

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Driemaster, Leiderdorp



COLOFON

TITEL:	Ruimtelijke onderbouwing Driemaster, Leiderdorp
STATUS:	Definitief
DATUM:	12 oktober 2018
AUTEUR:	M. Proper
OPDRACHTGEVERS:	Rijnhart Wonen, M. Buis Syntrus Achmea RE&F, H. Besselink Stichting Philladephia Zorg, K. van der Ham



InterConcept BV
Graaf Reinoldweg 4
8084 JH 't Harde

T: 088 820 09 40
I: www.interconcept.nl
E: info@interconcept.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.2	BESCHRIJVING PROJECT	8
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	BODEM	20
4.2	WATER	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	GELUID	22
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.6	ECOLOGIE	24
4.7	GROEN IN EN ROND HET PLANGEBIED	25
4.8	VERKEERSASPECTEN	27
4.9	DUURZAAMHEID	28
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
4.11	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	30
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	30
5	UITVOERBAARHEID	32
5.1	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	32
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
	BIJLAGEN	33

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Het voorliggende plan betreft een gezamenlijke ontwikkeling van Rijnhart Wonen, Syntrus Achmea en Stichting Philadelphia Zorg. Rijnhart Wonen en Syntrus Achmea ontwikkelen hierin beide een appartementengebouw. De plannen van Stichting Philadelphia Zorg betreffen een uitbreiding van zorgplaatsen en een nieuw gebouw voor dagbesteding.

Het project ontleent zijn naam aan basisschool De Driemaster die hier voorheen stond. Dit schoolgebouw is inmiddels gesloopt.

Realisatie van het plan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van een afwijkingsprocedure kan alsnog medewerking worden verleend aan de uitvoering van dit project.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

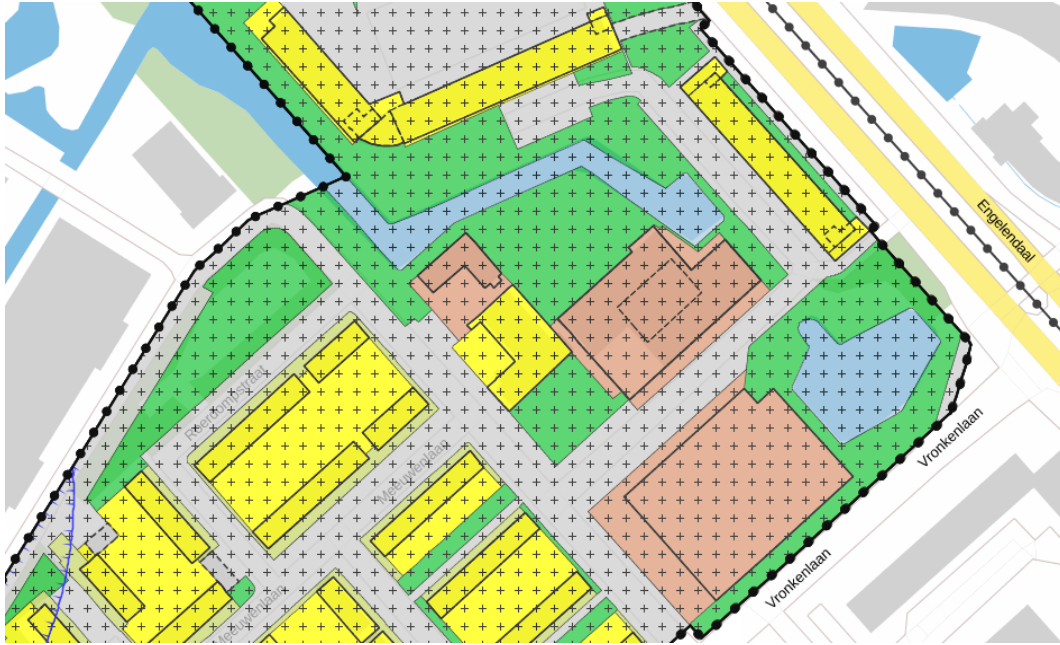
Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom van Leiderdorp en wordt globaal begrensd door Vronkenlaan, Engelendaal, Lijnbaan en Wilddreef.



Globale ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Schansen e.o.". De gronden waarop het project betrekking heeft hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Water'. Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Schans e.o.

De beoogde nieuwbouw van appartementen past niet in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Water'. Ook de uitbreiding ten behoeve van zorgwoningen past niet in het geldende bestemmingsplan, omdat deze in de bestemming 'Groen' is gesitueerd. De recreatieruimte is wel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gesitueerd, maar niet geheel binnen het daarin opgenomen bouwvlak.

Daarnaast is aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hieraan is een regeling gekoppeld die archeologisch onderzoek vereist. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op de archeologische dubbelbestemming.

1.4 LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden het plangebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang zijnde Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van onder andere bodem, water, luchtkwaliteit en archeologie. Tot slot wordt op de economische uitvoerbaarheid ingegaan.

2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Op de hoek Vronkenlaan/Engelendaal stond voorheen een basisschool. Deze is gesloopt, waardoor de locatie in de huidige situatie onbebouwd is. In dit gebied is wel een waterpartij aanwezig en het wordt omzoomd door hoge bomen.



Plangebied gezien vanaf de Lijnbaan

Het plangebied ligt in een bestaande stedelijke omgeving in de Vogelwijk. De bestaande structuur is traditioneel van opzet met een haaks stratenpatroon en de wijk omvat afwisselend rijwoningen en galerijflats.

Direct aangrenzend aan het plangebied is hoofdzakelijk hoogbouw aanwezig. Uitzondering daarop vormen de zijde van de Lijnbaan, waar rijwoningen zijn gelegen, en het complex van Stichting Philadelphia Zorg, die uit een tweelaagse bebouwing bestaat.



Zicht vanaf de Vronkenlaan

Op de voorgaande foto is de bestaande waterpartij te zien, met daarachter(links) de bebouwing van Stichting Philadelphia Zorg en daaromheen galerijflats. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van dat pand. Te zien op de volgende foto.



Uitbreidingslocatie Stichting Philadelphia Zorg

2.2 BESCHRIJVING PROJECT

Het nieuwbouwproject bestaat uit de bouw van appartementengebouwen twee zelfstandige volumes. Het zuidelijk gelegen gebouw wordt gebouwd voor Rijnhart Wonen en omvat 37 appartementen en 12 studio's. Het noordelijk gelegen gebouw is voor Syntrus Achmea en bevat 49 appartementen. Ten behoeve van Philadelphia wordt het zorgcomplex uitgebreid met 20 zorgunits en wordt tevens een nieuwe recreatieruimte gebouwd.

Appartementen

De gebouwen

Zoals gezegd is sprake van twee nieuwe appartementengebouwen. Beide gebouwen zijn qua ontwerp op elkaar afgestemd, zodat er ondanks een verschil van eigenaar en doelgroep wel sprake is van eenheid in het plangebied.



