



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Leiderdorp, Heelblaadjepad 1

Gemeente Leiderdorp

Datum: 10 juli 2020

Projectnummer: 190531

ID: NL.IMRO.0547.BPheelblaadjepad1-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
2.4	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Milieueffectrapportage	26
4.2	Bodem	27
4.3	Geluid	27
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Bedrijven en milieuzonering	29
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Water	33
4.8	Natuur	36
4.9	Archeologie	37
4.10	Cultuurhistorie	38
4.11	Verkeer en parkeren	39
5	Wijze van bestemmen	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Dit bestemmingsplan	42
6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 3: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 4: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Digitale watertoets
- Bijlage 8: Quick scan Wet natuurbescherming
- Bijlage 9: Quick scan stikstof
- Bijlage 10: Parkeeronderzoek
- Bijlage 11: Memo parkeren
- Bijlage 12: Nota vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het adres Heelblaadjepad 1 te Leiderdorp is in het verleden in gebruik geweest als kerk. Inmiddels heeft het pand haar functie verloren, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Leiderdorp. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van 19 appartementen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'De Hoven', aangezien de bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Leiderdorp. Het plangebied ligt te midden van de woonwijk 'Voorhof'. Het plangebied wordt aan de noord-, west- en zuidzijde omgeven door een watergang. Aan de oostzijde loopt het Heelblaadjespad. In de directe omgeving is aan alle zijdes woningbouw gesitueerd. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



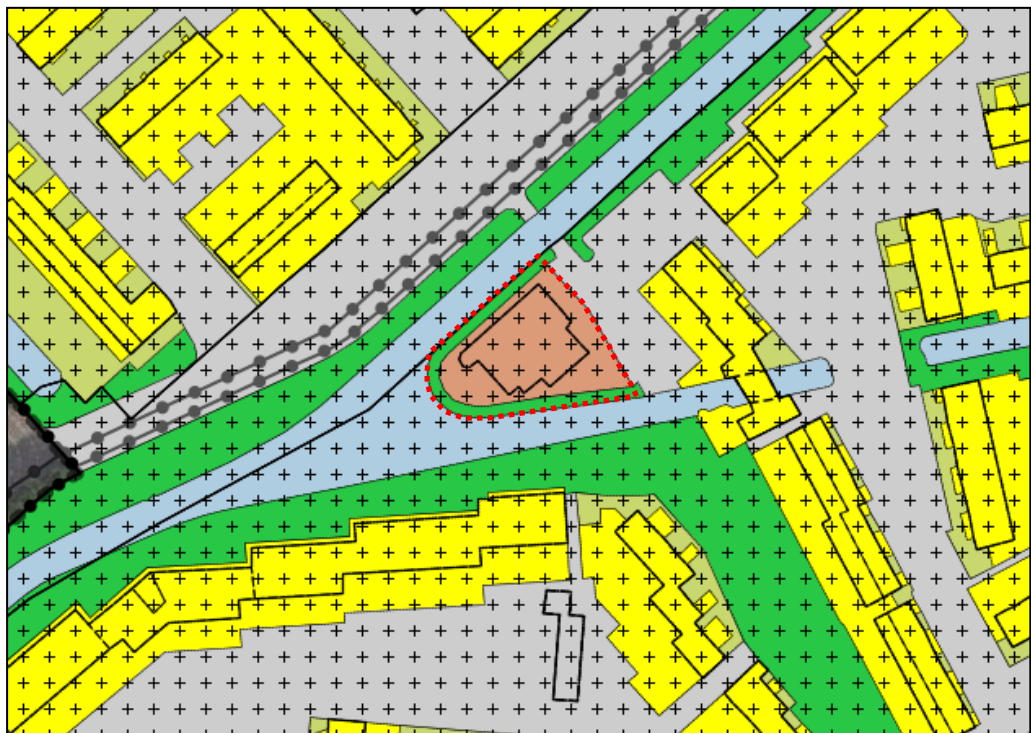
Globale ligging plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'De Hoven', zoals vastgesteld op 2 juli 2012 door de gemeenteraad van Leiderdorp. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage trefkans'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'De Hoven' met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen), extensief recreatief medegebruik, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan en gelden maximale bouwhoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven. Voor het bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, water(huishoudkundige voorzieningen) en bijbehorende bouwwerken. Gebouwen mogen niet worden opgericht. Ten slotte gelden maximale bouwhoogtes voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie lage trefkans

De voor 'Waarde - Archeologie lage trefkans' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 1.000 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper reiken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

De beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Heelblaadjespad 1 past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De ligging van Leiderdorp aan de Oude Rijn is in meerdere opzichten van belang geweest voor de ontwikkeling van Leiderdorp. Al in de IJzertijd (de periode van zo'n 3000 tot 2000 jaar geleden) werden de hoger gelegen oeverwallen langs de zijtakken van de Rijn - onder andere de Oude Rijn - bewoond. Daarmee ook het grondgebied van het huidige Leiderdorp.

In de Romeinse tijd is sprake van een tweede duidelijke ontwikkeling op het grondgebied van Leiderdorp. De Rijn werd de politiek-bestuurlijke grens van het Romeinse Rijk en vormde tevens de belangrijkste verbinding tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten. Het centrum van het gebied werd gevormd door het castellum ter hoogte van Roomburg, nu Leiden, en de stad Forum Hadriani, het huidige Voorburg.

Het 'oudste dorp' Leiderdorp is in de zesde eeuw na Christus ontstaan op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. In diezelfde tijd vonden ook al ontwikkelingen plaats in de Boterhuispolder ten noorden van Leiderdorp. Uit bodemvondsten blijkt dat het grondgebied van Leiderdorp eveneens in de Karolingische tijd (vanaf de achtste eeuw) werd bewoond.

Aan beide zijden van de Oude Rijn werd doorlopend vanaf de periode van het 'oudste' Leiderdorp maar met name in de vroege Middeleeuwen (rond de negende en tiende eeuw) - door de vrije boerengemeenschappen die op de hoger gelegen oeverwallen woonden - het veenkleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw. Zo is een verkaveling ontstaan van land en ontwateringsloten die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm; blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen.

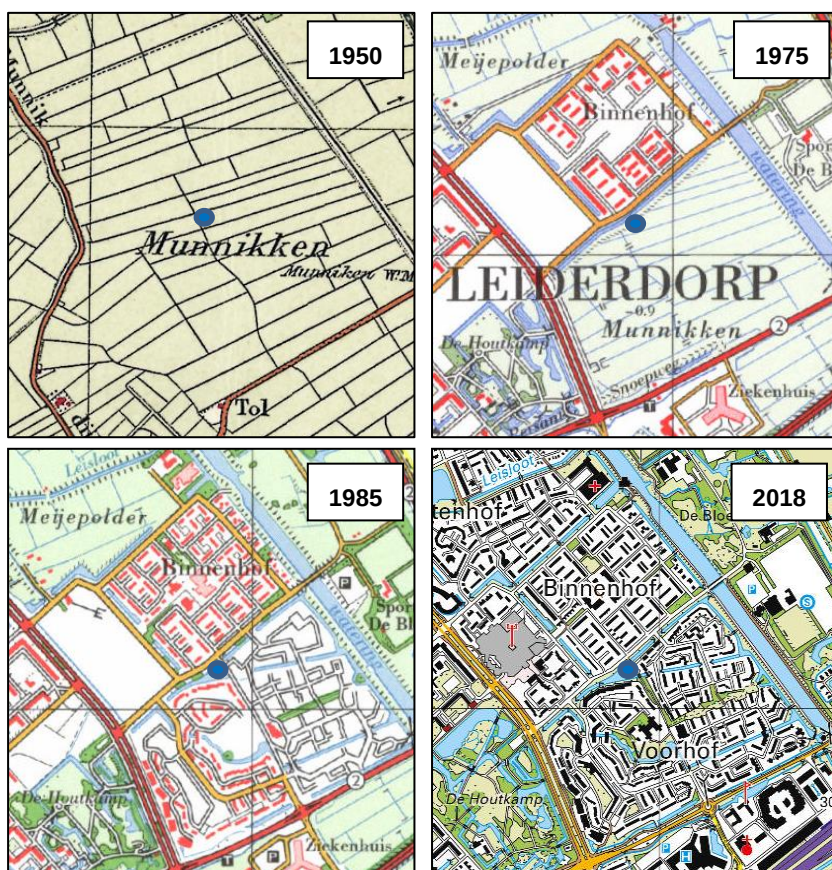
Het Leiderdorpse grondgebied strekte zich uit tot aan het centrum van de stad Leiden. Toen Leiden rond 1200 grondgebied nodig had voor haar stadsuitbreiding werd het grondgebied van de omliggende ambachtsheerlijkheden, waaronder dat van Leiderdorp, geannexeerd. Leiderdorp bestond toen nog voornamelijk uit agrarisch gebied en kende een aantal bebouwingslinten: het watergebonden historische lint (Lage Rijn-dijk/Hoofdstraat) dat aan het eind van de dertiende eeuw door ophoging van de oevers van de waterlopen met klei was ontstaan; en de twee boerderijlinten van Leiderdorp: het lint langs de Ommedijk en het lint langs de Hoogmadeseweg, beide ontstaan in de late Middeleeuwen.

