



Ruimtelijke Onderbouwing

Brunelkamp 9 Leiderdorp

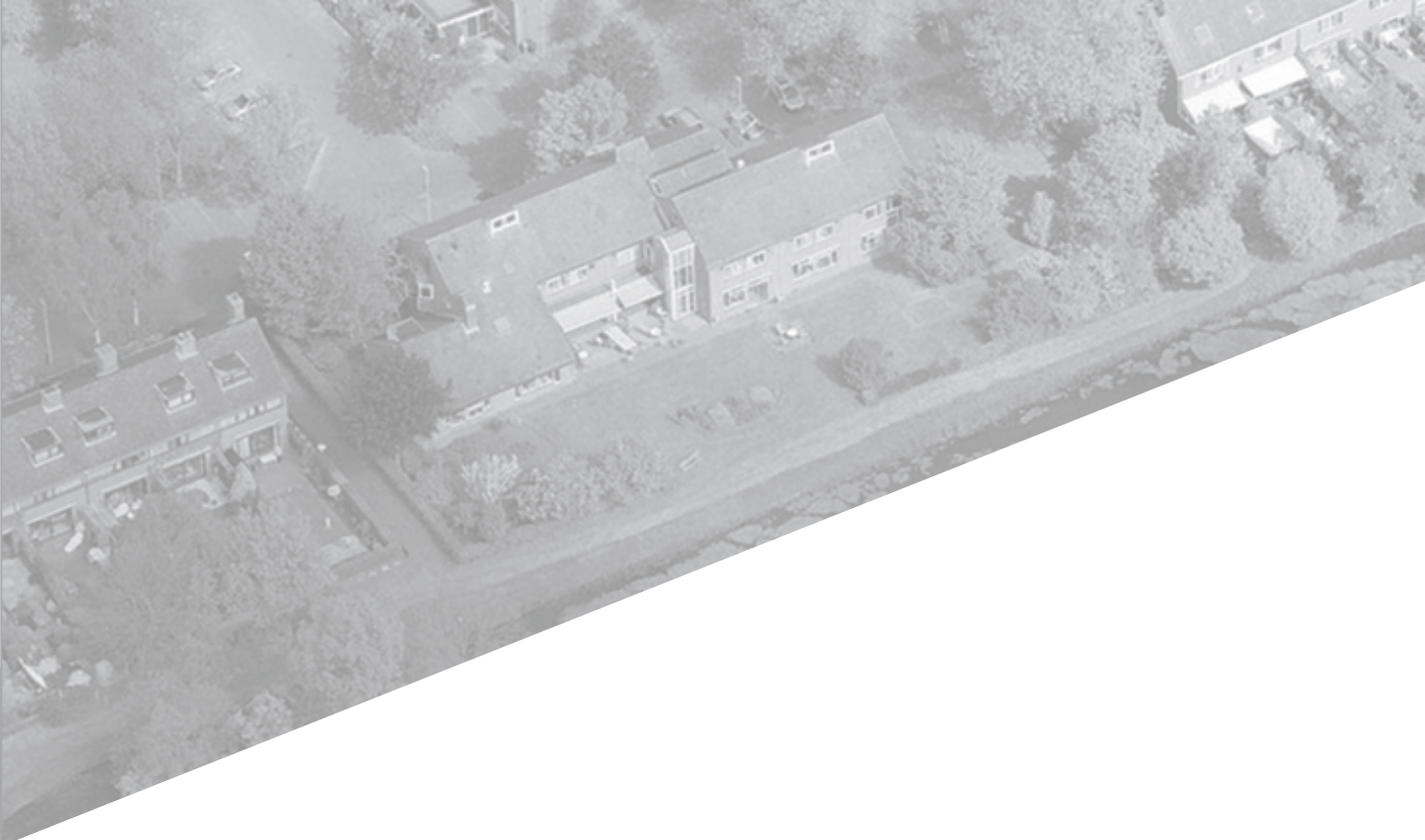
21 februari 2012



stadsadvies

Ruimtelijke onderbouwing Brunelkamp 9 Leiderdorp





1. Inleiding

p. 1.1 Aanleiding

De Gemiva-SVG Groep heeft voor haar accommodatie op de locatie Brunelkamp in Leiderdorp behoefte aan vervangende nieuwbouw. Hiervoor is een bouwplan ingediend door Gemiva-SVG Groep. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan Voorhof. Dit bestemmingsplan is qua functie en bebouwingsmogelijkheden specifiek op het huidige gebouw toegespitst. Het nieuwe ontwerp (van SPATIA architecten) heeft een andere footprint en hoogte dan de huidige bebouwing.

De huidige accommodatie is voor de doelgroep (lichamelijk gehandicapten) niet meer geschikt. Het gebouw is functioneel gedateerd. De wooneenheden zijn te klein voor de doelgroep en bouwfysisch vrij slecht. De huidige eisen met betrekking tot de huisvesting van lichamelijk gehandicapten vragen meer individuele ruimte, grotere natte cellen en meer mogelijkheden voor gemeenschappelijke voorzieningen.

p. 1.2 Aard en doelstelling

Geconstateerd is dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Voorhof. Om het gebouw toch te kunnen realiseren is er een afwijking van het bestemmingsplan Voorhof noodzakelijk. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de afwijkingsprocedure van dit het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van de uitbreiding van de woonzorgfunctie dient op deze wijze mogelijk te worden gemaakt door aanpassing van het juridisch-planologisch kader.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Om het bouwplan uit te kunnen voeren dient er een omgevingsvergunning verkregen te worden. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Voorhof en kan daarom alleen gerealiseerd worden met een afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Het besluit tot afwijking van een bestemmingsplan dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hierin dient de impact van de bestemmingswijziging en de manier waarop de wijziging in de ruimtelijk-planologische omgeving kan worden ingepast te worden onderzocht. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante milieuaspecten en de archeologische gevolgen. Daarnaast dient de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht respectievelijk te worden aangetoond. In deze ruimtelijke onderbouwing voor de Brunelkamp komen al deze aspecten aan de orde.

Met het succesvol doorlopen van de afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend, zodat het bouwplan uitgevoerd kan worden.

p 1.3 Leeswijzer

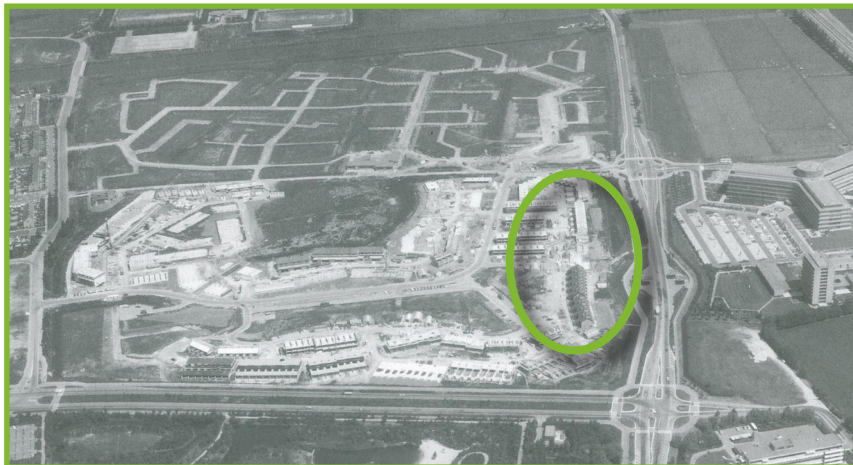
De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk drie wordt het project omschreven. In hoofdstuk vier zullen de relevante beleidsmatige kaders worden behandeld. Hoofdstuk vijf gaat in op de toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk zes wordt er in gegaan op de procedurele aspecten. Tenslotte wordt er in hoofdstuk zeven in gegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Situatie

p. 2.1 Geschiedenis

Het huidige gebouw ligt in de wijk Voorhof. Voorhof maakt samen met de wijken Binnenhof, Buitenhof en Winkelhof onderdeel uit van één compleet stedenbouwkundig masterplan uit 1971 ('Structuurstudie De Hoven'). De Voorhof werd een wijk met als hoofdfunctie wonen. Naast woningen was er ook ruimte voor scholen.