Gebouw 1 noordgevel

Oostgevel

Gebouw 1 wordt gebouwd voor Rijnhart Wonen en telt in totaal 49 wooneenheden. Het gebouw krijgt 8 bouwlagen met een totale bouwhoogte van ca. 26,1 meter.



Gebouw 2 zuidgevel

Westgevel

Gebouw 2 wordt gebouwd voor Syntrus Achmea en telt eveneens 49 wooneenheden. Dit gebouw krijgt 9 bouwlagen en een totale bouwhoogte van ca 29,2 meter.

Doelgroepen

Aanvankelijk was het de bedoeling om in het gebouw van Rijnhart Wonen 44 reguliere appartementen realiseren. Tijdens de voorbereiding van de plannen werd de politieke wens duidelijk om ook te zorgen voor kleinere eenkamerwoningen. Om die reden is het gebouw aangepast en zijn 6 reguliere woningen omgezet naar 12 studio's. Daarnaast is één woning op de begane grond vervallen. Het uiteindelijke plan omvat 49 woningen. Deze woningen zijn te classificeren als 'Betaalbaar' en 'Middelduur'.

In de toren van Syntrus Achmea komen 49 appartementen voor de categorie 'Vrije Sector Middeldure huur'. Deze vrije sector Middeldure huur woningen hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van circa 85m².

Beeldkwaliteitplan

Voor de beide woontorens is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de kaders voor het bouwplan zijn vastgelegd. Voor de uitbreiding van Philadelphia is eveneens een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Beide beeldkwaliteitplannen zijn als bijlage bijgevoegd en worden separaat vastgesteld.

Bezonnning

Bij deze ontwikkeling is rekening gehouden met de schaduwwerking op omliggende bebouwing. Om deze inzichtelijk te maken is een quickscan uitgevoerd ten aanzien van bezonnning op de omliggende bebouwing aan de Engelendaal, Vronkenlaan, Wilddreef en Lijnbaan. Deze is als bijlage bijgevoegd. Uit de studie komt naar voren dat deze planontwikkeling voldoet aan de "zware" TNO norm, die minimaal drie uur zon per dag voorschrijft in de periode 21 januari tot en met 22 november op gevels die zon kunnen ontvangen.

Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel aandacht nodig voor het aspect windhinder. In zijn algemeenheid geldt dat er bij ontwikkelingen tot een hoogte van 15 meter geen beoordeling nodig is en boven de 30 meter een specifiek windonderzoek plaatsvindt.

Deze ontwikkeling valt qua hoogte tussen deze beide categorieën in, waardoor onderzoek niet nodig is, maar aan dit aspect bij het gebouwwontwerp wel aandacht moet worden besteed.

Gezien de situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en in de omgeving is overmatige windhinder redelijkerwijs niet te verwachten. De onderlinge ruimte is voldoende groot en er is geen sprake van een onderling versterkend effect of tunnelwerking.

Om windhinder te voorkomen ter hoogte van de ingangen worden luifels gerealiseerd. Andere maatregelen worden niet nodig geacht.

Inrichting buitenruimte

Naast de benodigde parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden is er in het plangebied veel ruime voor groen en water. Bij de inrichting van het gebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van bestaande bomen en wordt de groenstructuur verder versterkt om het parkachtig karakter te behouden. In paragraaf 4.7 wordt dit nader toegelicht.

Uitbreiding Stichting Philadelphia Zorg

Stichting Philadelphia Zorg is een grote zorgaanbieder voor bewoners met een verstandelijke beperking. Zij hebben kleinschalige woonlocaties voor intensieve zorg in eigendom die vaak niet meer volledig voldoen aan de eisen die op het gebied van zorgexploitatie en -kwaliteit gesteld worden. De wens bestaat om de bestaande woonzorg-voorziening aan de Wilddreef geschikt te maken voor een grotere groep bewoners, zonder dat hiermee de voordelen van kleinschaligheid verloren gaan, namelijk: aandacht voor de bewoners en een vriendelijke leefomgeving. Tevens wil men, in lijn met de landelijke trend, wonen en dagbesteding combineren op de locatie.

Het Huis van Philadelphia

Stichting Philadelphia Zorg kiest ervoor om geen huisvesting meer te realiseren zonder bewoners, familie en verzorgers daarbij te betrekken. Alle projecten voor intensieve zorg zullen dus in co-creatie gerealiseerd worden met de belanghebbenden. Ook voor de woonzorglocatie in Leiderdorp is dit zogenaamde Huis van Philadelphia doorlopen met als resultaat een breed gedragen Programma van Eisen. De opgedane kennis wordt tijdens het voorontwerp en het definitief ontwerp toegepast, uitgediept en verfijnd. Gedurende het hele ontwerpproces blijven de belanghebbenden betrokken bij de uitwerking.

Vooruitlopend op dit Huis van Philadelphia is een eerste opzet gemaakt van de uitbreiding van de bestaande woonzorglocatie aan de Wilddreef 3. De uitgangspunten voor die eerste opzet worden hieronder beschreven.

De samenhang van de gebouwen en het terrein

Het bestaande woongebouw, het nieuwe woongebouw en de dagbesteding zijn rondom een centraal op de locatie gelegen plein geplaatst, als gebouwen rondom een dorpsplein. De groepen in de woongebouwen hebben elk een eigen entree, maar zijn voor de nachtzorg wel verbonden. De dagbesteding ligt los van de woningen zodat men niet in de verleiding komt om binnendoor naar de dagbesteding en terug te gaan. Een dagelijkse loop naar buiten is bewezen bevorderlijk voor de gezondheid en het gemoed van de bewoners. Dit weegt op tegen het ongemak van het aan- en uittrekken van een jas als het koud is of regent. Op het dorpsplein wordt een overdekte ontmoetingsplek gemaakt en de entrees van de woningen en dagbesteding zijn voorzien van royale luifels.

De plaatsing van de gebouwen en erfscheidingen zorgt ervoor dat er een afgescheiden en daarmee beschermd plein met tuinen ontstaat, waar de verzorgenden met een gerust hart de bewoners gebruik van kunnen laten maken. Er is ontworpen met leefsirkels van klein naar groot: de eigen kamer, de woongroep met de gezamenlijke huiskamer, het terras bij de woning, het centrale plein, de buurt en het dorp. Voor elke bewoner kan bepaald worden waar hij of zij zich comfortabel bij voelt.

Het bestaande woongebouw

In het bestaande gebouw wonen nu 24 bewoners op de begane grond en hier zijn voorzieningen voor dagbesteding aanwezig. Stichting Kinderopvang Leiderdorp gebruikt de eerste verdieping met dakterras, enkele ruimten op de begane grond en het plein aan de zuidzijde. De tweede verdieping wordt gebruikt door Stichting Philadelphia Zorg als kantoor- en vergaderlocatie.

De begane grond zal worden verbouwd en uitgebreid en geschikt gemaakt voor huisvesting van ca. 32 bewoners. Indien nodig komt de ruimte voor dagbesteding hier te vervallen. Het gebruik van het pand door Stichting Kinderopvang Leiderdorp verandert niet.