Pas in de vijftiende en zestiende eeuw bloeide de nijverheidssector aan de Rijn op. Hierin was een grote rol weggelegd voor de steen- en pottenbakkerijen waarin de afgezette klei uit het omringende landschap werd verwerkt. Na het ontzet van Leiden was geen bebouwing meer mogelijk op het grondgebied van Leiderdorp, met uitzondering van boerderijen en bedrijven ten dienste van de stad Leiden.

In 1582 werd Leiderdorp ook bestuurlijk opgenomen in de stad Leiden. Tijdens de Franse revolutie veranderde deze bestuurlijke organisatie; in 1795 werd Leiderdorp een zelfstandige gemeente.

Tot aan de jaren dertig van de twintigste eeuw bestond Leiderdorp uit niet meer dan enkele bebouwingslinten met daartussen kleinschalige (water)gebonden industrie (scheepsbouw, lijmwerven, kleiwaren, tuinderijen). Wel vond al voor de Tweede Wereldoorlog in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Na de oorlog werd er echter pas volop gebouwd, de industrie ontwikkelde zich goed, het omliggende landelijk gebied werd langzamerhand volgebouwd en de verkeersdruk nam toe.

De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. Deze snelweg vormde lange tijd een barrière tussen het bestaande dorp en de daarachter gelegen weiden, tuindergebieden en agrarisch land. In de periode na 1960 werd het deel van Leiderdorp ten noordwesten van de Persant Snoepweg ontwikkeld. Typische jaren zestig wijken zijn de wijk Ouderzorg, de Vogelwijk en De Schansen. Met de ontwikkeling van deze nieuwe wijken, waarbij de Engelendaal de grens met het landelijk gebied was, nam het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp steeds verder af. Vanaf de jaren zeventig is het deel van Leiderdorp tussen de Engelendaal, de Persant Snoepweg en de provinciale wegen N445 en N446 bebouwd. De uitbreiding bleef nog beperkt tot aan de Dwarswatering. De uitbreidingswijken Voorhof (waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt), Binnenhof, het voorzieningencluster Winkelhof en het sport- en recreatiegebied De Bloemerd zijn hiervan het resultaat.



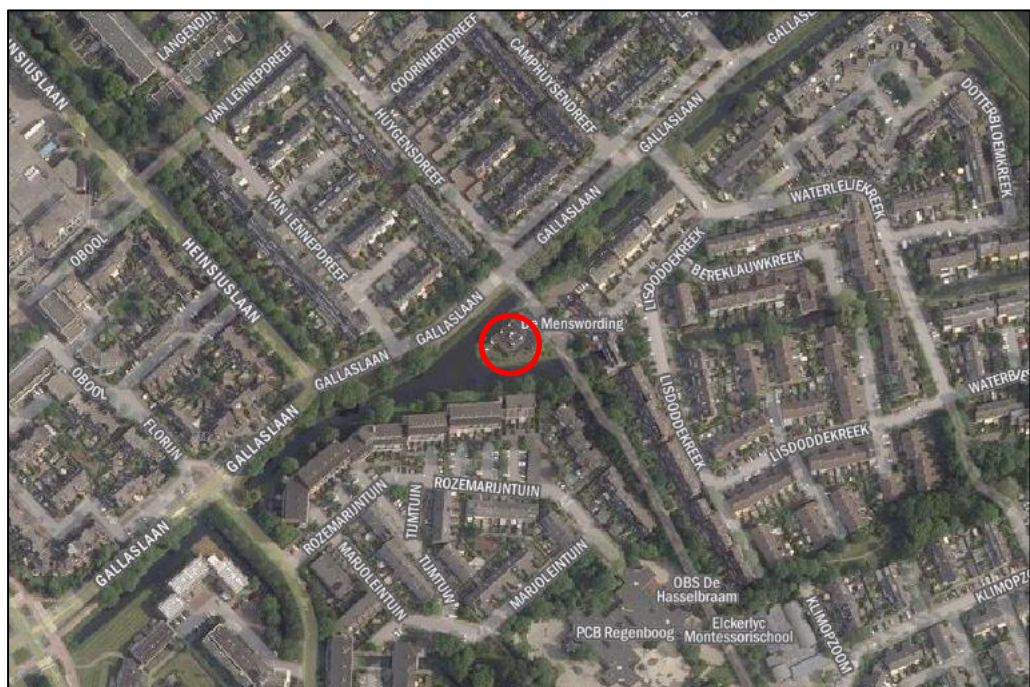
Bebouwingsverloop Leiderdorp 1950-2018 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de wijk Voorhof. Deze wijk wordt omsloten door een ruit van ontsluitingswegen, waterlopen en groenstroken. De wijk wordt onder andere begrensd door de Engelendaal, Persant Snoepweg, Dwarswatering en Gallaslaan. De invulling met bebouwing, straten en paden volgt deels de richtingen van de ruit.

Door groen en water is de wijk in betrekkelijk kleine 'eilanden' verdeeld. Dit was bedoeld om overzichtelijke buurten te creëren met een redelijk homogene bevolking (naar woningtype en prijsklasse). De wijk bestaat globaal uit drie van deze eilanden, waarbij onderhavig plangebied tussen de twee noordelijke eilanden in ligt. Deze 'eilanden' keren veelal hun achterzijde naar ontsluitingswegen en waterlopen.

In Voorhof is sprake van verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten en stenige hoven. De aanwezigheid van veel kleine groenelementen geeft de wijk een groen uiterlijk. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte. Navolgende afbeelding geeft een overzicht weer van de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied.



Weergave ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied (rode cirkel) bron: pdokviewer.pdok.nl

2.3 Functionele structuur

Afgezien van enkele basisscholen en de voormalige kerk binnen het plangebied, bestaat Voorhof, alsook de noordelijk gesitueerde wijk Binnenhof, uit de woonfunctie met bijbehorende verkeer- en groenstructuur en watervoorzieningen.

