

Nota Vooroverleg

Hoofdstraat 213-219 en Hoofdstraat – De Does

Gemeente Leiderdorp

INHOUD

1.	Inleiding	
2.	Vooroverlegreacties	
2.1.	Hoogheemraadschap van Rijnland	
2.2.	Erfgoed Leiden en Omstreken	
2.3.	Omgevingsdienst West-Holland	
2.4.	Provincie Zuid-Holland	

1. Inleiding

De concept-ontwerpbestemmingsplannen Hoofdstraat 213-219 en Hoofdstraat – De Does zijn voor vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp die voor dit plan relevant zijn. Er is reactie ontvangen van de provincie Zuid-Holland, het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland, Erfgoed Leiden en Omstreken en de Omgevingsdienst West-Holland. In deze nota worden de reacties samengevat en van een antwoord voorzien; tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen en zo ja welke aanpassing het betreft.

2. Vooroverlegreacties

2.1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Per brief van 23 april 2018, ingekomen 24 april 2018, met kenmerk 18.074108 dig-9792 is een positief wateradvies afgegeven. Het hoogheemraadschap ontvangt graag een samenvatting van de ingekomen reacties, de beantwoording daarvan en het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Erfgoed Leiden en Omstreken

Door Erfgoed Leiden en Omstreken is gereageerd op de voorgenomen ontwikkelingen inclusief de tekeningen van mogelijke woningbouw. In eerste instantie op de locatie Hoofdstraat – De Does. De ELO heeft naar aanleiding van de tekeningen een aantal suggesties gedaan over de nadere uitwerking. Het bestemmingsplan legt de bouwmassa vast. De nadere detaillering wordt in het kader van de omgevingsvergunning uitgewerkt. De volgende punten zijn door ELO benoemd die van belang zijn bij het uitwerken van de bouwplannen:

- a. Om een goede aansluiting op de bestaande bebouwing te krijgen is het belangrijk dat de kap niet te hoog begint maar zijn twee lagen en een kap aanvaardbaar.
- b. Voor de bebouwing achter het straatbebouwing kenmerken zich door 1 a 2 bouwlagen. Het is hier dan ook wenselijk dat de bebouwing lager wordt uitgevoerd dan de bebouwing direct aan de straat met een dakgoot direct boven de eerste bouwlaag.
- c. Het is belangrijk om aan te sluiten bij de bestaande karakteristieken van de straat, zoals bij de verhouding tussen de lengte van het dakvlak ten opzichte van de gevel, de gevel aan de Hoofdstraat en De Does zijde en de kaprichting en kapvorm.
- d. In de omgeving staan individuele panden. Losse woningen zijn te prefereren.
- e. Bij de woning aan de achterzijde aan het water ontbreekt bij de Does nog een duidelijke bouwvorm.
- f. Bij de eerste uitwerking is er sprake van een verspringende zigzaggende voorgevel. Dat past niet in de omgeving waarbij de geschakelde voorgevel bij dit gedeelte van de straat altijd en evenwijdig aan de straat loopt terwijl de bouwmuren wel soms schuin weglopen.

Beoordeling:

De opmerkingen zijn doorgenomen met de initiatiefnemer. Deze zal bij de verdere vormgeving en materialisering van de woning rekening houden met de opmerkingen. Ook het ontwerpbestemmingsplan, met name bij de woning nabij het water aan de Does is naar aanleiding van de opmerkingen nog aangepast. Om te waarborgen dat de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van woningen ter advisering wordt voorgelegd aan Erfgoed Leiden en Omstreken wordt de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie 2” in het bestemmingsplan opgenomen zoals ook opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan Oude Dorp (artikel 21).

2.3. Omgevingsdienst West-Holland

Omdat de planteksten en onderzoeken voor met name het plan Hoofdstraat 213-219 enige tijd geleden zijn opgesteld is aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) verzocht om een integrale toets uit te voeren op de milieuaspecten. De ODWH heeft deze toets uitgevoerd en maakt de volgende opmerkingen:

Besluit milieueffectrapportage

- a. Het gestelde in paragraaf 1.4 van de toelichting is niet in overeenstemming met de recente regelgeving per 7 juli 2017. Geadviseerd wordt om deze pagina aan te passen en een (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit op te stellen.