Het nieuwe woongebouw

Het nieuwe gebouw huisvest twee woongroepen van ca. 9 bewoners elk: één op de begane grond en één op de verdieping. Bij binnenkomst van de woning valt meteen op dat het wonen centraal staat: bij de eigen voordeur staat een bankje onder de luifel, het entreeportaal biedt ruimte aan een royale garderobe, de gezellige huiselijk gang biedt toegang tot de woonkamer met zithoeken en eethoeken. De ruimten voor de verzorgenden bevinden zich elders, namelijk in de verbindinggebouwen tussen de woningen. De woonkamer staat centraal in de woning en de gang is zo ontworpen dat er slechts aan één zijde bewonerskamers liggen. Dit maakt oriëntatie in de woning eenvoudig waarmee de omgevingsstress voor de bewoners verkleind wordt. In de woonkamer staat de keuken centraal en komt van twee kanten daglicht, dat van groot belang is vanwege het grote aantal bewoners met een visuele beperking.

Eén woongroep bevindt zich op de verdieping. Deze woongroep functioneert desalniettemin op dezelfde wijze als de woongroep op de begane grond. Beide hebben een eigen voordeur met luifel aan een daktuin, dat bereikt wordt via een buitenlift en verwarmde buitentrapp voorzien van hekken. Ook voor de bewoners op de verdieping staat het kleinschalig wonen centraal.

De dagbesteding

De dagbesteding wordt gerealiseerd in een nieuw gebouw. Dit gebouw biedt ruimte aan een aantal activiteitenruimten met elk een eigen buitenruimte. Sommige ruimten zijn rustiger en andere staan in het teken van ontmoeting. Elke ruimte heeft de beschikking over een grote berging, toiletten en een verschoningsruimte. Ook bij het ontwerp van de dagbesteding staat centraal dat bewoners zich goed kunnen oriënteren in het gebouw. De activiteitenruimten liggen rondom een centraal binnenplein voor bijeenkomsten en groep overstijgende activiteiten geschikt is en waaraan veel algemene ruimten liggen zoals snoezelruimten en een centrale keuken.



Stichting Philadelphia Zorg, inclusief uitbreiding

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is zo de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012 en verving verschillende bestaande nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit.

In de SVIR staan plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening dan in het verleden. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor behandelde structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van deze, en andere structuurvisies, te kunnen afdwingen, is door het Rijk besloten tot de vaststelling van algemene regels. Deze zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 28 maart 2017 voor het laatst gewijzigd.

In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen voor een inbreidingslocatie zoals met dit plan wordt gerealiseerd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gemotiveerd in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en per 1 juli 2017 herzien. Deze is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van deze bepaling. Uit jurisprudentie volgt dat een bouwplan voor meer dan 10 woningen gezien wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarmee dat ook voor het voorliggende plan geldt.

Behoeft

De volgende vraag is om te beschrijven dat behoefte is aan deze ontwikkeling.

Appartementen

De woningbehoefte is afgestemd binnen de regio Holland Rijnland. De huidige Regionale Woonagenda is vastgesteld op 17 december 2014. Met ingang van 30 oktober 2017 is het ontwerp van de Regionale Woonagenda 2017 ter inzage gelegd. Deze wordt naar verwachting op 14 maart 2018 vastgesteld in het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland

Hieruit blijkt dat er in de periode 2017-2030 een tekort is aan onder andere sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De behoefte is voor beide categorieën groter dan het actuele planaanbod. Dit tekort geldt voor de gehele regio. Maar ook specifiek in de subregio West, waarvan Leiderdorp deel uitmaakt.

Zoals nader toegelicht in paragraaf 3.3.4 heeft de gemeente Leiderdorp met Rijnhart Wonen prestatieafspraken gemaakt. De ontwikkeling van de locatie Driemaster maakt onderdeel uit van deze prestatieafspraken, die tot doel hebben om in voldoende sociale huurwoningen te voorzien. De appartementen in 'Vrije Sector Middeldure huur' die worden ontwikkeld door Syntrus Achemea dragen eveneens bij aan de kwalitatieve vraag binnen de woningbehoefte. Hiermee voorziet het plan aantoonbaar in een actuele regionale behoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Zorgplaatsen

Voorliggende plan is een gevolg van de veranderde financieringsstructuur voor de zorg en huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking, die vraagt om een efficiëntere zorgverlening voor een grotere groep bewoners met dagbesteding op één locatie. Tevens wordt met dit plan beoogt om de kwaliteit van de zorgverlening te verhogen door een woonzorgomgeving te ontwerpen die in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van leven van de bewoners in de zin van vrijheidsbeleving en natuurbeleving. Hiermee wordt bereikt dat de een langdurig aantrekkelijke woonzorglocatie wordt gerealiseerd voor huidige en toekomstige bewoners met een verstandelijke beperking en een intensieve zorgvraag.

De bewonerspopulatie bestaat deels uit mensen met een verstandelijke beperking in combinatie met een geriatrische zorgvraag en deels uit mensen met een ernstig meervoudige beperking. Dit is mogelijk omdat de zorgvraag van de twee doelgroepen vergelijkbaar is. De verwachting is dat de laatste groep in de toekomst zal afnemen, maar dat die afname ruim gecompenseerd zal worden door de toename van de eerste groep. De behoefte is daarmee voor langere tijd gewaarborgd.

Om een woonzorglocatie voor 50 bewoners te realiseren waarbij de kwaliteit van leven voorop staat is een perceel van voldoende omvang nodig. Deze ruimte is beschikbaar op het perceel aan Wilddreef 3. Om de ruimtevraag te beperken heeft één van de twee nieuwe woongroepen op de verdieping een plek gekregen. Plaatsing van woongroepen op de verdieping is in eerste instantie niet wenselijk: bewoners worden bij voorkeur laagdrempelig op de begane grond gehuisvest. Deze woongroep functioneert desalniettemin op dezelfde wijze als de woongroep op de begane grond. Beide hebben een eigen voordeur met luifel aan een daktuin, dat bereikt wordt via een buitenlift en verwarmde buitentrapp voorzien van hekken. Ook voor de bewoners op de verdieping staat het kleinschalig wonen daarmee centraal.

Bestaand stedelijk gebied

Nu het een ontwikkeling is binnen het bestaand stedelijk gebied is het laatste deel van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Conclusie

Samenvattend is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, passend binnen de actuele behoefte en binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is beoogd.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. De laatste actualisering is vastgesteld op 14 december 2016 en op 12 januari 2017 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. Hierbij zal de bestaande situatie gelden als vertrekpunt, vormt de maatschappelijke vraag de leidraad voor het handelen en stuurt de provincie op het bereiken van haar doelen. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie.

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bebouwde ruimte

Het plangebied is, net als de gehele bebouwde kom van Leiderdorp, aangeduid als 'bebouwde ruimte'.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten en opwaarderen. Dit leidt tot een intensiever en compact ruimtegebruik.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Eén van die manieren is het opnemen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in de Verordening ruimte. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet een nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). Het BSD is gedefinieerd als: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Dit houdt niet in dat onbeperkt verdicht kan worden. Bij het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen de vraag of het fysiek mogelijk is om de woningbehoefte te accommoderen van belang. Ook

moet er voldoende ruimtelijke kwaliteit behaald worden en voldoende groen binnen de bebouwde ruimte behouden blijven. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken.