Op basis van de topografie kreeg Voorhof vier karakteristieken. De eerste was het gebied langs de Dwarswetering. Hier kwamen meergezinshuizen met uitzicht op de polder. Het tweede gebied was de buurtweide in het centrum van Voorhof. Dit was bedoeld voor recreatief gebruik. Het derde gebied betrof de zone langs de Gallaslaan als verbinding naar De Bloemerd. Ten slotte was er de zone langs de Persant Snoepweg en de Engelendaal: bedoeld om de overgang naar de wijkontsluitingswegen vorm te geven met behulp van groen en water.



De wijk Voorhof in aanbouw (1976).

p. 2.2 Huidige situatie

De hoofdontsluiting van de wijk vormt een soort ring. Deze ring ontsluit de verschillende woonerven waaraan de woningen staan. Aan deze woonerven is het rustig wonen: er is geen doorgaand verkeer. Sommige woonerven hebben nog een 'gemeenschappelijk' stukje groen of een pleintje en vormen daarmee een buurtje op zich. Tussen de woonerven door lopen groene zones en sloten die de oorspronkelijke patronen volgen. De woningen zijn niet altijd gericht op de openbare weg of het water, maar veelal op de zon. Hierdoor grenzen er veel achterkanten aan voorkanten en vice versa en zijn de begrenzingen tussen openbaar en privé niet altijd even duidelijk.

Het huidige gebouw van de Gemiva-SVG Groep ligt vrij onopvallend aan één van de genoemde woonerven, de Brunelkamp. Aan dit woonerf staan enkele rijtjes woningen. Samen omsluiten deze woningen een groen parkje.

In eerste instantie ziet het gebouw er uit als een gewoon rijtje woningen. In plaats van eengezinswoningen huisvest het gebouw echter 24 personen met een handicap, verdeeld over te kleine 1- en 2- persoonskamers. Qua schaal, kapvorm, materialisering en detaillering wijkt het nauwelijks af van de omringende woningen. Alleen de indeling van de gevel en de inrichting van de ruimte er om heen verraden een andere functie.



Bestaande situatie / bebouwing.

3. Projectbeschrijving / toekomstige situatie

Het nieuwe plan is qua plattegrond gebaseerd op het programma zoals dat door de opdrachtgever is meegegeven. Er zijn 24 wooneenheden met een grote mate van zelfstandigheid. Het oppervlak van de wooneenheden is dan ook relatief groot. Dit wordt veroorzaakt door de wettelijke eisen met betrekking tot de toe- en doorgankelijkheid voor rolstoelgebruikers. Iedere wooneenheid heeft een aparte woon- en slaapkamer. Daarnaast heeft iedere wooneenheid een eigen badkamer, (open) keuken, berging en buitenruimte. Hiermee voldoet het plan helemaal aan de eisen van deze tijd.

Het gebouw bestaat uit 4 lagen. Iedere laag heeft 6 wooneenheden. Per twee zijn de wooneenheden ruimtelijk gekoppeld door een tussenliggend 'straatje'. Tussen de groepjes wooneenheden ligt op iedere verdieping een gemeenschappelijke ruimte. Het ontwerp speelt op deze wijze met de waarden 'individueel' en 'gemeenschappelijk'. Op de begane grond zijn twee gemeenschappelijke woonkamers voorzien. Deze woonkamers liggen aan de tuinzijde. Door de gedifferentieerde massaopbouw ontstaan in het buitengebied verschillende plekken voor meer of minder gemeenschappelijk gebruik en wordt de relatie met de omgeving gelegd.