De wijk Voorhof wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van groen en water. De groene oeverzone langs de Dwarswatering en daarop aansluitend een groene zone door het woongebied naar het centraal gelegen buurtplantsoen zijn belangrijke onderdelen van de groenstructuur in de wijk. Het Heelblaadjespad is een goed voorbeeld van een dergelijke groenstructuurader. Deze groengebieden zijn rustig en alleen toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Het Heelblaadjespad is ter hoogte van het plangebied begaanbaar voor auto's. Ten zuiden van het plangebied gaat dit pad over in een langzaam verkeerroute richting de basisschool. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Noordzijde plangebied met zicht op brug Heelblaadjespad (bron: IDDS)



Zuidzijde plangebied met links woningen aan de Rozemarijntuin en rechts voormalig kerkgebouw (bron: IDDS)



Voormalig kerkgebouw gezien vanaf brug Heelblaadjespas (bron: Google Maps)

2.4 Toekomstige situatie

Het kerkgebouw aan het Heelblaadjespas is in onbruik geraakt. Om tot een passende herinvulling van deze locatie te komen bestaat het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en hier een appartementengebouw te realiseren. Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd¹. Deze voorwaarden luiden als volgt:

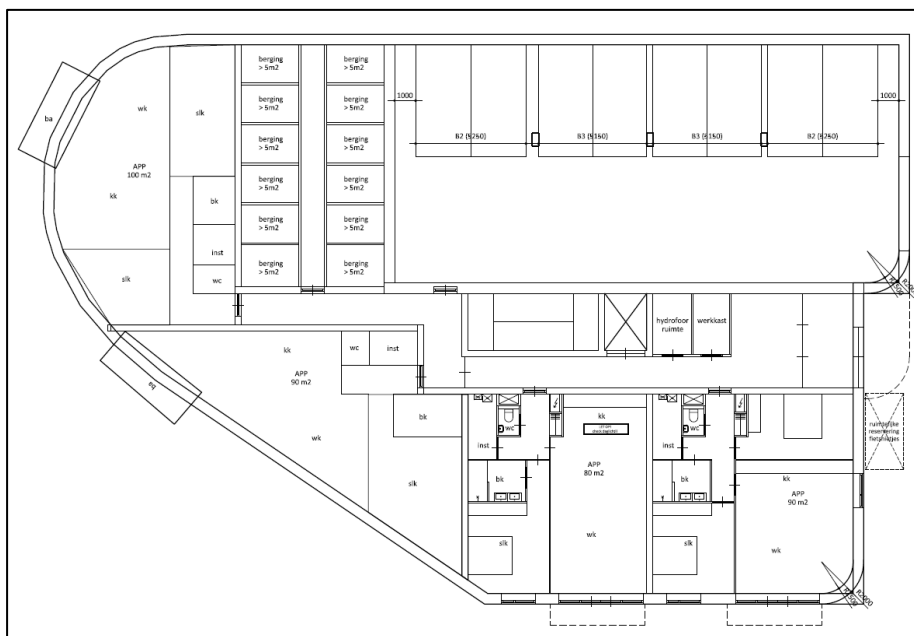
- 1 De westelijke punt krijgt een hoogteaccent van 4 woonlagen. De oostelijke zijde, grenzend aan het Heelblaadjespas blijft beperkt tot 3 woonlagen. Hierbij wordt uitgegaan van 3 m per woonlaag boven het huidige maaiveld;
- 2 de oppervlakte van de bebouwing mag niet buiten de plangrens komen;
- 3 het gebouw zal worden gebruikt voor woondoeleinden en daarbij behorende functies als inpandig parkeren. Er wordt geen bedrijfsruimte gecreëerd;
- 4 kwalitatief hoogwaardige architectuur is een vereiste op deze zichtlocatie. Dit wordt nader onderbouwd in een beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.4.2);
- 5 het woonprogramma bestaat uit een mix van dure appartementen (penthouses) en minder dure koopwoningen in de vrije sector. Er is aantoonbaar behoefte aan dit soort woningen die in de nabijheid van voorzieningen gelegen zijn (zie paragraaf 3.1.2);
- 6 de woningen zullen moeten voldoen aan alle wettelijke bepalingen in het kader van de milieu- en bouwvoorschriften. Bijzondere aandacht wordt in dit kader besteed aan duurzaamheid;
- 7 ten aanzien van parkeren voor het nieuw te realiseren plan, dient het Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 gehanteerd te worden (dan wel diens opvolger). Parkeren wordt deels gerealiseerd op eigen terrein (inpandig) en voor het overige op het openbaar gebied. Immers ten tijde van de bouw van de kerk destijds zijn parkeerplaatsen aangelegd voor de kerkbezoekers. Bezoekersparkeerplaatsen moeten voor bezoekers toegankelijk zijn en op openbaar terrein liggen;
- 8 de auto-ontsluiting van de locatie zal qua toegang gesitueerd worden aan de Galaslaan;

¹ Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling Heelblaadjespas 1.

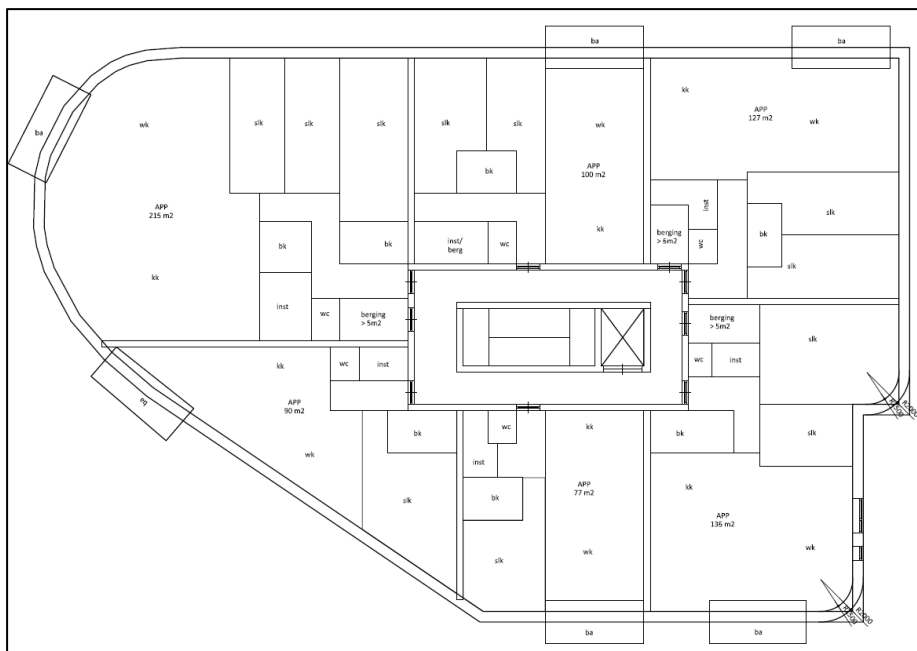
- 9 de waterpartij zal behouden blijven. De bestaande brug wordt vernieuwd en zo nodig verbreed, om veilig passeren van auto's en fietsers mogelijk te houden;
- 10 rondom het gebouw verdienen de groenvoorzieningen aandacht, om de leefbaarheid van het gebied te vergroten. Eventueel kan dit in combinatie met parkeervoorzieningen waarbij bijv. parkeren (voor zover niet ondergronds) onder bomen wordt aangelegd of toekomstige parkeerplaatsen voorlopig als groen worden uitgevoerd.

Het gebouw is beoogd in drie tot maximaal vier lagen, waarin 19 appartementen zijn voorzien. Het gebouw is gericht op het Heelblaadjespad en benadrukt qua vormgeving de omliggende watergangen. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 13 meter, waarmee het gebouw omliggende bebouwing overstijgt. In de directe omgeving kennen de gebouwen namelijk bouwhoogtes tussen de 10 en 12 meter. Gezien de ligging van het plangebied tussen twee 'wooneilanden' en de vorm van het gebouw ten opzichte van de watergangen wordt voorzien in een markant gebouw, welke een ruimtelijk en functioneel passende entree vormt van de woonwijk Voorhof.