Met deze herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij de provinciale visie. Bij de planvorming voor de appartementengebouwen is nadrukkelijk de onbebouwde ruimte betrokken, met aandacht voor water en groen, waardoor er een totaalplan ligt dat zich goed in de omgeving voegt. De uitbreiding voor Stichting Philadelphia is gelegen op eigen terrein en is qua schaal passend bij de bestaande bebouwing.

3.2.2 Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie de Verordening ruimte 2014 opgesteld, waarin de regels zijn opgenomen die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de onderdelen uit de Verordening Ruimte die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 2.1.1 Verordening ruimte)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet daarom voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Met de uitvoering van dit plan worden huurwoningen toegevoegd aan de voorraad, waarmee in een actuele regionale behoefte wordt voorzien. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.1.3. Daarbij is het een herstructureringslocatie binnen het BSD. Het plan voldoet dan ook aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.2.1 lid 1 Verordening ruimte)

Een plan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Deze woningbouwontwikkeling vindt plaats in een bestaand woongebied, ter plaatse van een inmiddels gesloopt schoolgebouw. Het plan is in overeenstemming met de aard en de schaal van het gebied, waardoor sprake is van 'inpassen'. Omdat het plan wel duidelijk afwijkt van de oorspronkelijke invulling van het gebied is echter ook rekening gehouden met de criteria behorende bij 'aanpassen'.

Dit komt tot uitdrukking in de totale benadering van het gebied, waarbij zowel de woontorens als de uitbereiding van de zorgfunctie worden betrokken. Dit inclusief de (her)inrichting van het omliggende terrein, waarbij aandacht is voor bestaand en nieuw groen en water.

Conclusie

Gezien het voorgaande is het plan in overeenstemming met de provinciale ruimtelijke verordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025

Op 19 december 2012 is de "Toekomstvisie Leiderdorp 2025, samenwerken en verbinden" vastgesteld. Deze vormt het kader voor maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies. In deze structuurvisie zijn voor verschillende aspecten ontwikkelingen, uitdagingen en overwegingen omschreven die leiden tot een gewenste koers. Ten aanzien van het aspect ruimte zijn dit de volgende koersen:

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau.
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen; 750 Woningen binnen de gemeentegrenzen bouwen, vooral voor starters en ouderen. De bestaande voorraad aan eengezinswoningen handhaven.
- 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.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2035

De Ruimtelijke structuurvisie 2035 is op 7 december 2015 vastgesteld en is een uitwerking van de hiervoor genoemde toekomstvisie. Het gebied Schansen, waarvan de locatie Driemaster onderdeel uitmaakt, is hierin beschreven als een laag dynamisch gebied. Het is een gebied met traditionele naoorlogse hoogbouwcomplexen, met tussen de flatgebouwen veel ruimte voor groen en parkeren. De grootschalige gebouwen variëren in massa en opbouw. Een groot deel van de gebouwen is gerenoveerd en deels vervangen door meer representatieve gebouwen en er is geïnvesteerd in de openbare ruimte en in duurzaamheidsmaatregelen.

Voor het gebied is als opgave geformuleerd om het kwaliteitsniveau van het gebied te handhaven en de verbindingen tussen wijk en voorzieningen in stand te houden. Op het gebied van de kwaliteit, onderhoud en veiligheid van de openbare ruimte continueert de gemeente het hoge ambitieniveau, die met de herstructurering van het gebied is ingezet. Het openbaar gebied in deze wijk met gestapelde woningbouw is namelijk ook de collectieve buitenruimte van de bewoners.

Binnen de laagdynamische gebieden zijn enkele 'dynamische hotspots' benoemd. De locatie Driemaster is er hier één van, waarbij wordt verwezen naar de door de gemeenteraad op 2 mei 2015 vastgestelde ontwikkelvisie.

Meer algemeen is in de ruimtelijke Structuurvisie geformuleerd dat 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. Deze moeten gerealiseerd worden op inbreidings- en transformatielocaties, omdat de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp leidend blijven. Reden hiervoor is dat de polders mede bepalend zijn voor het aantrekkelijke leefklimaat. Tevens kan door het inzetten op inbreiding en transformatie het ontstaan van toekomstige probleemgebieden voorkomen worden. De nadruk ligt met name voor de huursector in het sociaal en middensegment en voor woningen voor starters en woningen voor senioren. Dit bevordert het behoud van een gevarieerde bevolkingssamenstelling en het behoud van draagvlak voor de aanwezige voorzieningen.

De herontwikkeling van de locatie Driemaster sluit goed aan bij de herstructureringsopgave. Het schoolgebouw dat zijn functie had verloren heeft plaatsgemaakt voor een ontwikkeling die voorziet in de actuele woonwensen.

3.3.3 Woonvisie "Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart"

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2013 de Woonvisie "Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart" vastgesteld. Hierin zijn de volgende doelstellingen benoemd:

1. De gemeente wil de ontgroening afremmen door jonge huishoudens kansen te blijven bieden om in Leiderdorp zelfstandig te wonen, ook in een situatie van beperkte nieuwbouw.
2. In 2020 een gedifferentieerd aanbod van ruim 2.900 betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien.

3. Een woningvoorraad die comfortabel in gebruik is voor elke generatie en aansluit bij de belangrijkste te verwachten toekomstige kwaliteitseisen.
4. Binnen ruimtelijke grenzen werken aan een bij de vraag aansluitende toevoeging aan de woningvoorraad, met als streefaantal 750 woningen.
5. Binnen de financiële en ruimtelijke mogelijkheden zorgen voor een adequaat aanbod van voorzieningen voor alle inwoners van Leiderdorp.
6. Een adequaat aanbod van welzijn en zorg bij zelfstandig wonende ouderen en / of zorgvragers.
7. Komen tot een heldere positionering van Leiderdorp in de regionale woningmarkt.
8. invulling geven aan de gemeentelijke procesrol / aansturing vanuit de doelstellingen in de woonvisie.

Het voorliggende plan levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. De locatie Driemaster in deze Woonvisie opgenomen als één van de belangrijkste, op dat moment bekende, woningbouwlocaties. De realisatie van appartementen binnen dit plangebied levert een bijdrage aan met name de eerste 4 doelstellingen, terwijl met de uitbreiding van zorgplaatsen door Philadelphia een bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen 5 en 6.

In de hiervoor genoemde Woonvisie zijn naast doelstellingen ook maatregelen beschreven die ertoe moeten bijdragen om de beoogde doelen te halen. Eén hiervan is het jaarlijks vastleggen van prestatieafspraken met Rijnhart Wonen.