Het ontwerp van de massa voegt zich in de bestaande context door gebruik te maken van een vergelijkbare massaopbouw als de omgeving: 2 lagen met kap. Het ontwerp heeft een hoge kap, waardoor het zich iets onderscheidt van de omgeving. Dit is echter mogelijk omdat het gebouw aan het parkje, aan het einde van de 'zichtlijn' over de Brunelkamp en met haar achterkant aan de Persant Snoepweg staat. De vorm en richting van de kappen passen goed in het kappenlandschap van de omgeving. Door het gebouw per dubbele wooneenheid een kap te geven en het ertussen gelegen deel een vlak dak mee te geven krijgt het gebouw een korrel die het vriendelijk en toegankelijk maakt. Ook voorkomt dit dat het gebouw zich qua massa losmaakt uit haar omgeving. Bij het gebouw zal een (fietsen-)berging komen die wordt mee-ontworpen met de buitenruimte.

De materialisering van het gebouw sluit aan bij de omgeving: traditionele materialen (metselwerk, glas), maar onderscheidt zich hier ook van door een eigentijdse interpretatie en nieuw kleurgebruik. Ook in de mate van transparantie onderscheidt het zich van de omgeving.



Gevels nieuwbouw vanaf Brunelkamp



Plattegrond nieuwbouw begane grond

4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde, voor zover deze niet terugkomen in de overige paragrafen van dit document. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

p. 4.1 Nationaal

AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is één van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainport-ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan.

Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. Voor het bouwplan Brunelkamp 9 te Leiderdorp zijn ten aanzien van de AMvB Ruimte geen knelpunten te verwachten.

Nota Ruimte (27 februari 2006)

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de Nationaal ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (NRHS) een belangrijke rol zal spelen.

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basis kwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (6 juni 2008)

Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk in de Realisatieparagraaf de nationale ruimtelijke belangen aangegeven en uitgewerkt hoe het elk belang wil verwezenlijken. Deze Realisatieparagraaf wordt toegevoegd aan de Nota Ruimte en krijgt de status van structuurvisie. De Realisatieparagraaf zet (voor zover relevant voor de ontwikkeling Brunelkamp) vooral in op het voorkomen van verdere verstedelijking en het intensiveren en bundelen van / in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

De ontwikkeling is niet strijdig met het nationaal ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de AMvB Ruimte, Nota Ruimte en de Realisatieparagraaf.

p. 4.2 Provinciaal

Provinciale Structuurvisie: “Visie op Zuid-Holland”

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Daarnaast zijn duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers.

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van Visie op Zuid-Holland is het gebied van Brunelkamp 9 te Leiderdorp als ‘stads- en dorpsgebied’. Binnen deze functie streeft de provincie naar gedifferentieerdheid van gebruik om een prettig woon- en vestigingsklimaat te realiseren. De hoofdfunctie is wonen, maar ook functies als bedrijvigheid, kantoren en andere stedelijke voorzieningen vinden hierin plaats.

Naast het sturen op functies, ‘wat en waar’, wil de provincie ook sturen op kwaliteit, ‘waar en welke’. Op de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal.

Op de kwaliteitskaart van Visie op Zuid-Holland is Brunelkamp 9 aangeduid als onderdeel van het stedelijk netwerk. Het bouwplan Brunelkamp 9 is wat betreft functie en kwaliteit in overeenstemming met de provinciale visie.

Provinciale Verordening Ruimte

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, afwijkingsprocedures of beheersverordeningen.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting van juridisch-planologische procedures over onderwerpen

in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met provinciaal beleid. Ontwikkelingen in het plangebied dienen daarom getoetst te worden aan het provinciale beleid, de provinciale verordening maakt hier onderdeel van uit. Indien een plan in strijd met de Provinciale Verordening hebben de Gedeputeerde Staten de bevoegdheid om een afwijking van de Provinciale Verordening te verlenen.

