemeentelijke beplantingen).

Gelet op bovenstaande, en wanneer rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit de groentoets, is het plan in overeenstemming met het Groenstructuurplan en het Bomenbeleidsplan 2017.

### **3.3.4 Duurzaamheidsagenda Leiderdorp 2017-2025**

In 2017 heeft de gemeente Leiderdorp de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. De ambitie is op lange termijn in 2050 volledig CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. De agenda wordt in de thema's energie, mobiliteit, afval en klimaat uitgewerkt. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de thema's energie en klimaat van belang.

#### *Energie*

Voor het thema energie gelden de volgende speerpunten:

- We willen meer energie besparen;
- We willen meer duurzame energie opwekken;
- We willen meer bewustwording bij inwoners, instellingen en ondernemers creëren.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We hebben in 2050 een CO<sub>2</sub> -neutrale energievoorziening;
- We gaan per jaar 1,5% energie besparen;
- We gaan 30% CO<sub>2</sub> -uitstoot reduceren in 2025 t.o.v. 2013;
- In Leiderdorp wordt in 2023 50% meer duurzame energie opgewekt t.o.v. 2013;
- We zetten in op bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers op het besparen en opwekken van (duurzame) energie;
- In 2025 zijn alle gemeentelijke gebouwen CO<sub>2</sub> -neutraal.

Voor dit bestemmingsplan is met name relevant dat nieuwbouwprojecten niet meer voorzien worden van een gasaansluiting.

#### *Klimaat*

Voor het thema klimaatadaptatie gelden de volgende speerpunten:

- Verdere vergroening van Leiderdorp;
- Klimaatbestendig watersysteem;
- Vergroten biodiversiteit in Leiderdorp;
- Verbeteren van het klimaat in het stedelijk gebied (o.a. tegen gaan van hittestress).

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- In 2019 hebben we tenminste 4 nieuwe locaties, waaronder de Karolusgelden/Florijn, in Leiderdorp waar een vorm van stadslandbouw plaatsvindt;
- We willen in 2020 een afname van 30% van verharding in (kantoor)tuinen t.o.v. 2016;
- Stadslandbouw kan variëren van balkon- of daktuin in de binnenstad, via volkstuinen tot professionele stedelijke voedselproductie en voedselverwerking eventueel in een leegstaand kantoorpand;

- We willen in 2020 een toename van 5.000 m<sup>2</sup> van (openbaar) groen in het stedelijk gebied in Leiderdorp t.o.v. 2016;
- De waterstructuur is robuust (heeft voldoende bergings- en afvoercapaciteit), zo min mogelijk versnipperd, met zo min mogelijk doodlopende segmenten en goed onderhoudbaar;
- We zetten in op de bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers om ook hun eigen woon/leefomgeving duurzaam in te richten.

#### *Beoordeling en conclusie*

Door de verkoop van snippergroenpercelen en de juridische verankering hiervan in voorliggend bestemmingsplan kan de gemeente zich beter toeleggen op het beheer en onderhoud van een robuuste groenstructuur. Het bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming met de duurzaamheidsagenda.

### **3.3.5 Beheersvisie openbare ruimte Leiderdorp (2014)**

De beheersvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente op lange termijn de openbare ruimte wil beheren. De beheersvisie stelt een kader dat leidend is voor het uitwerken van de beheerfilosofie om te komen tot een integraal beheerplan openbare ruimte. De beheersvisie beschrijft op welke kwaliteit een gebied beheerd moet worden. De beheerfilosofie beschrijft onder andere hoe die kwaliteit gehaald wordt door de onderhoudsmaatregelen en de onderhoudsfrequenties te beschrijven. Met de beheersvisie is er een weg in geslagen die leidend is voor de komende 10 jaar.

De volgende 3 speerpunten worden gehanteerd:

#### *Openbaar groen*

In 2015 is het openbaar groen duurzaam en waar mogelijk onderhoudsarm. Het beeld van het groen verandert hierdoor terwijl het groene karakter van het dorp in stand blijft.

#### *Bomenbestand*

Het bomenbeleidsplan geeft aan dat het bomenbestand veilig, divers, gezond en mooi moet zijn.

Hiermee willen wij onder meer de kwetsbaarheid van de groenstructuur beperken. Daarom wil de gemeente ervoor zorgen dat 95% van het bomenbestand in 2014 goed scoort bij de VTA-controle.