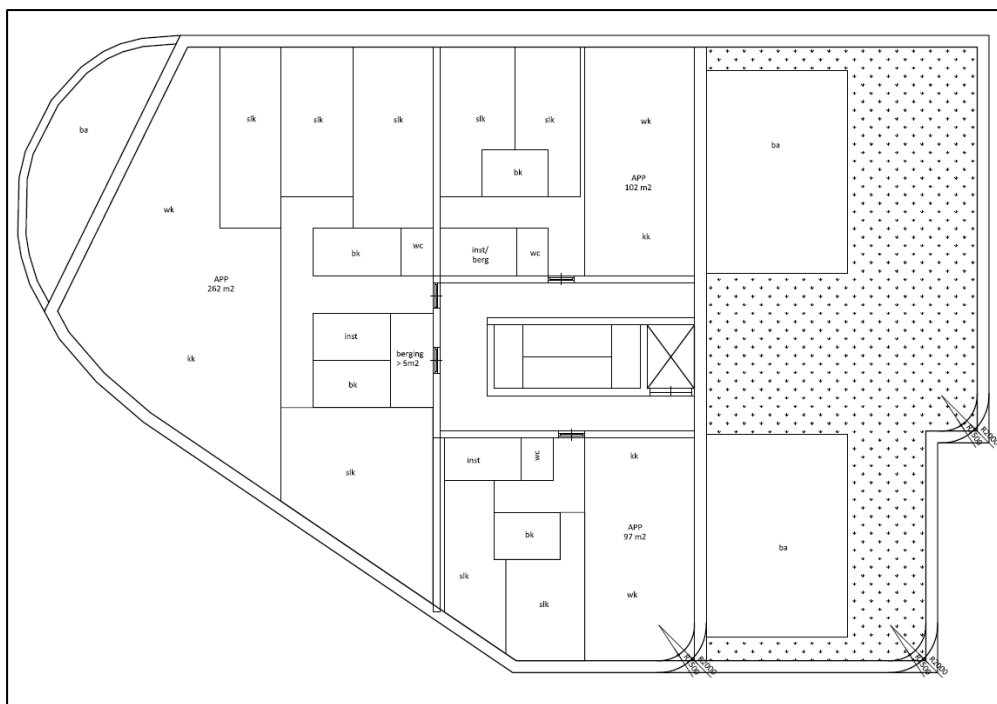
Het woonprogramma bestaat uit 19 koopappartementen met een gebruiksoppervlak variërend tussen de 77 en 262 m². Iedere woning is voorzien van een balkon, wederom verschillend van grootte. Tevens zijn alle verdiepingen bereikbaar via een lift, waarmee sprake is van een levensloopbestendig karakter. Daarmee zijn de appartementen geschikt voor de ouderendoelgroep. Tevens zullen, gezien de variatie in oppervlakte van de appartementen, ook de jongerendoelgroep en kleinere huishoudensgroepen zich waarschijnlijk aangetrokken voelen tot de appartementen. Op de begane grond van het beoogde gebouw zijn de parkeerplaatsen, bergingen en vier appartementen beoogd. Verdieping 1 en 2 herbergen beide zes appartementen en de derde verdieping herbergt de overige 3 appartementen, alsmede een daktuin c.q. –terras. Navolgende afbeeldingen tonen de plattegronden van de verschillende verdiepingen.



Impressie plattegrond begane grond (bron: Van Manen)



Impressie plattegrond verdieping 1 en 2 (bron: Van Manen)



Impressie plattegrond verdieping 3 (bron: Van Manen)

In de huidige situatie is het voormalig kerkgebouw ontsloten op het Heelblaadjespad. Direct ten zuiden van het plangebied loopt dit pad over in een langzaam verkeerroute. Tevens is aan de overkant van het plangebied een verkeerkoffer gesitueerd. Deze verkeers- en parkeerkundige situatie blijft behouden en wordt uitgebreid met de ruimtelijke reservering voor acht parkeerplaatsen (zie voor een verdere toelichting paragraaf 4.11). Daarnaast zijn zestien parkeerplaatsen inpandig en halfverdiept beoogd, in de vorm van een dubbelhoog-parkeersysteem (twee auto's boven elkaar).

2.4.1 Duurzaamheid

Voor het beoogde appartementengebouw gelden ten slotte verschillende duurzaamheidsambities. Zo wordt het gebouw voorzien van een sedum dakbedekking, ten behoeve van waterbuffering, de filtering van fijnstof, natuurlijke isolatie, biodiversiteit en een langere levensloop van het dak. Ook bestaat het voornemen om enkel gebruik te maken van duurzaam hout, verblijfplaatsen voor fauna te implementeren en te voorzien in zonnepanelen. Ten slotte zijn de aan te leggen parkeerplaatsen aan het Heelblaadjespad voorzien van grasbeton tegels en zal (inheems) groen worden toegevoegd langs het Heelblaadjespad. Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de op te richten bebouwing.



Impressie beoogde situatie gezien vanaf de Gallaslaan (bron: Van Manen)



Impressie beoogde situatie gezien vanaf de Roosmarijntuin (bron: Van Manen)



Impressie beoogde situatie gezien vanaf het Heelblaadjespad (bron: Van Manen)

2.4.2 Beeldkwaliteitplan

Gezien de ligging van het plangebied op een prominente zichtlocatie aan de entree van de woonwijk Voorhof is een beeldkwaliteitplan² (BKP) opgesteld. Hierin zijn architectonische kwaliteitseisen opgenomen. Het BKP vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria, zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota 2016. Het BKP noemt richtlijnen op de categorieën hoofdvorm, uitstraling, materialen, gevelopeningen, bijgebouwen en buitenruimte. Navolgend worden de belangrijkste richtlijnen benoemd. Voor een volledige uiteenzetting wordt verwezen naar de bijlage.

- Het gebouw heeft een plat dak en is daarmee onderscheidend ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving;
- het gebouw heeft een alzijdige uitstraling: elke gevel is een voorgevel;
- de dakvlakken worden daktuinen en/of sedumdaken en/of daken met zonnepanelen;
- het kleurgebruik is warm en ingetogen. Kleurgebruik valt binnen de bandbreedte zandkleur - lichtbruin;
- er worden grote raampartijen en balkons toegepast om de relatie met het groen en water verder te versterken;
- bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bergruimte dient inpandig te worden gerealiseerd;
- eventuele erfafscheidingen worden groen uitgevoerd en niet als schutting (van hout).

Het beeldkwaliteitplan wordt separaat vastgesteld en vormt in die hoedanigheid een aanvulling op de welstandsnota en het toetsingskader voor bouwplannen op deze locatie.

² Beeldkwaliteitsplan Heelblaadjespad 1.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking³ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De visie is op 20 februari 2019 door de Provinciale Staten vastgesteld en op 1 april in werking getreden en volgt daarmee de Visie Ruimte en Mobiliteit uit 2014 op.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is het provinciaal beleidsplan van de fysieke leefomgeving. Hoofddoel van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De sturingsfilosofie van de omgevingsvisie betreft:

- 1 ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- 2 aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- 3 allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- 4 minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat concrete regels die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt in regels. Per 1 april 2019 is de verordening in werking getreden.

Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.

Toetsing

Het plangebied raakt verschillende provinciale belangen uit de Omgevingsvisie en -verordening. Navolgend worden deze belangen separaat behandeld.

³ SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Leiderdorp, Heelblaadjespad 1
Projectnummer: 190531. 20 februari 2020.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Voor onderhavig plan is gezien de aard en schaal van het plan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Uit de toets volgt dat het plan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking positief heeft doorlopen.

Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, waarbij geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past bij de aard en schaal van het gebied. Aan voorliggend initiatief ligt een beeldkwaliteitplan en liggen stedenbouwkundige randvoorwaarden ten grondslag. Er wordt met dit initiatief potentiële leegstandsproblematiek van het voormalig kerkgebouw voorkomen en de beoogde functie vormt een gewenste, passende functie op deze inbreidingslocatie. Ten slotte is het geheel in lijn met de functionele en ruimtelijke structuur zoals die in de omgeving van het plangebied voorkomt. Dit tezamen maakt dat wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- 1 Holland Rijnland is een top woonregio;
- 2 Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- 3 Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- 4 Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- 5 De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
- 6 Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
- 7 Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

Toetsing

Voorliggend plan draagt bij aan kernbeslissing 1: Holland Rijnland is een top woonregio. Leiderdorp is primair een woongemeente die zich kenmerkt door een prettig, gewild en groen woonmilieu, waarbij sprake is van uitstekende recreatiemogelijkheden. Met voorliggend plan wordt voorzien in een appartementengebouw, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke karakteristieken zoals die in de omgeving bestaan. Het beoogde gebouw respecteert de groen- en waterstructuren en accentueert daarmee het groene woonmilieu. Daarmee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de regionale ambitie om de groenblauwe kwaliteit centraal te stellen, zij het op wijkniveau. Ten slotte is het plangebied op de visiekaart aangewezen als stedelijk gebied. In deze gebieden heeft de regio Holland Rijnland de ambitie om concentratie toe te passen van stedelijke ontwikkeling. De beoogde herontwikkeling is een voorbeeld hoe deze concentratie in de praktijk kan worden toegepast. Dit tezamen maakt dat het voorgenomen initiatief aan het Heelblaadjespad past binnen de ambities van de regionale structuurvisie.

Conclusie

Het plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie gemeente Leiderdorp

Op 7 december 2015 is de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035 vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp. In de structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst. Het gewenste toekomstbeeld van Leiderdorp komt voort uit vijftien hoofdkeuzen:

- 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.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in woningbouw, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de forse woningbouwopgave. Het initiatief wordt voorzien op een inbreidingslocatie, waarbij een ruimtelijk en functioneel passend alternatief wordt mogelijk gemaakt ter plaatse van het leegstaande kerkgebouw. Het plan respecteert de omliggende groen- en waterstructuren en accentueert deze. Ten slotte is sprake van een ontwikkeling waarbij ruime aandacht is voor duurzaamheidsaspecten. Daarmee wordt geacht dat het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 ‘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 wil 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;
- Tegemoet komen 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.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een appartementengebouw bestaande uit 19 appartementen. Het perceel maakt geen deel uit van grotere structuur- en/of gezichtsbepalende gebieden. Wel wordt het plangebied omgeven door watergangen en groene oevers, die door de vorm van het beoogde gebouw worden geaccentueerd. Het plan draagt verder bij aan het oplossen van de woningbouwopgave in de gemeente, hetzij in beperkte mate. Ten slotte blijft de kwaliteit van de openbare ruimte onaangetast. Dit tezamen maakt dat het voornemen in lijn is met het gestelde in de toekomstvisie.

3.3.3 Duurzaamheidsagenda Leiderdorp 2017-2025

In 2017 heeft de gemeente Leiderdorp de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. De ambitie is op lange termijn in 2050 volledig CO₂ 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 gemeentelijke speerpunten:

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

De gemeentelijke doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We hebben in 2050 een CO₂ -neutrale energievoorziening;
- We gaan per jaar 1,5% energie besparen;
- We gaan 30% CO₂ -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 CO₂ –neutraal.

Klimaat

Voor het thema klimaatadaptatie gelden de volgende gemeentelijke speerpunten:

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

De gemeentelijke doelstellingen die daarbij horen zijn:

- In 2019 hebben we tenminste 4 nieuwe locaties, waaronder de Karolusgulen/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 m² 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.

Toetsing

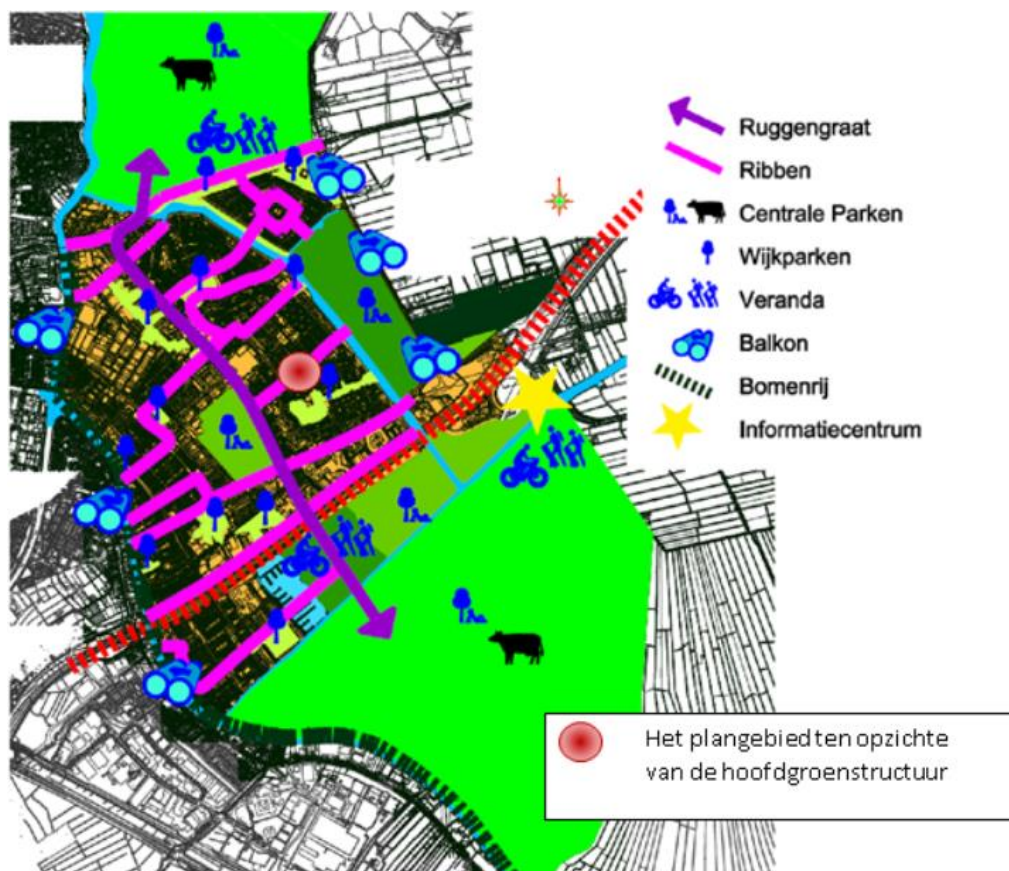
Met voorliggend plan zijn hoge duurzaamheidsambities gemoeid. Het voornemen bestaat om te voorzien in een extensief groen dak ten behoeve van waterbuffering, de filtering van fijnstof, natuurlijke isolatie, biodiversiteit en een lange levensduur. Verder bestaan de ambities om enkel gebruik te maken van duurzaam hout, te voorzien in een gasloos gebouw, in de toepassing van halfverharding (grasbetontegels) ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen, verblijfplaatsen voor fauna en zonnepanelen. De groen- en waterstructuren blijven tevens onaangetast. Gezien deze hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid wordt geacht dat het plan beantwoordt aan de duurzaamheidsagenda van de gemeente Leiderdorp.

3.3.4 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp is het aangeven waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt. De landschappelijke basis voor de visie wordt gevormd door de water- en infrastructuur en verkaveling (al dan niet verstoord). De kansen in het ruimtelijk beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur.