In kaart 1 van de Provinciale Verordening is de Brunelkamp 9 aan te merken als gebied dat gelegen is binnen de opgenomen bebouwingscontour. Binnen de bebouwingscontour zijn stedelijke functies toegestaan. In art. 1 van de Provinciale Verordening wordt nader uitgewerkt wat er onder stedelijke functies wordt verstaan, namelijk:

Woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, sportvelden, zorgvoorzieningen, andere maatschappelijke voorzieningen, horeca, openbaar stedelijk groen, volkstuinen, stedelijk oppervlaktewater, begraafplaatsen en de daarbij behorende infrastructuur, alsmede bedrijfsfuncties en de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen, alsmede recreatiewoningen.

Conclusie:

Het bouwplan Brunelkamp 9 is overeenkomstig de toegestane stedelijke functies binnen de bebouwingscontour. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan in overeenstemming is met het provinciale beleid.



Uitsnede uit Kwaliteitskaart Visie op Zuid-Holland



Uitsnede uit Functiekaart Visie op Zuid-Holland

p. 4.3 Regionaal

Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009 -2019 (28 oktober 2009)

Monitor woningbouwplannen Holland Rijnland 2010

In bovenstaande regionale beleidsdocumenten en –afspraken is onder andere vastgelegd en uitgewerkt dat er behoefte is aan woningen en appartementen die levensloopbestendig zijn. Minimaal 30 % van het aantal woningen in Leiderdorp dient te worden gebouwd in de sociale sector. Hiervoor is een taakstelling opgenomen. De locatie Brunelkamp valt overigens buiten deze taakstelling. ‘Gedifferentieerd en wijkgericht bouwen’ is een belangrijke doelstelling. Daarnaast is er - mede gebaseerd op rijks- en provinciaal beleid - aandacht voor (oudere) bewoners en speciale doelgroepen. Doorstroming binnen de wijk dient te worden gestimuleerd en ook het aanbieden van bijzondere woonvormen voor mensen die zorg nodig hebben heeft de aandacht. Hier past het toevoegen / vernieuwen van huisvesting voor gehandicapten uitstekend in. Deze twee regionale beleidsdocumenten vervangen eerdere gemeentelijke beleidsdocumenten van de gemeente Leiderdorp die betrekking hadden op ‘wonen’.

Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland (augustus 2009)

Het plangebied valt ook in de Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland onder ‘stedelijk gebied’. De doelstellingen van deze structuurvisie zijn het concentreren van bebouwing in de ‘aaneengesloten stedelijke agglomeratie’(waaronder Leiderdorp) en het versterken van de centrum-functie van Leiden. Voor het plangebied doet de visie geen specifieke nieuwe uitspraken.

Conclusie

De ontwikkeling Brunelkamp past binnen het regionale beleid

p. 4.4 Gemeentelijk

Toekomstvisie Leiderdorp 2015

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld (vastgesteld, 3 september 2001).

Deze visie vormt een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp. Doelstellingen van de toekomstvisie zijn: het creëren van een echte gemeenschap met een eigen identiteit, het versterken van het woon- en leefklimaat, een intensieve samenwerking met de regiogemeenten en van de gemeente een klantgerichte organisatie maken waarin participatie van en communicatie met burgers moet leiden tot nieuw beleid. Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in zeven ambities. Eén van de ambities is het creëren van levensloopbestendige woningen en buurten. Het nieuwe plan voldoet hieraan.

Conclusie

Het bouwplan past in de toekomstvisie van Leiderdorp.

p. 4.5 Conclusie

Voor wat betreft de nationale, provinciale, regionale en lokale beleidskaders is er geen belemmering voor het plan.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

p. 5.1 Archeologie

Behoud en bescherming van archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden.

Toetsing vigerend beleid:

De gemeente Leiderdorp heeft onderzoek laten doen naar het te verwachten archeologisch bodemarchief. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een kaart en een toelichting. Volgens deze 'Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart Leiderdorp' valt de gehele locatie onder de noemer 'terrein met een lage trefkans'. Er zijn geen waarnemingen in het gebied geweest. Ook is geen sprake van eerdere verstoringen. Dit geldt voor het grootste gedeelte van de wijk Voorhof. Ten zuiden van de locatie ligt een brede sloot. Tussen deze sloot en de Persant Snoepweg ligt een terrein met een middelhoge trefkans. Dit gebied valt overigens buiten de scope van dit project. Hier zal geen verstoring plaatsvinden.