#### *GEHS en biodiversiteit*

In 2018 is de Gemeentelijke Ecologische Hoofd Structuur (GEHS) gerealiseerd en hebben de ecosystemen in de kerngebieden van Leiderdorp voldoende biodiversiteit. Het beheer in de grote groenvlakken is dan gevarieerder en beter afgestemd op de gewenste eindbeelden zoals vastgelegd in de beheerplannen. Daarnaast zijn in de verbindingzones de natuurvriendelijke oevers voor 2016 uitgebreid met 8.000 m. Dit doen we door nieuwe aanleg of omvorming van bestaande harde oevers. Ook het natuurvriendelijk ingericht en onderhouden groen wordt voor 2016 uitgebreid. Door de aanleg van nieuw groen of omvorming van bestaand groen neemt dit aandeel met 75.000 m<sup>2</sup> toe.



#### Project snippergroen

Project snippergroen is in gang gezet en levert een bijdrage aan een georganiseerde openbare ruimte, die makkelijk te beheren is. Aanleiding van project Snippergroen is het oneigenlijk grondgebruik op diverse percelen in Leiderdorp. Met dit project wil de gemeente perceeleigenaren die gemeenteground in gebruik hebben, onder voorwaarden de mogelijkheid geven deze grond aan te kopen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit plan verhoogt de kwaliteit van het openbaar groen. Daarnaast maken de verkochte snippergroenpercelen vanaf heden onderdeel uit van het perceel van de aangrenzende perceeleigenaar, welke verantwoordelijk is voor het onderhoud van het groen. Hiermee is het groen vanuit gemeentelijk perspectief vanaf heden onderhoudsarm, terwijl het groene karakter van het dorp in stand blijft en zelfs kan worden versterkt doordat de aandacht voor resterend openbaar groen kan worden geïntensiveerd. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij de beheersvisie.

### **3.4 Conclusie beleidskader**

Uit bovenstaande blijkt, dat het plan in overeenstemming is met geldend beleid.

## 4 Waardentoets

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen milieukwaliteitseisen, natuurwaarden, cultuurhistorie, en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot onderhavig plan. Ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is de waardentoets om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

### 4.2 Milieukwaliteitseisen

#### 4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het plan, uitgezonderd de realisatie van een woning aan de Tollenaersingel 35A en de uitbreiding van de bestemming 'Dienstverlening' aan de Berkenkade 7, betreft echter geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Ter plaatse van de Tollenaersingel 35A wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd. Wel blijft de omvang van onderhavig plan ver onder de gestelde indicatieve drempelwaarden. Deze bedragen namelijk een oppervlakte van 100 ha of meer of 2000 woningen of meer. Gezien de beperkte schaal en de aard van het plan kan op voorhand worden verwacht dat geen sprake is van belangrijke negatieve milieueffecten. Ook uit de beoordeling van de milieuaspecten in de bijlagen van dit bestemmingsplan blijkt dat de milieueffecten van de realisatie van één woning ter plaatse van de Tollenaersingel 35A beperkt zijn. Het doorlopen van een m.e.r. is dus zeker niet aan de orde.

Voor het overige heeft voorliggend plan geen betrekking op zaken die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt.

In het kader van de nog te voeren planprocedure zal de gemeenteraad nog een formeel besluit inzake de m.e.r. moeten nemen.

#### 4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen

enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Dit bestemmingsplan regelt de herbestemming van openbaar groen naar gronden behorende bij een bestaande bestemming, voornamelijk wonen. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies. Dit plan heeft daarmee geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel bestaande omliggende bedrijven en dus ook niet voor nieuwe, hinde veroorzakende bedrijfsactiviteiten.

De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.3 Bodem**

Voor zover bekend zijn de locaties niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Tevens bevinden zich, uitgezonderd één perceel, geen bouwvlakken op de desbetreffende percelen. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.4 Geluid**

De voorgenomen planologische wijzigingen maken, uitgezonderd het perceel aan de Tollenaersingel 35A, geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. De beoordeling van dit aspect ten aanzien van dit perceel, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de overige 108 percelen niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Daaruit blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

De voorgenomen planologische wijzigingen hebben geen/nauwelijks invloed op het aantal verkeersbewegingen en is daarmee niet van nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van luchtkwaliteit onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de

NSL-monitoringstool. Op basis van deze tool blijkt dat ter plaatse van de percelen in het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.6 Externe veiligheid**

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen). Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Op de percelen Snippergroen worden, uitgezonderd het perceel aan de Tollenaersingel 35A, geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Door het ontbreken van een bouwvlak op de overige 108 percelen kunnen hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht en is het plan daarmee niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico.