In de actualisatie van het Groenstructuurplan uit 2012 wordt gesteld dat de gemeente Leiderdorp de afgelopen jaren hebben gewerkt aan het versterken van de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur. Daarbij is gebleken dat niet alleen de ruggengraat een belangrijk element van de hoofdgroenstructuur is, maar ook de ribben die er op uitkomen. Daarom worden zij nu gezien als aparte bouwsteen. Hetzelfde geldt voor de wijkparken. Zij hebben, mede door hun natuurlijke inrichting, naast de centrale parken Houtkamp en Bloemerd een belangrijke rol in de groenstructuur. Verder zijn de bouwstenen op de grens, waar het stedelijke gebied en het buitengebied (de landschappelijke contramal) elkaar ontmoeten, te verschillend van sfeer en doelstellingen om ze samen te nemen. Daarom worden de veranda's en de balkons als twee aparte bouwstenen behandeld.

Toetsing



Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp, met daarop het plangebied globaal aangeduid (bron: Gemeente Leiderdorp)

Het plangebied grenst direct aan een van de groene ribben van Leiderdorp, te weten de Gallaslaan. Haaks op de ruggengraat (Engelendaal) lopen de wijkontsluitingswegen (bijv. Gallaslaan, Vronkenlaan en Willem Alexanderlaan) als groene ribben de diverse wijken in. Deze groene ribben verbinden de grote groene plekken in Leiderdorp met elkaar en met de ruggengraat.

De ribben vormen samen met de groen/blauwe ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS; zie paragraaf 3.3.5). De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd worden.

Voor de groene ribben geldt dat wordt ingezet op extensiever beheerd groen. Hierdoor ontstaan er kansen voor een natuurvriendelijkere inrichting van de stroken gras langs de wijkontsluitingswegen. De gemeente wilt gazonstroken, zoals wegbermen, die bijdragen aan de recreatieve beleving. Hierdoor krijgen de groene ribben eerder een natuurlijke uitstraling en zal het gewenste oppervlak natuurvriendelijk beheerd groen eerder gerealiseerd worden.

Met voorliggend plan worden maatregelen getroffen, zodat kan worden bijgedragen aan het versterken van de groene ribben. Zo worden grasbeton tegels gebruikt ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeerplekken en wordt (inheems) groen toegevoegd langs het Heelblaadjepad. Verder is binnen het plan aandacht voor fauna: aan de zijde van het Heelblaadjepad zullen nestkasten worden geïmplementeerd in de gevel van het op te richten gebouw. Dit tezamen maakt dat het plan in lijn is met het gestelde in het Groenstructuurplan.

3.3.5 Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS) 2008

In deze nota worden de in het Groenstructuurplan (2005) aangegeven kansen voor ecologische verbindingen nader geconcretiseerd. De kansen liggen vooral langs water, bermen en stroken bosplantsoen. Dit zijn de drie netwerken voor natuur. Als gevolg van de toenemende druk op de ruimte komen de grote groenvlakken zoals Park De Houtkamp en in mindere mate De Bloemerd op zich zelf te staan en raken geïsoleerd van de grotere groenverbanden. Hierdoor kan er geen kruisbestuiving meer plaatsvinden tussen planten en dieren vanuit deze parken en de veenweidepolders.

De GEHS bestaat uit de volgende structuur:

- De gemeentelijke kerngebieden zijn de veenweidepolders en parken.
- De natuurontwikkelingsgebieden zijn de grote groenvlakken op wijkniveau. Bijv. Buitenhofvijver in Buitenhof, Groene Dolk / Groene Long in Voorhof (waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt), de Scheg in 't Heerlijk Recht.
- De verbindingzones brengen de kern- en ontwikkelingsgebieden met elkaar in verbinding. Een verbindingzone die al is uitgevoerd, is de Gallaslaan, welke direct aan het plangebied ligt. Deze verbindt de Bloemerd met de Houtkamp.

Toetsing

Het plangebied ligt op een kruispunt van verbindingzones en vormt een belangrijke schakel in de verbindingen tussen kerngebieden Bloemers en Houtkamp en ontwikkelgebied groene Long/Dolk. Met voorliggend plan wordt de groenstructuur verder versterkt door de toepassing van grasbeton tegels ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeerplekken en de toevoeging van (inheems) groen langs het Heelblaadjespad. Ten slotte zullen er aan de zijde van het Heelblaadjespad nestkasten worden geïmplementeerd in de gevel van het op te richten appartementengebouw. Hiermee is het plan in lijn met het gestelde in de GEHS.

3.3.6 Parkeerbeleidsplan 2012-2020 (2012) en Addendum Parkeerbeleidsplan (2016)

Het 'Parkeerbeleidsplan 2012' is op 12 april 2012 vastgesteld. Op 7 maart 2016 is een Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld. Voor het parkeerbeleid zijn op basis van een analyse van het parkeervraagstuk 12 doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn het kader voor het verdere parkeerbeleid. Naast de beleidsuitgangspunten zijn de instrumenten beschreven waarmee de beleidsuitgangspunten bereikt worden.

Het laatste deel van het parkeerbeleidsplan zijn de normen voor parkeren en de kwaliteitseisen voor de inrichting. In het beleidsplan is voornamelijk ingezoomd op het auto- en fietsparkeren. Daarnaast komt ook het vrachtwagen-parkeren, beleid omtrent 'schone voertuigen' en gehandicapten-parkeren aan bod. Zowel het in kaart brengen van de huidige knelpunten op het gebied van parkeren als het opstellen van een toekomst vast, transparant en eenduidig toetsingskader zijn uitwerkingen van het parkeerbeleid.

Voor de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.). Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Het addendum heeft onder andere betrekking op de te hantieren parkeernormen, de toepassing van de normen en het toekennen van bestaande parkeerplaatsen aan te amoveren functies.

Toetsing

Voorliggend plan voldoet aan het geldend parkeerbeleidsplan 2012-2020 en het Addendum Parkeerbeleidsplan met de daarin opgenomen parkeernormen van de gemeente Leiderdorp. Voor een nadere toelichting op dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

3.3.7 Mobiliteitsvisie Bereikbaar en op weg (2020)

De nieuwe mobiliteitsvisie vraagt op grond van de evaluatie om voortzetting van succesvol beleid en ontwikkeling van een nieuwe, richtinggevende koers voor de toekomst. Dit laatste vanuit het perspectief van veranderende modaliteitsvoorkeuren in Leiderdorp. De gemeente Leiderdorp grijpt dit moment zodoende aan om een volledig nieuwe mobiliteitsvisie te ontwikkelen. Deze nieuwe mobiliteitsvisie biedt kaders voor de nieuwste trends en nieuwe majeure ontwikkelingen.