Bedrijven en milieuzonering

- b. Paragraaf 5.1.4 bedrijven en milieuzonering geeft inzicht in de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. De, in deze paragraaf opgesomde bedrijvigheid, komt overeen met de informatie uit ons bedrijfsinformatiesysteem. Wel merken wij op dat de constatering dat de kleiwarenfabriek Ginjaar, Doeslaan 34, een bedrijf is in milieucategorie 2, naar onze mening onjuist is. Het betreft hier volgens het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst een onderneming uit milieucategorie 3.2, met een minimaal gewenste afstand (in gemengd gebied) van 50 meter.
- c. De omgeving van Hoofdstraat 213 t/m 219 Leiderdorp wordt in deze paragraaf, door middel van de minimaal gewenste afstand, impliciet aangemerkt als een gemengd gebied. Het is goed om deze afweging nader te onderbouwen. De systematiek in de publicatie Bedrijven en milieuzonering gaat in de basis immers uit van richtafstanden voor een rustige woonwijk. Afwijken hiervan is mogelijk, mits gemotiveerd en met een nadere onderbouwing. Geadviseerd wordt om de paragraaf aan te vullen.

Bodem

- d. In de paragraaf wordt vermeld dat op het perceel een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is omdat meer dan 25 m³ grond boven de interventiewaarde is verontreinigd. De verontreiniging is op de ontwikkelingslocatie afgeperkt. Het gaat om circa 310 m³ sterk verontreinigde grond. De locatie is daarom zonder sanering niet geschikt voor de nieuwe bestemming. Het is van belang om in te gaan op de sanering en de consequenties voor het plan.
- e. In de paragraaf wordt aangegeven dat de verontreinigde grond waarschijnlijk niet kan worden hergebruikt. Het woord 'waarschijnlijk' kan worden verwijderd. Sterk verontreinigde grond kan niet worden hergebruikt maar moet worden afgevoerd naar een erkend verwerker;
- f. In de paragraaf wordt aangegeven dat voor de sanering een saneringsplan moet worden opgesteld. Dit hoeft niet. Volstaan kan worden met een BUS-melding.
- g. De bodemparagraaf dient, rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, te worden aangevuld.
- h. Bij de toekomstige aanvraag van de omgevingsvergunning, en voorafgaande aan de sanering, is het nodig een recent verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 (laatste versie) en/of de NEN5707 van de ontwikkelingslocatie aan te leveren. Geadviseerd wordt het bodemonderzoek al in de bestemmingsplanfase uit te voeren.

Geluid

- i. Het akoestisch onderzoek zoals dat als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd dateert uit mei 2011. Het hierin gehanteerde peiljaar is 2021. Het akoestisch onderzoek zal moeten

worden geactualiseerd met de meest recente verkeerscijfers zodat de geluidbelasting voor het peiljaar 2028 berekend kan worden.

- j. Aangezien verwacht mag worden dat met de meest recente verkeerscijfers de geluidbelasting niet meer dan 3 dB zal stijgen kan in deze situatie gebruik worden gemaakt van de door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland verleende algemene ontheffing tot 53 dB. Besluit GS d.d. 12 december 2001 met kenmerk DWM/2001/12449A. De laatste alinea in paragraaf 5.1.2 kan dan vervallen omdat het verlenen van hogere waarden niet aan de orde is. In plaats daarvan dient te worden verwezen naar de vigerende algemene ontheffing.

Externe veiligheid

- k. Er ontbreekt een beschouwing van de A4. De locatie ligt in het effectgebied, maar wel een op ruime afstand van ca. 750 meter. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen (categorie LT3) heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Het plan heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten.
- l. Op pagina 29 wordt gesteld dat het Betv “naar verwachting begin 2015 in werking zal treden”. Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor deze locatie zijn geen bijzondere voorzieningen nodig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Wel adviseren wij de paragraaf externe veiligheid aan te passen aan de hand van bovenstaande opmerkingen.

Ecologie

- m. Het aspect gebiedsbescherming levert geen planologische belemmering op.
- n. Het in de toelichting genoemde wettelijk kader moet worden geactualiseerd.
- o. Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan en sloop van de gebouwen moet:
- p. De quickscan worden geactualiseerd met betrekking tot vogels en platte schijfhoren.
- q. Worden gemotiveerd of de nesten van spreeuw en/of huiszwaluw (indien aangetroffen) jaarrond beschermd moeten worden.
- r. Zicht gegeven worden op de haalbaarheid van een ontheffing voor huismus, spreeuw en/of huiszwaluw.
- s. Nader onderzoek uitgevoerd worden naar verblijfplaatsen van vleermuizen en indien deze worden aangetroffen moet zicht gegeven worden op de haalbaarheid van een ontheffing.
- t. De resultaten van de actualisatie van de quickscan en het nader onderzoek vleermuizen moeten worden opgenomen in de toelichting.
- u. In de toelichting moet worden onderbouwd dat de werkzaamheden aan de watergang geen negatief effect zullen hebben op beschermde vissen.
- v. Indien een ontheffing voor vogels en/of vleermuizen noodzakelijk is, mogen de gebouwen pas worden gesloopt als de ontheffing is verkregen.
- w. In verband met het seizoen adviseren wij de actualisatie van de quickscan en het vleermuizenonderzoek zo spoedig mogelijk te starten.
- x. Met betrekking tot soortenbescherming moet te allen tijde rekening gehouden worden met de zorgplicht.