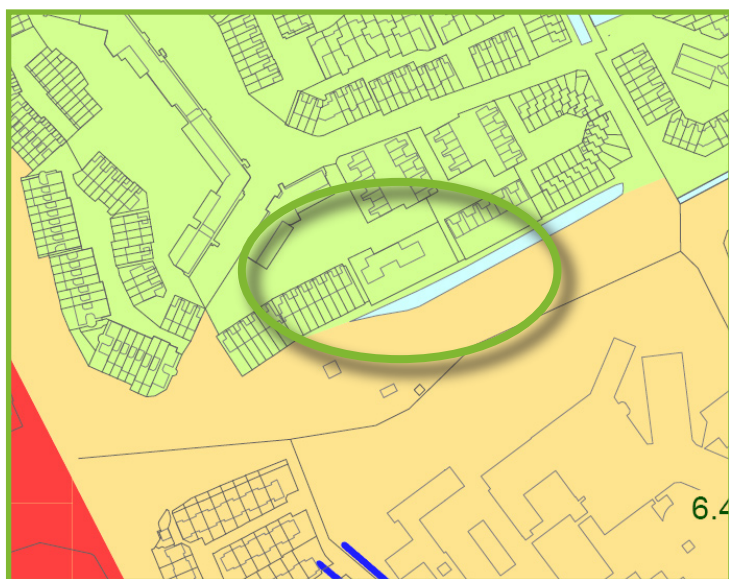
Volgens de toelichting op de genoemde kaart dient bij een 'terrein met een lage trefkans' nader onderzoek plaats te vinden als er sprake is van een onbebouwd en braakliggend terrein en de verstoring groter zal zijn dan 1.000 m² en de verstoring dieper gaat dan 30 centimeter beneden maaiveld. De genoemde criteria dienen cumulatief te worden toegepast.

Ingrepen:

In de huidige situatie is het terrein bebouwd met een gebouw van ca. 500 m². Dit gebouw zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. Er zal ter realisering van het project een verstoring plaatsvinden met een grotere diepte dan 30 centimeter. De oppervlakte van deze verstoring zal ca. 570 m² (totale oppervlakte van de nieuwbouw) bedragen.

Conclusie:

Het project valt binnen een 'terrein met een lage trefkans'. De verstoring die plaatsvindt valt onder de gestelde norm voor nader onderzoek. De nieuwbouw vindt namelijk niet plaats in een onbebouwd of braakliggend terrein en het oppervlak van de verstoring is kleiner dan de gehanteerde ondergrens van 1.000 m². Daarom kan er geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is tot nader archeologisch onderzoek.



Uitsnede uit de 'Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart Leiderdorp'

p. 5.2 Flora en Fauna

Door Bureau Waardenburg bv, adviseurs voor ecologie & milieu is onderzoek verricht naar de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie (zie bijlage I: Notitie natuurtoets slooplocatie Brunelkamp, Leiderdorp, dd. 27 januari 2011). Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden.

Het blijkt dat er geen sprake is van beschermde flora in het gebied. Voor wat betreft de fauna geldt dat er vooralsnog geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Wel is op basis van de kenmerken van de locatie door Bureau Waardenburg geadviseerd om een vervolgonderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuissoorten. In het rapport is aangegeven op welke wijze dit onderzoek zou moeten plaatsvinden. Gemiva-SVG Groep heeft inmiddels opdracht verleend tot het nadere onderzoek.

Naast de aanbeveling tot verder onderzoek naar vleermuizen, beveelt het rapport aan om niet binnen het broedseizoen te slopen en te rooien. Dit in verband met mogelijke aanwezigheid van bezette nesten.

In het plangebied zullen 4 bomen moeten worden gekapt. Met het bepalen van het moment van kappen zal rekening worden gehouden met het broedseizoen. In het inrichtingsplan voor het buitenterrein zijn minimaal 4 nieuwe bomen toegevoegd.