3.3.4 Prestatieafspraken 2015-2016

De gemeente Leiderdorp en Rijnhart Wonen hebben een gezamenlijk belang bij het realiseren van voldoende juiste woningen voor de lokale woningmarkt. De focus voor Rijnhart Wonen ligt hierbij op het creëren van voldoende aanbod voor huishoudens met lagere inkomens en betaalbare huren. Om de samenwerking te bevorderen worden prestatieafspraken vastgelegd en jaarlijks geëvalueerd.

Op 15 december 2016 zijn de prestatieafspraken voor 2017 vastgelegd. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere doelgroepen en woningaanbod. Met betrekking tot het thema Woningaanbod zijn afspraken geformuleerd over sloop, verkoop en nieuwbouw van woningen. Onderdeel van deze afspraken is dat Rijnhart Wonen samen met Syntrus Achmea het plan voor de locatie Driemaster ontwikkelt met circa 45 sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters en senioren. Tevens is vastgelegd dat Syntrus Achmea op deze locatie circa 45 vrije sector huurwoningen kan ontwikkelen. Met deze ontwikkeling wordt aan deze prestatieafspraken voldaan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 BODEM

Gezien de ontwikkeling van woningbouw is inzicht nodig in de bodemkwaliteit van de bouwlocatie. Daarom is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Adverbo dat als bijlage is toegevoegd.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat de bodem hooguit licht verontreinigd is. Deze lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek en vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan en het beoogde gebruik als woongebied.

Conclusie

De bodemkwaliteit staat niet aan de planontwikkeling in de weg.

4.2 WATER

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met de uitgangspunten die het Hoogheemraadschap heeft geformuleerd ten aanzien van duurzaam waterbeheer.

Watercompensatie

Het plan heeft een toename van het verharde oppervlak tot gevolg. Ook vindt uitbreiding plaats van oppervlaktewater.

Oppervlakteverharding

Toename bebouwing	2410,25 m ²
Correctie*	<u>1493,00 m²</u>
Toename verhard oppervlak t.g.v. bebouwing	917,25 m ²

* Correctie:

op de toename aan verhard oppervlak t.g.v. nieuwbouw Lijnbaan nieuw (dagopvang) over terrein dat reeds verhard is: – 214 m²

op de toename aan verhard oppervlak t.g.v. nieuwbouw wegens sloop voormalige sloopcomplex Driemaster: – 1279 m²

Verharding bestaand	4820 m ²
Verharding toekomst	<u>5365 m²</u>
Verharding verschil	545 m ²

Benodigde compensatie

In totaal is er een toename van oppervlakteverharding van 1462,25 m². Op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap dient bij een toename van meer dan 500m², 15% van deze toename gecompenseerd te worden door de aanleg van extra oppervlaktewater. In dit geval bedraagt de benodigde watercompensatie 15% van 1462,25 m², dus 220 m².

Compensatie

Voor het dempen van primair oppervlaktewater geldt volgens het Keur de verplichting tot één op één compensatie.

Binnen het projectdeelgebied Philadelphia wordt 488 m² primair water gedempt en 338 m² aangelegd vanwege het aanpassen van de singel. Het per saldo resterend één op één te compenseren primair wateroppervlak binnen het totale projectgebied Driemaster bedraagt daarmee $488 - 338 = 150 \text{ m}^2$.

In het te realiseren woongebied wordt 700,69 m² primair water gedempt en 1285,81 m² nieuw primair oppervlakte water aangelegd. Per saldo neemt het primaire oppervlaktewater in het woongebied met 585,11 m² toe. Hiervan bedraagt 150 m² de resterende vereiste één op één compensatie voor het gedempte deel in het projectdeelgebied Philadelphia en 220 m² de vereiste compensatie van ten minste 15% voor de toename aan verhard oppervlak (voor zowel de bebouwing als terreinverhardingen).

Het resterende deel ($585,11 - 150 - 220$) bedraagt extra watercompensatie van in totaal 215 m².

Hemelwater

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen, worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast. De hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld. Dit wordt niet afgevoerd via het rioolstelsel, maar vloeit af naar het naastgelegen oppervlaktewater.

Conclusie

Gezien vorenstaande is dit project in overeenstemming met de geldende uitgangspunten ten aanzien van het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

4.3 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit vastgelegd. Deze staat bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Uit de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende besluiten en regelingen volgt onder meer dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een ruimtelijke ontwikkeling als deze 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Deze grens is voor enkele categorieën van projecten uitgewerkt in getalsmatige grenzen. Zo geldt voor woningbouwprojecten van maximaal 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit project zit ruimschoots onder de genoemde grens.

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit vindt jaarlijks monitoring plaats van de luchtkwaliteit. Uit deze monitoring (<https://www.nsl-monitoring.nl>) blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen overschrijdingen plaatsvinden ten aanzien van de concentraties stikstofoxiden en fijnstof.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

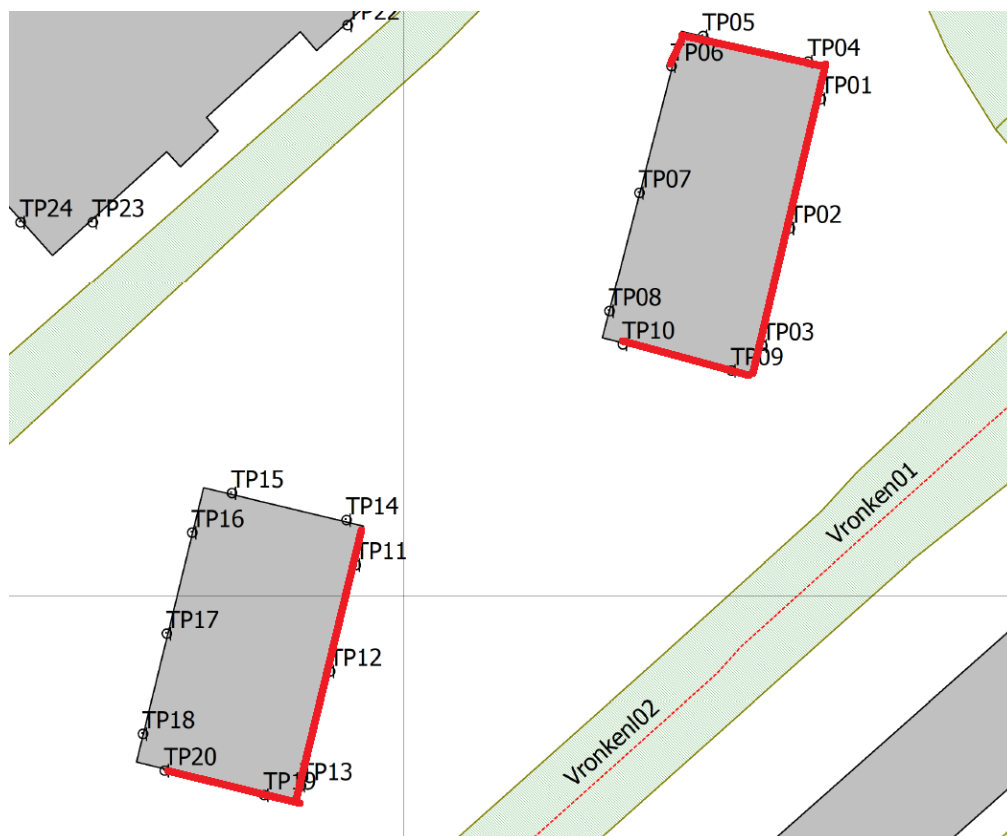
4.4 GELUID

De voorgenomen ontwikkeling vereist dat inzicht wordt verkregen in de mogelijke hinder die ter plaatse op kan treden ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanuit de directe omgeving. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van verkeerslawaai. Dit onderzoek, uitgevoerd door ANCOOR, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Geluidszone van wegen

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Engelendaal, de Vronkenlaan en de Heisiuslaan. De geluidsbelasting als gevolg van de Engelendaal en de Vronkenlaan overschrijdt op enkele plaatsen op de gevels van de appartementengebouwen de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Als gevolg van het wegverkeer op de Heisiuslaan wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Alle overschrijdingen treden op bij de appartementengebouwen. Ter plaatse van het complex van Stichting Philadelphia Zorg vinden geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats.