Beoordeling:

De opmerkingen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Daarbij is van belang dat de vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De onderzoeken worden geactualiseerd. Ten aanzien van het vleermuizenonderzoek is van belang dat de doorlooptijd hiervan langer is. Dat onderzoek zal ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet volledig zijn afgerond. Wel zal duidelijk zijn of een ontheffing op voorhand uitgesloten moet worden.

2.4. Provincie Zuid-Holland

Deze overlegreactie ziet op de onderwerpen Archeologie / Romeinse Limes en de regionale waterkering.

Archeologie en Romeinse Limes

- a. Het archeologisch onderzoek is alleen uitgevoerd op de locatie Hoofdstraat – De Does. Het advies voortkomend uit het onderzoek luidt dat geen vervolgonderzoek nodig is, omdat er geen archeologische waarden zijn aangetoond. Deze procedure is correct doorlopen en daarmee kan de dubbelbestemming op dit perceel vervallen. Hierbij geven wij nog wel de aanbeveling om toch een proefsleuf aan te leggen
- b. Voor wat betreft de locatie Hoofdstraat 213-219 is geen onderzoek gedaan. Het vervallen van de dubbelbestemming is daarmee onvoldoende onderbouwd.

Regionale waterkering

- c. Op de locatie Hoofdstraat 213-219 is een regionale waterkering aanwezig in het plangebied. In paragraaf 5.2 Water wordt niet verwezen naar de aanwezigheid van deze regionale waterkering. Blijkens de toelichting van het bestemmingsplan worden er aanlegsteigers ter plaatse van deze waterkering aangelegd.
- d. In het bestemmingsplan zijn de gronden en zones, die bij een regionale waterkering horen niet (geheel) als zodanig bestemd. Op dit punt is het bestemmingsplan daarom in strijd met artikel 2.4.2 van de verordening.
- e. Volgens de vigerende legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland ligt het deel waar de insteekhaven beoogd is in de beschermingszone. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat de gemeente hierover contact heeft gehad met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het advies van het Hoogheemraadschap dient in de toelichting van het plan opgenomen te worden waarna de provincie het opnieuw zal beoordelen.

Daarnaast is in een separate reactie per e-mail een advies uitgebracht over de richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit.

- f. Het plan voor de locatie Hoofdstraat 213-219 voldoet aan de richtlijnen van ruimtelijke kwaliteit, zoals opgesteld in de VRM. Wel kan het plan op een enkel punt worden aangescherpt. In het plan wordt nu een kleine voortuin voorgesteld tussen de woning en de (private) parkeerplaatsen. Deze voortuinen hebben nauwelijks kwaliteit, en vergroten de afstand tot de weg. Er zou afgezien kunnen worden van een voortuin of deze zou kunnen worden geminimaliseerd. Het contact met de straat (onderdeel van het lint) wordt hierdoor iets vergroot, bovendien wordt de achtertuin groter.
- g. Ten aanzien van de locatie Hoofdstraat- De Does is de ruimtelijke impact van het initiatief langs de Hoofdstraat niet groot. Deze woningen voegen zich aan het lint. De afstand tussen nr. 205 (recente ontwikkeling) en de geplande woningen is redelijk groot (circa 6m), waardoor er een opening ontstaat in het lint. Het brugwachtershuisje wordt ruimtelijk 'vastgezet' tegen de woningen aan. Omdat het om een accent gaat (in functie en schaal) zou deze ruimtelijk meer losgekoppeld kunnen worden van de woningen. De woning aan de achterzijde van het perceel staat in de tweede lijn, op een klein perceel met een asverdraaiing. Daardoor is er ruimtelijk geen relatie met het lint. We begrijpen we dat er op deze locatie 3 woningen benodigd zijn om een dergelijke ontwikkeling levensvatbaar te maken en het niet mogelijk is de drie woningen direct aan het lint te ontwikkelen. Een van de mogelijkheden zou kunnen zijn dat de meest noordelijke woning in richting, massa, en

volume refereert aan de woningen langs het lint. Ook zou het brugwachtershuisje ruimtelijk losgekoppeld kunnen worden van de woningen.