De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.3 Verkeer en parkeren

Parkeren speelt in Leiderdorp een steeds belangrijkere rol als begin- en eindpunt van de vervoersketen. Dit geldt zowel voor woongebieden, als in werkgebieden en voorzieningen (bv. Centrumgebied, ziekenhuis of sportvoorzieningen). Het belang blijkt onder andere uit de steeds weerkerende discussie over het (mogelijk) tekort aan voldoende parkeergelegenheid. Bij elk nieuwbouwplan, maar ook bij veel wijkwandelingen komt dit naar voren. In woongebieden speelt parkeren een belangrijke rol door het groeiende autobezit. Bij werklocaties vormt parkeren vaak een lastige sluitpost. Daarnaast zijn er steeds meer initiatieven voor 'groene' mobiliteit (auto-delen, elektrisch rijden, etc.) die een bijzonder beroep doen op parkeergelegenheid.

Er is dus sprake van een sterke wisselwerking tussen parkeervraagstukken en de thema's ruimte, economie en bereikbaarheid. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat de gemeente Leiderdorp op 2 april 2012 het Parkeerbeleidsplan (2011-2020) heeft vastgesteld.

Het Parkeerbeleidsplan heeft 2 doelen:

1. Het inzichtelijk maken en zo goed mogelijk verbeteren van de huidige knelpunten;
2. Het in de toekomst fungeren als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Het plan bestaat uit 3 delen:

1. In deel A (parkeervisie) worden de ambities ten aanzien van parkeren genoemd voor het jaar 2020;
2. In deel B (instrumentarium) volgen de tactische keuzes, welke instrumenten ingezet worden om de ambities uit de parkeervisie te verwezenlijken. Onderscheid wordt gemaakt tussen capaciteitsbeleid, reguleringsbeleid, inrichtingsbeleid en handhaving;
3. In deel C (beleidsuitwerking) worden de concrete principemaatregelen besproken en waar nodig verder uitgewerkt. Hierin komen de parkeernomen, het vrachtwagenparkeerbeleid en het inrichtingsbeleid aan bod.

Op de percelen snippergroen worden, uitgezonderd het perceel aan de Tollenaersingel 35A, geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Ten aanzien van deze 108 percelen vormt het aspect 'verkeer en parkeren' derhalve hoe dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor dit plan.

## 4.4 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en de NNN. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming.

### 4.4.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (2017) richt zich op de bescherming van soorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of/in hoeverre natuurbelangen worden geschaad. Dit plan voorziet wat betreft 109 van de 110 percelen niet in een ruimtelijke ontwikkeling, daar bestaand gebruik wordt voortgezet en slechts functiewijzigingen plaatsvinden waarbij geen bouwvlakken worden gecreëerd.

De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling geen schadelijke effecten op soorten worden voorzien.

Soortenbescherming vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

### 4.4.2 Gebiedsbescherming

#### *Natura 2000*

Natura 2000 bestaat uit natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De percelen in onderhavig bestemmingsplan zijn allemaal gelegen binnen de bebouwde kom van Leiderdorp. Geen van de percelen maakt deel uit van een Natura2000-gebied. Het plangebied bestaat uit meerdere kleinschalige percelen waardoor effecten op Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. Er is van directe aantasting van de Natura 2000 gebieden dan ook geen sprake.

#### *Natuurnetwerk*

Voor wat betreft het NNN (Natuur Netwerk Nederland) is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen de verschillende percelen van het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake.

## 4.5 Cultuurhistorie en monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### *Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten*

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Een nadere beoordeling van dit aspect kan buiten beschouwing worden gelaten.