De overschrijdingen als gevolg van de Engelendaal vinden plaats op de toetspunten 1 t/m 6 van blok A. De overschrijdingen als gevolg van de Engelendaal vinden plaats op de toetspunten 1, 2, 3 9 en 10 van blok A en 11, 12, 13, 19 en 20 van blok B.



Overzicht beoordelingpunten met overschrijding

De maximaal optredende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer over de Engelendaal bedraagt 57 dB en over de Vronkenlaan 53 dB. Beide waarden zijn inclusief aftrek op grond van artikel 100g Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen

De geluidsbelasting op de gevels kan verminderd worden door het nemen van bronmaatregelen, zoals het aanbrengen van een stiller wegdek of het aanpassen van de toegestane snelheid.

Voor de Vronkenlaan en de Engelendaal geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur. De geluidbelasting kan door het verlagen van de toegestane snelheid op de betreffende wegen worden verlaagd. De Vronkenlaan en de Engelendaal zijn belangrijke stedelijke en regionale ontsluitingswegen. Het terugbrengen van de maximale rijnsnelheid is daarom geen reële maatregel.

De meest relevante wegdekken zijn in 2017 vernieuwd, waarbij deze van stiller asfalt zijn voorzien. Een verdere reductie is slechts in beperkte mate mogelijk en, zeker in relatie tot de kosten, niet doelmatig.

De financiële gevolgen van vervanging van wegdekken, de negatieve gevolgen van verdergaande snelheidsbeperking voor de doorstroomsnelheid van het verkeer en de verkeerscirculatie en de omvang van deze maatregelen, staan niet in verhouding tot de hoogte van de overschrijding van de voorkeurwaarde en het project.

Procedure hogere grenswaarde

Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, wordt voorgesteld om een hogere grenswaarde vast te stellen. De maximaal benodigde waarde is 57dB.

Zoals in de rapportage nader is toegelicht zal voor het vaststellen van een hogere waarde voldaan moeten worden aan de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder" van de Omgevingsdienst West Holland.

Op de plaatsen waar dit nodig is vanwege de geluidsbelasting worden met toepassing van gesloten schermen om de balkons worden geluidluwe buitenruimten gerealiseerd. De entrees van de appartementen liggen binnen in het gebouw, de zogenaamde "corridor-ontsluiting", waardoor in alle gevallen sprake is van een geluidsluwe gevel.

Maatregelen bij de ontvanger

Met het vaststellen van een hogere grenswaarde wordt voldaan aan de Wet geluidhinder voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevels. Het maximale binnenniveau van 33 dB mag echter niet worden overschreden. De gebouwen worden zodanig geïsoleerd dat aan deze binnenwaarde wordt voldaan.

Conclusie

Geluidsaspecten staan niet in de weg aan realisatie van het plan. Voorwaarde is wel dat een hogere waarde wordt vastgesteld ten aanzien van het wegverkeer op de Engelendaal en de Vronkenlaan.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid. In dat geval dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Ook zijn er binnen het plangebied geen kwetsbare objecten aanwezig en liggen er over het gebied geen PR grenswaarde contouren van inrichtingen die buiten het plangebied liggen.

Buisleidingen

In het plangebied en in de nabijheid hiervan zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de contour voor de PR grenswaarde over het gebied liggen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In het plangebied en in de nabijheid hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig waarvan de contour voor de PR grenswaarde over het gebied ligt.

Conclusie

Nu er in de nabijheid van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn is geen nader onderzoek nodig ten aanzien van de externe veiligheid.

4.6 ECOLOGIE

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt in het kader van beschermde natuurgebieden en beschermde planten- en diersoorten. Om de mogelijke effecten in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Quickscan natuurtoets

Door Ecogroen is eerst quickscan uitgevoerd. Deze leidde tot de volgende conclusies:

Gebiedsbescherming

- De plannen hebben geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied de Wilck tot gevolg. Wel adviseren wij om een AERIUS berekening uit te voeren om zo mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden in de ruimere omgeving van het plangebied in beeld te krijgen.
- Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland. Uit de kaartviewer van het NNN van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN gelegen is op een afstand van ruim 1,8 kilometer. In het beleid van provincie Zuid-Holland staat dat (effecten van) ruimtelijke ontwikkelingen buiten het NNN niet beoordeeld hoeven worden. Vervolgstappen in het kader van het NNN zijn derhalve niet nodig.

Soortbescherming

- In het plangebied zijn potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Tevens kunnen vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen aanwezig zijn;
- Er worden geen vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren verwacht in het plangebied. Verder zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten;
- In het plangebied zijn geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing, bos en struweel aangetroffen en of te verwachten zoals; Merel, Houtduif, Kauw en Koolmees;
- In het plangebied zijn algemene en laag beschermde amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten. Tevens kan het aanwezige water worden gebruikt als voortplantingshabitat;
- In het plangebied zijn geen beschermde flora, vissen, reptielen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten.

Vleermuisonderzoek

De quickscan gaf aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek ten aanzien van vleermuizen. Tijdens het onderzoek zijn geen vliegroutes aangetoond. Schade aan vliegroutes kan dan ook worden uitgesloten.

Wel zijn gedurende alle bezoeken enkele foeragerende exemplaren van Gewone dwergvleermuis in en in de directe omgeving van het plangebied aangetroffen. Het plangebied en nabije omgeving heeft echter geen belangrijke functie als foerageergebied van vleermuizen. In het plangebied en de omgeving blijven (ook in de toekomstige situatie) voldoende foerageermogelijkheden aanwezig. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Aerius-berekening

Omdat een negatief effect op nabijgelegen Natura2000-gebieden niet geheel is uit te sluiten is tevens de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden in beeld gebracht door middel van het rekenprogramma Aerius. Uitkomst van deze berekeningen is dat er geen drempelwaarden worden overschreden en dat het project niet meldings- of vergunningsplichtig is op grond van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Conclusie

Vanuit ecologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

4.7 GROEN IN EN ROND HET PLANGEBIED

Bij de invulling van het plan is rekening gehouden met het bestaande groen met als doel deze zoveel mogelijk te behouden. Echter, niet alles kan behouden blijven.