Er worden mede op basis van trends, ontwikkelingen en voorkeursmodaliteiten 5 (overkoepelende) doelstellingen geformuleerd:

- 1 Duurzaamheid: Duurzaamheid gaat over het realiseren van zo min mogelijk belasting van het milieu door het verkeer. Duurzaamheid heeft betrekking op het beperken van uitstoot, materiaalgebruik en recycling en energiegebruik van het mobiliteitssysteem. Het is zaak om ervoor te zorgen dat een weg zo goed als mogelijk ingepast wordt met zo min mogelijk negatieve effecten voor de omgeving. Doelstelling vanuit de duurzaamheidsagenda is vermindering van de CO₂-uitstoot van het mobiliteitssysteem.
- 2 Verkeersveiligheid: Verkeersveiligheid gaat over het voorkomen van (bijna) ongelukken en incidenten tijdens verplaatsingen. Dat geldt voor alle verkeersdeelnemers en vraagt bijzondere aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers en doelgroepen (waaronder kinderen en senioren). Cruciaal is voorspelbaarheid van situaties en het volgens de regels handelen van verkeersdeelnemers. Schijnveiligheid dient daarbij vermeden te worden. Onder veiligheid verstaan we zowel objectieve als subjectieve sociale en verkeersveiligheid.
- 3 Bereikbaarheid: Bereikbaarheid is van belang om te zorgen dat bewoners en bezoekers van A naar B kunnen komen zowel binnen Leiderdorp, in de regio als daar buiten. Dat geldt ook voor het leveren van goederen. Het faciliteren van die vervoersbehoefte is belangrijk om Leiderdorp economisch vitaal te houden en een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bewoners en bedrijven te zijn. De verschillende modaliteiten kennen daarbij elk hun eigen voor- en nadelen. Afstand, tijd en motief zijn daarin belangrijke factoren.
- 4 Inclusiviteit: Inclusiviteit betekent dat iedereen mee kan doen en op een passende manier van A naar B kan komen. Ongeacht of je een fysieke beperking hebt en meer of minder koopkrachtig bent. Zeker nu mensen tot op steeds hogere leeftijd zelfstandig blijven wonen is inclusiviteit van belang.
- 5 Gezondheid: Gezondheid gaat over het welzijn van bewoners en bezoekers in hun omgeving. Het beperken van overlast van verkeer (qua geluid, ruimtebeslag en uitstoot) hoort daar bij. Gezondheid betekent verder ook dat bewoners en bezoekers worden uitgedaagd om gezond te zijn en blijven. Dat vraagt om een inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt om actief te zijn. Een aantrekkelijk ingerichte leefomgeving draagt daaraan bij.

Toetsing

Voor de ontwikkeling heeft de Mobiliteitsvisie geen directe consequenties, anders dan de constatering dat de bestaande omliggende infrastructuur geen knelpunten kent en de toename in verkeer kan verwerken. In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling.

Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van het adres Heelblaadjespad 1 te Leiderdorp ten behoeve van een negentiental appartementen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging 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 en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,1 hectare groot. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Voor wat betreft natuur, verkeer, geluid en luchtkwaliteit zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalifice-

⁴ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Leiderdorp, Heelblaadjespad 1. Projectnummer: 190531. 22 april 2020.

ren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het bevoegd gezag dient op basis van deze aanmeldingsnotitie een vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2018 door IDDS een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (sporen baksteen) aangetroffen. De sporen roodbakken baksteen worden niet als asbestverdacht aangemerkt;
- op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De gemeten lichte verontreinigingen vormen echter geen aanleiding voor nader onderzoek. Daarmee vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

⁵ IDDS (2018). Milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek. Heelblaadjespad 1 te Leiderdorp. Kenmerk: 1808L742/JHA/rap1. 25 oktober 2018.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie (wonen). De planlocatie is gesitueerd binnen de onderzoekszone van de Engelendaal, de Gallaslaan, de Voorhoflaan en de Heinsiuslaan. Met een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁶, uitgevoerd door Mobius consult, is de geluidbelasting op de op te richten appartementen inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting voldoet hiermee aan de wettelijke eisen;
- de geluidbelasting voldoet zonder verdere maatregelen aan het lokale geluidbeleid van de gemeente Leiderdorp;
- de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB (zonder aftrek). Dit is relatief laag, waarmee geconcludeerd wordt dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen woonfunctie.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}.

Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de

⁶ Mobius Consult (2018). Nieuwbouw woningen Heelblaadjepad 1 te Leiderdorp. Kenmerk: 6033.02.ark. November 2018.

luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 19 appartementen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁷ als leidraad voor milieuzone-

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

ring gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. Het plangebied ligt in de woonwijk 'Voorhof'. In deze wijk komen vrijwel geen andere functies voor dan de woonfunctie.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Basisschool	Marjoleintuin 58	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30 (geluid)	120
Basisschool	Van Alphenplein 6	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30 (geluid)	185

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

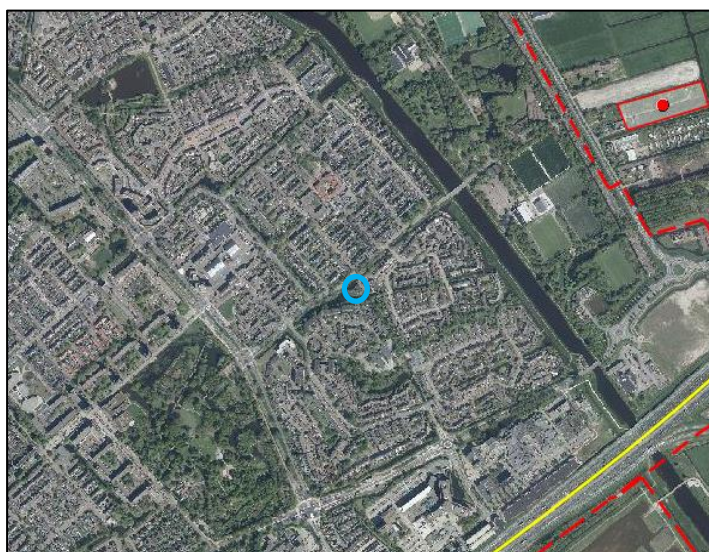
Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat er rondom het plangebied verschillende risicobronnen gesitueerd zijn. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal blauw gemarkeerd.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (bron: www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied ligt van een bedrijf, spoorlijn, waterweg of buisleiding. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A4 (gele lijn) op basis van de stofcategorie LT3. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico ligt (de 200 meter zone), hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen. Navolgend wordt ingegaan op de beperkte verantwoording.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaande Rijksweg betreft met daaromheen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is; tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan het plangebied niet binnen de opkomsttijdzorgnorm bereiken. Vanwege de overschrijding van circa één tot drie minuten adviseert de Veiligheidsregio om de rookmelderdichtheid in de woningen te verhogen, waarmee in geval van calamiteit een tijdige ontdekking is gewaarborgd en een hogere zelfredzaamheid kan worden bereikt.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit. De Veiligheidsregio heeft laten weten dat er voldoende primaire bluswatervoorzieningen in de huidige situatie aanwezig zijn. De brandkranen hebben voldoende capaciteit.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op de weg en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat zal worden voorzien in voldoende vluchtroutes. Tevens raadt de Veiligheidsregio aan om voorzieningen voor ouderen zoveel mogelijk op de begane grond te situeren, laadpalen voor auto's buiten de bebouwing te realiseren, rookmelderdichtheid te verhogen en de lift uit te voeren als brancardlift. Ten slotte geldt dat de brug dient te voldoen aan de verkeersklasse en dat rekening wordt gehouden met de bochtstralen van een brandweervoertuig.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.

- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid Waterschap Rijnland - Waterbeheerplan 2016-2021

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de genoemde planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Toetsing

Voorliggend plan gaat gepaard met enige uitbreiding van verharding ter plaatse van het plangebied. Een berekening van de precieze toename is weergegeven in de navolgende tabel:

bebouwde oppervlakte (bestaand)	494m ²
bebouwde oppervlakte (nieuw)	913m ²
verharding (bestaand)	55m ²
verharding (nieuw)	127m ²
totale extra verharding	491 m ²

Verder is voor onderhavig plan de digitale watertoets doorlopen⁸. Uit de digitale watertoets volgt dat het Hoogheemraadschap van Rijnland belang heeft bij het plan. Het plan dient toegezonden te worden aan de Hoogheemraadschap. In haar reactie heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland laten weten dat het toevoegen van parkeerplaatsen in halfverharding (grasbetontegels) geen afname van verharding betekent. Bij een toevoeging van 500 m² of meer aan verharding dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Aangezien dit in onderhavig plan niet het geval is vormt de waterhuishoudkundige situatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan en zijn aanvullende maatregelen niet benodigd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁸ Hoogheemraadschap van Rijnland (2020). Digitale watertoets. Heelblaadjespad 1 te Leiderdorp. Dossiercode: 20200214-13-22491. 14 februari 2020.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Door IDDS is met een quick scan Wet Natuurbescherming⁹ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden 'Coepelduynen' en 'Meijendel & Berkheide' liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom zijn stikstofberekeningen in AERIUS uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase¹⁰. Uit de berekeningen volgt dat er met de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie, in de vorm van een passende beoordeling, is niet noodzakelijk. Ook een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. De invulling van de zorgplicht ziet er als volgt uit:

- Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

⁹ IDDS (2019). Quick scan Wet Natuurbescherming. Heelblaadjespad 1 te Leiderdorp. Kenmerk: R&O19082102. 4 september 2019.