#### *Cultuurhistorische waarden*

Tussen de A4, de Oude Rijn, de Persant Snoepweg en de Acacialaan in Leiderdorp bevindt zich een zone waarop de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' geldt (zie navolgende afbeelding). Eén van de 110 snippergroenpercelen (Berkenkade 7) bevindt zich binnen dit gebied. Echter, doordat op dit perceel geen bouwvlak wordt gelegd en er ook geen bebouwing wordt gesloopt, vormen cultuurhistorische waarden geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



*Aanduiding gebied met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' in Leiderdorp (groen gemarkeerd)*  
(Bron: OpenStreetMap, Bewerking: SAB)

## **4.6 Water**

### Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

### Beleid

#### *Rijksbeleid*

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt "Waterbeleid in de 21e eeuw" (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan (alsook een besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de "watertoets". Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige

doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

#### *Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)*

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt “niet afwentelen” moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten. Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
2. Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden;

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de omgeving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

#### *Provinciaal beleid*

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

#### *Beleid hoogheemraadschap*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is



hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

#### *Keur en beleidsregels 2015*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geëist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

#### *Hemelwater*

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en

het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### *Waterplan Leiderdorp (2011)*

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd.

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

#### Beoordeling

Er zijn geen beperkingen voor de percelen in dit bestemmingsplan. De beoordeling van dit aspect ten aanzien van het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van één woning middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is om praktische redenen verplaatst naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

## 5 Archeologie

### 5.1 Inleiding

#### *Wettelijk kader*

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet van kracht. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

#### *Archeologische waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp (2008)*

In 2008 heeft Leiderdorp een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente weergegeven. In het plangebied zijn zowel terreinen met een hoge trefkans, een middelhoge trefkans, als een lage trefkans aanwezig.

Afhankelijk van de hoogte van de trefkans, dient vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek verricht te worden.

#### *Conclusie*

In geen van de snippergroenpercelen zullen als gevolg van dit bestemmingsplan graafwerkzaamheden plaatsvinden. Ook op het perceel aan de Tollenaersingel 35A, waar de realisatie van een woning wordt voorzien, wordt gebouwd op de huidige fundering van het gemaal. Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig. Wel geldt de zorgplicht zoals vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze plicht houdt zoveel in dat eventuele vondsten die worden gedaan tijdens werkzaamheden gemeld moeten worden bij de verantwoordelijk minister.

## **5.2 Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan**

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe met de diverse terreinen en zones omgegaan moet worden in het ruimtelijk beleid, om te komen tot een juiste en zorgvuldige behandeling van de (mogelijke) cultuurhistorische waarden in de grond.

Hieronder wordt per geformuleerde verwachting kort ingegaan op de typering van de daartoe behorende terreinen en volgt een formulering van het archeologisch onderzoek dat op grond van deze typering geadviseerd wordt. In alle gevallen wordt gestart met een bureauonderzoek. Hierna volgt in voorkomende gevallen een oppervlaktekartering en/of een booronderzoek (zijn archeologische vindplaatsen aanwezig?) en/of een waarderend onderzoek (wat is de waarde van deze vindplaatsen).

Op basis van de waardestelling vindt een selectiebesluit plaats door het Bevoegd Gezag. Een selectiebesluit is een gemotiveerd besluit van de bevoegde overheid tot het al dan niet behouden van een bepaalde archeologische vindplaats. Dit kan negatief zijn: het terrein bevat aantoonbaar geen archeologische resten en kan derhalve vrijgegeven worden. Een selectiebesluit kan positief zijn: er zijn behoudenswaardige resten in de ondergrond. In dat geval zal een afweging moeten worden gemaakt over behoud en bescherming van deze resten (behoud *in situ*), dan wel het opgraven of onderzoek door middel van een archeologische begeleiding (behoud *ex situ*).

### **5.2.1 Waarde - Archeologie**

Het betreft hier terreinen met een (zeer) hoge archeologische waarde. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van het bevoegd gezag (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.

### **5.2.2 Waarde - Archeologie hoge trefkans**

Deze terreinen liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. Een hoge archeologische trefkans betekent niet dat iedere vierkante meter ook daadwerkelijk resten uit het verleden zal herbergen. Alle bodemingrepen dieper dan 30 cm dienen vooraf archeologisch onderzocht te worden. Alleen bij kleine bodemingrepen (kleiner of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>) wordt afgezien van archeologisch onderzoek. Hieronder vallen ook alle vergunningsvrije bouwwerken. Dit houdt in dat in deze delen van de gemeente bij voorgenomen bodemverstorende activiteiten in principe Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven of een oppervlaktekartering onder goede voorwaarden moet worden uitgevoerd. In sommige gevallen zullen boringen voor het verkennend stadium in eerste instantie voldoende zijn. Het waarderen van een terrein dient te gebeuren d.m.v. een IVO-booronderzoek of IVO-proefsleuven. Rekening moet worden gehouden met vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving.