Groentoets

Door middel van een Groentoets, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen worden getroffen en op welke wijze de kwaliteit van het groen per saldo wordt verbeterd.

Voor het groenplan golden de volgende uitgangspunten:

- Het duurzaam behouden en/of verbeteren van een gedeelte bosplantsoen (zijde Engelendaal en nabij het bushokje);
- Het duurzaam behouden van zo veel mogelijk bomen;
- Het duurzaam verplanten van bomen die hiervoor in aanmerking komen;
- Realiseren van compensatie voor de te verwijderen bomen;
- Het behouden van het parkachtige karakter van terrein;
- Realiseren van compensatie voor het verlies aan oppervlakte sierheesters en/of hagen;
- Realiseren van compensatie voor het verlies aan oppervlakte water;
- Het versterken van de huidige functie binnen de beoogde wijksfeer: 'Woonwijk met hoog- en laagbouw'
- Het versterken van de natuurwaarde, met name het gedeelte dat in de Hoofdgroenstructuur is aangewezen als 'Wijkpark'.

De compenserende en beschermende maatregelen zijn in de Groentoets nader toegelicht. Daarnaast komen enkele bomen in aanmerking voor verplanting.

Beoordeling

Het terreingedeelte Driemaster, behoudt na realisatie van de nieuwbouw en herinrichting van het terrein het parkachtige karakter. Door de aanplant van 330 meter (extra) haag, worden de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken.

Met de aanplant van nieuwe bomen krijgt de Wilddreef een groener en kwalitatief hoogwaardiger karakter. Mede door het aanleggen van een voetgangersbrug en de uitbreiding van het huidige wateroppervlak krijgt het bestaande terrein een belevingsimpuls. Door het opnemen van de huidige hoge bomen in het ontwerp, sluit de hoogte van de nieuwbouw hier goed op aan.

De bomen die verdwijnen op het terrein van Philadelphia worden gecompenseerd aan de overzijde van het water. Ook in de nieuw in te richten tuin worden diverse nieuwe bomen geplant. Onder andere door de aanplant van treurwilgen langs het water (overzijde), behoudt het terrein zijn groene aanblik.

Het terreingedeelte Driemaster ligt voor een gedeelte binnen de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur als zijnde 'Wijkpark'. Het doel van een wijkpark is het verbeteren van de natuurwaarden binnen het gebied. Met de aanleg van natuurvriendelijke oevers en de aanplant van drachtplanten zoals honingboom voldoet het groenplan aan deze voorwaarden. Ook in de wijksfeer komt het verhogen van de natuurwaarden terug in bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het Groenstructuurplan en het Bomenbeleidsplan. Per saldo gaat de groenstructuur op en rond de planlocatie er niet op achteruit, maar zal deze juist versterkt worden.

4.8 VERKEERSASPECTEN

Bereikbaarheid en ontsluiting projectgebied

Het plangebied is via de Wilddreef en Lijnbaan ontsloten op de Vronkenlaan, dicht bij de aansluiting op de Engelendaal. De Wilddreef en Lijnbaan zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg, met een maximumsnelheid van 30km/u.

De toename van het aantal woningen heeft op buurtniveau een beperkte toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Het verkeer zal snel opgaan in het heersende verkeersbeeld op de ontsluitingswegen. Als gevolg van dit bouwplan zijn er geen verkeersproblemen te verwachten.

Parkeren

Op 2 april 2012 is het Parkeerbeleidsplan 2012-2020 vastgesteld. Om het parkeerbeleid beter toe te snijden op de huidige en toekomstige parkeersituatie is dit beleid geactualiseerd. Hiervoor is op 7 maart 2016 een addendum vastgesteld.

Naast de directe parkeerbehoefte wordt er in het beleid ook rekening gehouden met een toekomstige groei van automobiliteit. Daarom wordt naast de concrete aanleg van parkeerplaatsen ook een reserveringsruimte gevraagd van 0,2 parkeerplaats per woning. Deze ruimte kan indien nodig in de toekomst als parkeerplaats worden ingericht.

We hebben hier te maken met een gebied met verschillende woningtypen, een zorgfunctie en een kinderdagverblijf. Voor al deze functies gelden verschillende parkeernormen. Daarbij kennen deze functies op verschillende momenten hun piek qua parkeerdruk, wat mogelijkheden biedt voor dubbelgebruik. Dit is inzichtelijk gemaakt in de als bijlage bijgevoegde parkeerbalans.

Uit deze parkeerbalans volgt dat er voor het totaalproject in principe 129 parkeerplaatsen nodig zijn. Wanneer ook de toekomstige reservering wordt meegenomen bedraagt dit aantal 150.

Het plan voorziet in 127 parkeerplaatsen, een theoretisch tekort van 2 plaatsen. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de 12 studio's de reguliere parkeerbehoefte is aangehouden, terwijl naar verwachting het autobezit onder de bewoners van deze studio's lager zal zijn.

Bovendien wordt er voor de toekomst ruimte voor 25 parkeerplaatsen gereserveerd, 20 aansluitend bij het parkeerterrein bij de Houtschansflat en 5 aan de Lijnbaan. Inclusief de reservering komt het aantal parkeerplaatsen uit op 152. Dat zijn er 2 meer dan op grond van de parkeerbalans is benodigd.

Voor het stallen van fietsen worden in de nabijheid van de entrees van beide appartementengebouwen voorzieningen getroffen in de vorm van zogenaamde 'nietjes'.

4.9 DUURZAAMHEID

Klimaatverandering is een internationaal probleem en vraagt om een internationale oplossing. In Europees verband wordt daarom gestuurd op een CO₂-reductie van 80-95% in 2050. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het klimaatakkoord.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid een Energieakkoord gesloten met milieuorganisaties, bedrijfsleven en lagere overheden. Hieruit volgen doelstellingen, zoals het beperken van energiegebruik en het inzetten op hernieuwbare energie, welke zijn vastgelegd in het Energierapport; Transitie naar duurzaam.

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Dit komt tot uitdrukking in materiaalkeuzes en energiegebruik, zowel tijdens de bouw als na de ingebruikname. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de energiebehoefte van een woning, straatverlichting en dergelijke.

Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw

Voor de verankering van het aspect duurzaamheid is het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw (RBDS) 2016 van de regio Holland Rijnland door de gemeenteraad van Leiderdorp vastgesteld als werkwijze bij ontwikkeling van plannen van meer dan tien woningen en/of één hectare grondoppervlakte.

Het RBDS biedt handleidingen en instrumenten om duurzaamheid een vaste plek te geven in het planproces van ruimtelijke projecten. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. De regionale ambities zijn weergegeven in een ambitietabel welke deel uitmaakt van het RBDS. Vanaf het begin van de planvorming geeft het beleidskader aan welke vragen in welke fase aan de orde moeten komen om een hoog kwaliteitsniveau van het ruimtelijke plan te waarborgen. Hierbij bestaat het ambitietabel uit drie delen:

- Bovenwettelijke ambities voor de inrichting van het projectgebied, die zoveel mogelijk getalsmatig zijn. Voor deze ambities is een basisniveau en een extra ambitieniveau benoemd;
- Duurzaamheidsambities voor gebouwen;
- Een checklist met voor de inrichting van een gebied belangrijke duurzaamheidsaspecten, die niet-getalsmatig zijn.