Mogelijke planoptimalisatie, richting en volume zoals voorgedragen door de provincie

Beoordeling:

- a. *Het archeologisch onderzoek geeft geen aanleiding voor de opname van een proefsleuf. In vergelijkbare gevallen hebben wij in het verleden geen verplichting opgenomen voor het alsnog opnemen van een proefsleuf indien deze niet voortvloeit uit het uitgevoerde onderzoek. Dat kunnen wij nu op basis van het gelijkheidsbeginsel dan ook niet verplichten. Wel hebben wij deze aanbeveling voorgelegd aan de initiatiefnemer om te betrekken bij de definitieve uitwerking van de bouwplannen. Daarnaast zal bij de uitwerking van de plannen overleg gevoerd worden met Erfgoed Leiden en Omstreken zodat bescherming van de archeologische waarden op een goede wijze gewaarborgd is.*
- b. *Het archeologisch onderzoek is aangevuld. Hieruit blijkt dat ook de locatie Hoofdstraat 213-219 geen archeologische indicatoren aanwezig zijn. Daarmee is onderbouwd dat ook op deze locatie geen aanleiding is om een dubbelbestemming op te nemen ten aanzien van de archeologische waarden.*
- c. *De verwijzing naar de regionale waterkering wordt opgenomen in de toelichting.*
- d. *De verbeelding is aangepast en de regionale keringen zoals deze zijn verbeeld op 'Kaart 11 Waterveiligheid' van de provinciale verordening zijn overgenomen.*
- e. *Het hoogheemraadschap is na het opstellen van de conceptteksten die toegestuurd zijn aan de provincie benaderd voor overleg. Het hoogheemraadschap kan zich vinden in de ontwikkeling. De reactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen in deze Nota vooroverleg. De nota zal voor nadere beoordeling worden verzonden naar de provincie.*
- f. *Ook de huidige bebouwing ligt al verder terug ten opzichte van de overige woningen. Dit wordt nu voortgezet, zij het dat de afstand tot het lint wordt vergroot. Dit is een bewuste*

keuze geweest. De gekozen invulling voor de Hoofdstraat 213-219 is opgesteld in verband met de wens van de buurt om te voorzien in meer parkeervoorzieningen. Na overleg met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische adviseur is gekozen voor deze verder terugliggende bebouwing. Door de gevels verder naar achter te plaatsen ontstaat voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen die zeer gewenst zijn door de omgeving. Vanuit het oogpunt van een goed woonklimaat is het van belang om de parkeerplaatsen niet direct aan de nieuwe woningen te laten grenzen. In verband met geluid (startende auto's en dichtslaande portieren) en licht (koplampen) is enige afstand wenselijk. Daarom is gekozen voor een invulling met voortuinen. Het ontwerpbestemmingsplan is niet gewijzigd op dit punt.

- g. De gedane suggestie ten aanzien van de invulling betekent een verschuiving van de woningen langs de Hoofdstraat richting de naastgelegen woning en het verhogen van de goot- en nokhoogte van de woning aan de Does. Tussen de bewoner van de naastgelegen woning (Hoofdstraat 205) en de initiatiefnemer is uitvoerig overleg gevoerd over de invulling van de kavel. De gekozen invulling met enige ruimte tussen deze woning en de nieuwe woningen langs het lint en een enkele woning met een lagere goot- en nokhoogtes nabij de Does betreft de uitkomst waarbij door de initiatiefnemer zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de belangen van de bewoner van Hoofdstraat 205.. De genoemde mogelijkheid om bij de woning aan de Does, de meest noordelijke woning, te refereren in richting, massa, en volume van het lint zou betekenen dat de goot- en nokhoogte hier verhoogd zou worden van respectievelijk 3,5 en 7 meter naar 6 en 10 meter. Gelet op het maatschappelijk draagvlak en het reeds doorlopen proces met raadpleging van belanghebbenden is een aanpassing van de stedenbouwkundige opzet zeer onwenselijk.. Wij zullen daarom uit blijven gaan van de voorgestelde inrichting van de kavel, maar zullen in de regels opnemen dat bij de uitwerking van de plannen nader overleg gevoerd wordt met Erfgoed Leiden en Omstreken om voor wat betreft de nader vormgeving en detaillering van de woningen een kwalitatief goede invulling te waarborgen.*

Ten aanzien van het brugwachtersonderkomen zal er aandacht besteed worden aan de vormgeving en inrichting om het onderscheid nog nader te benadrukken. De nu voorgestelde afstanden zullen wij echter handhaven. Het ontwerpbestemmingsplan is niet gewijzigd op dit punt.