### **5.2.3 Waarde - Archeologie middelhoge trefkans**

Op terreinen met een middelhoge archeologische trefkans kunnen vindplaatsen in de ondergrond aanwezig zijn, maar zijn deze op basis van bekende archeologische waarnemingen of landschappelijke ondergrond en zonder aanvullend inventariserend onderzoek als archeologievrij aan te merken. De kans dat archeologische waarden zijn ingebed in de gestapelde rivierafzettingen van Leiderdorp onttrokken aan het zicht en diep genoeg voor agrarische verstoringen is namelijk nog steeds reëel.

Daarom wordt op deze terreinen archeologisch onderzoek voorgeschreven indien de bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld is en groter dan 100 m<sup>2</sup>. In ieder geval wordt een bureauonderzoek voorgeschreven, aangevuld met een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Indien sprake is archeologische indicatoren of wanneer op grond van landschappelijke gegevens (aanwezigheid van een fossiele stroomgordel bijvoorbeeld) archeologische bewoning te verwachten is, zal een opwaardering plaatsvinden naar een terrein met een hoge archeologische trefkans (zie aldaar). Indien er echter geen archeologische indicatoren aanwezig zijn

kan worden afgewaardeerd tot een terrein met een lage archeologische trefkans (zie aldaar). Het is daarnaast van belang dat de trefkans van de directe omgeving van het onderzochte gebied aan de hand van de resultaten op de kaart naar boven of naar beneden wordt bijgesteld.

Een terrein met een middelhoge trefkans kan worden opgewaardeerd tot terrein met hoge trefkans. Desondanks is ervoor gekozen om verschillende maten te hanteren voor de maximale vrijgestelde verstoring. Aangezien op het geheel van terreinen met een middelhoge trefkans minder vaak archeologische waarden zullen worden aangetroffen dan op het geheel van terreinen met een hoge trefkans, is ervoor gekozen hier een ruimere maat aan te houden. Argumenten hiervoor zijn:

- bij grotere onderzoeken zullen eerder archeologische waarden worden aangetroffen dan bij kleinere

- indien bij elke vergunningsplichtige ingreep onderzoek gevraagd wordt, zal bij middelhoge trefkans doorgaans geen archeologie worden aangetroffen. Dit ondermijnt het draagvlak van de archeologie.

Om deze reden is ervoor gekozen een maat aan te houden, waarbij particulieren bij de meest gangbare bouwactiviteiten geen archeologische verplichtingen zullen tegenkomen in de gebieden met een middelhoge trefkans. Deze maat betreft 100 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.4 Waarde - Archeologie lage trefkans**

Terreinen waarvoor een lage archeologische trefkans geldt, zijn niet bij voorbaat archeologisch leeg. De kans om archeologie aan te treffen op deze terreinen is evenwel beperkt omdat ze gelegen zijn buiten de zones met een hogere trefkans of omdat door bebouwing of andere bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld de kans groot is dat een deel van de aanwezige resten verdwenen zullen zijn. Bij toekomstige grootschalige ontwikkeling kan evenwel de kans op behoudenswaardige archeologische resten blijven bestaan. Dat geldt zeker voor onbebouwde en braakliggende terreinen, maar ook als het plangebied van voldoende omvang is om archeologische waarden te kunnen verwachten. Uiteraard is de trefkans zelf dan afhankelijk van de ondergrond ter plaatse en de gekozen methode van onderzoek. Doorgaans wordt in deze regio daarvoor een richtbedrag van 1000 m<sup>2</sup> gehanteerd (gemeentes Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten). In geval van planvorming op onbebouwde en braakliggende terreinen met een omvang > 1000 m<sup>2</sup> vindt archeologisch vooronderzoek plaats om vast te stellen of er indicaties zijn voor behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in de ondergrond. In andere gevallen hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

## **6 Juridische aspecten en planverantwoording**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de systematiek en regels van reeds in Leiderdorp vigerende bestemmingsplannen.