In de Structuurvisie van Leiderdorp zijn de lokale- en regionale duurzaamheidsambities vastgelegd en de duurzame inrichting heeft daarin een belangrijke plaats gekregen. Hierbij wordt ingezet op een duurzame, schone, gezonde en groene omgeving waarin het goed en veilig leven is. Deze speerpunten zijn verbonden met duurzaamheidsthema's zoals: luchtkwaliteit, geluid & verkeer, duurzaam bouwen, gebiedsontwikkeling etc.

Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het begin in het duurzame gebiedsontwikkelingsproces worden meegenomen. Leiderdorp heeft hiervoor het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) vastgesteld. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale en gebiedsgerichte aanpak voor een duurzame inrichting met aandacht voor een aantal duurzaamheidsthema's. Hoe

duurzaamheid hierin het best tot uitdrukking komt, is afhankelijk van de specifieke locatie of het gebied en de omgeving daarvan.

Duurzaamheidsagenda 2017-2025

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. Met deze duurzaamheidsagenda spreekt de gemeente Leiderdorp haar ambitie uit om in 2050 volledig CO2 neutraal te zijn. Voor 2025 wil de gemeente de CO2 uitstoot reduceren met 30% ten opzichte van 2013.

Om deze doelstellingen te halen worden maatregelen beschreven ten aanzien van energie, afval, mobiliteit en klimaatadaptatie. De mogelijkheden om hieraan bij te dragen via een nieuwbouwproject liggen met name in het energieaspect.

Planspecifiek

De gebouwen worden gerealiseerd met een score van minimaal 7,0 volgens de meetmethode GPR Gebouw. Dit betreft een gemiddelde score over de 5 thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde), waarbij voor het thema energie de minimale eis op 7,5 wordt gelegd.

Deze ambitie wordt deels bereikt door dat de beide appartementengebouwen aangesloten worden op het warmtenet van NUON Stadswarmte. Hierdoor is het niet noodzakelijk om gasleidingen en -aansluitingen aan te leggen.

Het ambitieniveau wordt verder verhoogd door op de zonbelaste gevels warmtewerende beglazing toe te passen en loze aansluitingen te realiseren voor het in een later stadium te plaatsen zonweringsysteem. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht om PV-panelen op het dak in de elektra-behoefte van de algemene ruimten te plaatsen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is daarnaast rekening gehouden met een duurzaam kwalitatief gebied waar groen en water aanwezig is.

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Archeologie

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven heeft het plangebied in het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gekregen. Dit vanwege de verwachtingswaarde die aan het gebied is toegekend.

Door RAAP is een inventariserend veldonderzoek (waarderende en karterende fase) uitgevoerd in de vorm van proefsleuven en boringen. Hierbij is waargenomen dat de bodemopbouw bestaat uit een opeenvolging van komafzettingen, gescheiden door laklagen. Bovenin de komafzettingen is lokaal (buiten de contour van de voormalige school op locatie de Driemaster) sprake van een cultuurlaag uit de 17^e eeuw. Op locatie Philadelphia is deze niet aanwezig. De cultuurlaag kan wellicht worden gerelateerd aan de voormalige boerderij die op basis van vooronderzoek in het plangebied werd verwacht. Van de boerderij zelf zijn geen sporen aangetroffen. Andere archeologische sporen werden evenmin aangetroffen.

Aangezien er geen sprake is van een (behoudenswaardige) vindplaats is het plangebied door middel van een selectiebesluit d.d. 2 mei 2017 vrijgegeven voor de beoogde werkzaamheden.

Cultuurhistorie

De inmiddels gesloopt bebouwing vertegenwoordigde geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Ook zijn er in de omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waarop het plan negatieve invloed heeft.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is reeds besloten om het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling. Ook zijn er geen negatieve effecten ten aanzien van cultuurhistorische elementen te verwachten.

4.11 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Het project ligt in een omgeving met voornamelijk woningen. In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Wel is in het plangebied zelf de maatschappelijke functie van Stichting Philadelphia Zorg aanwezig. De activiteiten zijn qua milieuhinder vergelijkbaar met die van een reguliere woonfunctie en zijn passend in een woonomgeving. De afstand tussen de uitbreiding en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt meer dan 30 meter, waardoor tevens wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter die in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is benoemd voor verpleeghuizen (milieucategorie 2).

Voor de ruimte voor dagbesteding geldt een lagere milieucategorie, namelijk categorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

M.e.r.-plicht vanuit Besluit m.e.r.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, middels een zogenaamde 'vorm-vrije' m.e.r.-beoordeling, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Hiermee is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet in het kader van de afwijkingsprocedure een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

M.e.r.-plicht vanuit Wet milieubeheer art 7.2a

Op grond van deze bepaling uit de Wet milieubeheer is een vast te stellen plan m.e.r.-plichtig als in verband met de voorgenomen activiteit een passende beoordeling moet worden opgesteld op grond van artikel 2.7, lid 1 van de Wnb.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde.

Gelet op de kenmerken van het plan zoals het relatief kleinschalige karakter ten opzichte van de genoemde drempelwaarden, de plaats van het plan (in reeds bebouwd gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Uit onder andere het stikstofonderzoek, de als bijlage opgenomen Aerius-berekening, blijkt dat er geen significante effecten optreden op omliggende Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Het plan levert geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor dit plan is dan ook geen mer-procedure noodzakelijk.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het betreft een privaat initiatief, waarvan de bouwkosten voor rekening zijn van de initiatiefnemers. Middels een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal en de overdracht van voor deze ontwikkeling noodzakelijke gronden.

Het plan is gedeeltelijk gesitueerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Leiderdorp. Er zijn afspraken gemaakt over de aankoop van deze gronden om de uitvoering van het project mogelijk te maken.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft met de bijbehorende stukken als ontwerp ter inzage gelegen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit was in de periode vanaf 23 augustus tot en met 3 oktober 2018. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Milieukundig bodemonderzoek, Adverbo, rapportnummer 15.10.0418.0350
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, ANCOOR, projectnummer 16226
- Bijlage 3: Quick scan natuurtoets, Ecogroen, projectcode 17-123
- Bijlage 4: Vleermuisonderzoek, Ecogroen, kenmerk 17-123
- Bijlage 5: Aeriusberekening, Ecogroen, kenmerk 18-123AE
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 5896
- Bijlage 7: Groentoets, Pius Floris, projectnummer PFBV17.HO.030
- Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan appartementen
- Bijlage 9: Bezonningsstudie, inbo, p11238
- Bijlage 10: Parkeerbalans, update 1 februari 2018
- Bijlage 11: Beeldkwaliteitplan Philadelphia