¹⁰ SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie. Heelblaadjespad 1, Leiderdorp. Projectnummer 190531. 22 april 2020.

- De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - 1 dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - 2 indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - 3 voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Daarnaast kunnen in en in de directe omgeving van het plangebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Verder ziet de zorgplicht voor vogels er als volgt uit:

- 1 Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn, te doden of te vangen.
- 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
- 3 Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
- 4 Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
- 5 Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Uit de quick scan volgt verder dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in (de omgeving van) het plangebied. Hetzelfde geldt voor beschermde rust- en verblijfplaatsen. In het kader van het aspect soortenbescherming is daarmee geen nader onderzoek noodzakelijk, dient geen ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden en zijn mitigerende maatregelen niet nodig. Desondanks bestaat het voornemen om natuur-inclusief te bouwen in die zin dat verblijfplaatsen voor fauna in het gebouw geïmplementeerd worden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart Leiderdorp de verwachtingswaarde 'Terreinen met een lage trefkans'. Op basis van deze verwachtingswaarde geldt dat er een archeologisch onderzoek verricht dient te worden bij ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², die dieper reiken dan 30 centimeter. Op basis van deze grenzen is voor voorliggend initiatief geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Om te waarborgen dat eventuele archeologische waarden in de bodem worden beschermd is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige plan.

Melding toevalvondst

Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied bevindt zich te midden van planmatig aangelegde woonwijken. Gezien de kleinschalige aard en schaal van het initiatief blijven de ruimtelijke structuren in en rondom het plangebied ongewijzigd. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 19 appartementen (waarvan 6 in de categorie middelduur en 13 in de categorie duur). Gelet op het feit dat het plangebied in een planmatige uitbreidingswijk van Leiderdorp ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Leiderdorp wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van 19 appartementen volgt uit de kencijfers dat er maximaal 134 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om deze extra verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

De gemeente Leiderdorp heeft speciaal parkeerbeleid in de vorm van het Parkeerbeleidsplan Leiderdorp (in 2016 is een addendum vastgesteld). Dit plan is getoetst aan de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan. Op basis van dit document dienen de categorieën 'woning duur' en 'woning middelduur' aangehouden te worden. Daaruit volgt een maximale parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen ($13 \times 1,8 + 6 \times 1,6 = 33$). Inpandig wordt voorzien in 16 nieuwe parkeerplaatsen, waarmee de toekomstige parkeerbehoefte niet geheel op het eigen terrein kan worden opgelost. Hiertoe is een parkeeronderzoek¹² uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er in de omgeving van het plangebied op beide onderzoekmomenten 9 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn die toe te rekenen zijn aan de voormalige kerk en daarmee aan de nieuwe functie. De berekening is voltrokken conform de methode die de gemeente Leiderdorp hanteert¹³, welke als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.

Naast deze 9 parkeerplaatsen kunnen er 8 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied aan het Heelblaadjepad. In de voormalige situatie was ter plaatse voorzien in een keerlus. In de toekomstige situatie wordt deze situatie overbodig, waarmee de vrijgekomen ruimte kan worden omgevormd tot parkeerplaatsen. Dat brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 33 stuks ($8 + 9 + 16$), waarmee een sluitende parkeerbalans wordt bereikt.

Voor bezoekers parkeren is 0,3 pp per woning in het openbaar gebied vereist conform het parkeerbeleid. Deze norm is in de parkeernorm opgenomen. Aangezien er 19 appartementen zijn beoogd zijn er 6 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers van de toe-

¹¹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

¹² Bureau de Groot Volker (2018). Parkeeronderzoek omgeving Menswordingkerk, Leiderdorp. Rapportnummer: P181321-05. 18 december 2018.

¹³ Gemeente Leiderdorp (2020). Memo parkeren Heelblaadjepad (Menswordingkerk). 20 maart 2020.

komstige woningen. Parkeerplaatsen voor bezoekers dienen zich te bevinden op openbaar terrein. Aangezien van de 33 benodigde parkeerplaatsen er 17 op openbaar toegankelijk gebied zijn beoogd wordt hieraan voldaan.

Een beperkt deel van de parkeerplaatsen (maximaal 4) mag worden gerealiseerd als reservering voor de toekomst. In dat geval worden zij uitgevoerd als openbaar groen en blijven zij voor de toekomst beschikbaar om later - zodra blijkt dat zij nodig zijn - te worden ingericht als parkeerplaats. Met omwonenden is overeen gekomen om van deze optie gebruik te maken en 4 parkeerplaatsen voorlopig in te richten als openbaar groen.

Verkeersveiligheid

Het Heelblaadjepad is een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. op dergelijke wegen is zowel haaks als langsparkeren mogelijk. In de plannen wordt de parkeergarage op eigen terrein ontsloten via één ingang die uitkomt op het Heelblaadjepad. Deze voertuigen dienen altijd vooruit de parkeergarage in te gaan, dan wel te verlaten. Dit is een randvoorwaarde voor de uitwerking van het ontwerp, zodat de auto bij de weg oprijden goed zicht heeft op andere verkeersdeelnemers en de verkeerssituatie verkeersveilig is.

Ter hoogte van de 8 extra parkeerplaatsen die op de huidige keerlus worden gerealiseerd is er een rijbaanbreedte van 6,5 meter. Dit is conform het Parkeerbeleid en de richtlijnen van het CROW die uitgaan van een rijbaan van 6 meter voor de parkeermanoeuvre die nodig is bij haaksparkeren. De plannen voldoen hiermee aan de richtlijnen, waarmee een verkeersveilige omgeving is gewaarborgd.

Een gedeelte van het Heelblaadjepad is een voetpad waar fietsen wordt gedoogd. Concreet houdt dat in dat fietsers vanaf de brug in zuidelijke richting op het voetpad mogen fietsen. Om hiertoe fietsers gelegenheid te bieden is het zaak dat het trottoir geen hoogteverschil heeft met de rijbaan. Om toch accenten te leggen in de publieke ruimte wordt aanbevolen om het trottoir in een ander(e) type/kleur verharding uit te voeren of in een ander verband te leggen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, waarbij parkeervoorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan. Erfafscheidingen mogen wel gebouwd worden, met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Wonen - Gestapeld

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen in het aangegeven aantal. Tevens zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen toegestaan, alsmede nutsvoorzieningen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding mag ten slotte worden voorzien in dakterras. Er gelden bouwregels voor hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gestelde gebruiksregels.

Waarde - Archeologie lage trefkans

De voor 'Waarde - Archeologie lage trefkans' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² die dieper reiken dan 30 centimeter dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Leiderdorp. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

De vooroverlegreacties zijn samengevat in de Nota Vooroverlegreacties, zoals opgenomen in bijlage 12 bij dit bestemmingsplan. In deze nota zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding vormde tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.