### **6.2 Opzet van de regels**

In de Wet ruimtelijke ordening (WRO) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat daadwerkelijk noodzakelijk is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

- 1 Inleidende regels
- 2 Bestemmingsregels
- 3 Algemene regels
- 4 Overgangs- en slotregels

### **6.3 Verantwoording van de regels**

#### **1. Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

##### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### **Artikel 2 Wijze van meten**

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

## 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de volgende enkelbestemmingen:

- Dienstverlening
- Gemengd
- Tuin
- Verkeer
- Wonen

### *Dienstverlening*

In het plangebied is een dienstverlenende voorzieningen aanwezig die niet binnen de woonbestemming past. Aan één pand/perceel is de bestemming "Dienstverlening" toegekend, gelet op het karakter van het pand. Het gaat om een solitair gelegen pand dat specifiek op het huidige gebruik is ingericht. Ook wordt het in zijn geheel gebruikt voor dienstverlening. Het pand mag onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning.

### *Gemengd*

Deze gronden zijn bedoeld voor de functies dienstverlening, detailhandel, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Omdat het perceel geen bouwvlak kent, zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

### *Tuin*

Aan de voortuinen van de woningen is een bestemming Tuin toegekend. Het gebruik van gronden met de bestemming Tuin is gelijk aan Wonen. Echter, de bebouwingsmogelijkheden zijn ingeperkt. In beginsel is het niet gewenst dat de voortuin bebouwd wordt. Dit uitgangspunt is stedenbouwkundig gewenst: op deze manier blijft de woning als hoofdgebouw prominent in het zicht zonder dat aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen dit beeld teniet doen. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd, echter tot een hoogte van maximaal 1 m.

### *Verkeer*

Deze bestemming is bedoeld voor erftoegangswegen, gebiedsontsluitingswegen (met maximaal 2 rijstroken), wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Gebouwen zijn, behoudens bergingen en garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het college is bevoegd om onder voorwaarden afwijking te verlenen voor de realisatie van een speelkooi.

### *Wonen*

Voor de geprojecteerde woning is een bouwvlak opgenomen. Voor het bouwvlak zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogte en de verschillende bouwmogelijkheden bepaald. Binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.



De gronden zonder bouwvlak zijn bedoeld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden, de bescherming van een waterkering en de vrijwaringzone rondom een molen (molenbiotop).

Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie*

De bestemming Waarde- Archeologie is opgenomen ter bescherming terreinen met een (zeer) hoge archeologische waarde. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van het bevoegd gezag (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.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans*

De bestemming Waarde- Archeologie hoge trefkans is opgenomen ter bescherming van 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. Een uitzondering is gemaakt voor kleine bouwplannen (tot 100 m<sup>2</sup>) of werkzaamheden kleiner dan 100 m<sup>2</sup> of die niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelhoge trefkans*

De bestemming Waarde- Archeologie middelhoge trefkans is opgenomen ter bescherming van 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. Een uitzondering is gemaakt voor kleine bouwplannen (tot 100 m<sup>2</sup>) of werkzaamheden kleiner dan 100 m<sup>2</sup> of die niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie lage trefkans*

De bestemming Waarde- Archeologie lage trefkans is opgenomen ter bescherming van 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. Een uitzondering is gemaakt voor kleine tot middelgrote bouwplannen (tot 1.000 m<sup>2</sup>) of werkzaamheden kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> of die niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2*

Met deze bestemming worden de in het plangebied aangewezen waardevolle cultuurhistorische gebouwen beschermd; deze kunnen ingevolge deze bestemming niet zomaar worden gesloopt.

#### *Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering*

Met deze dubbelbestemming wordt de beschermende functie van de nabij het plangebied aanwezig dijklichaam geborgd.

### **3. Algemene regels**

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Artikel 15 Algemene bouwregels

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Artikel 20 Overige regels

#### *Vrijwaringzone molenbiotoop*

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone molenbiotoop' is opgenomen bij de algemene aanduidingsregels ter bescherming van het windrecht van de nabij het plangebied aanwezige molen.

### **4. Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Artikel 21 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 22 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inleiding**

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Vooroverleg**

*p.m.*

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. De resultaten van deze terinzagelegging worden t.z.t. in deze paragraaf weergegeven.

### **7.3 Economische uitvoerbaarheid**

Voor de gemeente Leiderdorp zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Leiderdorp zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden betaald vanuit het project 'Snippergroen'.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake is van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.