Conclusie:

Voor wat betreft de Flora en Fauna zijn er in eerste instantie geen bezwaren tegen het plan. Wel zal er nader onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden in het vierde kwartaal van 2011 verwacht. Mocht er aanleiding zijn tot aanvullende maatregelen dan zullen die worden getroffen. In het uiterste geval zal er ontheffing worden aangevraagd van de in de Flora- en faunawet genoemde verboden. De in het plan te kappen bomen zullen minimaal 1 op 1 worden gecompenseerd.

p. 5.3 Geluid

De nieuwbouw aan de Brunelkamp valt binnen de in de Wet geluidhinder opgenomen zone voor geluidgevoelige objecten. De nieuwe woningen van Gemiva-SVG Groep zijn een zgn. geluidgevoelig object en de geluidsbelasting hierop dient te voldoen aan de Voorkeursgrenswaarde. Daarom is er onderzoek noodzakelijk naar de akoestische gevelbelasting op de nieuwbouw. Dit akoestisch onderzoek is verricht door ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel ('Brunelkamp 9 te Leiderdorp, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 4 april 2011). Zie bijlage II.

Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwbouw valt binnen de genoemde zone langs de Persant Snoepweg, Engelendaal, Voorhoflaan en de Simon Smitweg. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen als gevolg van de Persant Snoepweg. Zelfs na aftrek van 5 dB als ex. artikel 110g van de Wet geluidhinder blijft de overschrijding hier maximaal 9 dB bedragen. Als gevolg van de Engelendaal, Voorhoflaan en de Simon Smitweg zijn er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde.

Geluidbeperkende maatregelen stuiten op financiële en ruimtelijke bezwaren. Er zal dus een procedure hogere grenswaarden moeten worden opgestart. Dit is o.a. mogelijk omdat één van de criteria voor het vaststellen van een hogere grenswaarde 'het vervangen van bestaande bebouwing door woningen' betreft. Hiervan is sprake bij onderhavig bouwplan.

Conclusie:

De gemeente Leiderdorp dient een procedure hogere grenswaarden op te starten omdat de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Persant Snoepweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt en geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn.

p. 5.4 Luchtkwaliteit

Voor een gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit dient onderzoek te worden verricht naar de (toekomstige) luchtkwaliteit ter plaatse. De nieuwbouw aan de Brunelkamp is zo'n gevoelige bestemming. Toetsing vindt plaats aan Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Het onderzoek voor de Brunelkamp is verricht door HK Consultants B.V. ('Onderzoek Luchtkwaliteit bouwplan Brunelkamp Gemeente Leiderdorp', dd. 22 maart 2011). Zie bijlage III.

Het bouwplan blijkt een zgn. 'klein' project te zijn. Er worden namelijk minder dan 1500 woningen toegevoegd (per ontsluitingsweg) en / of minder dan 100.000 m² BVO kantoor gerealiseerd. Het plan leidt daarom niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom hoeft er wettelijk gezien niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Om te kunnen beoordelen of het plan wel past binnen een goede ruimtelijke ordening heeft het verdere onderzoek toch plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwbouw wordt voldaan aan de grenswaarden voor PM10 (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) voor de onderzochte jaren 2011, 2015 en 2021. Ook is voor deze specifieke locatie de concentratie van de stoffen benzeen en zwaveldioxide onderzocht. Er is hiervoor geen sprake van een overschrijding.

Toetsing van de wenselijkheid van het plan in het kader van luchtkwaliteit kan ook plaatsvinden door toetsing aan de ambities uit het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (zie ook p. 5.10). Voor luchtkwaliteit is hier als basisambitie opgenomen dat gevoelige bestemmingen minimaal op een afstand van 100 meter vanaf de snelweg worden gerealiseerd. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Aan de extra ambitie om handhaving van 5 tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM10 wordt ook voldaan.

Conclusie:

Het bouwplan stuit niet op bezwaren met betrekking tot de luchtkwaliteit en voldoet zelfs aan de extra ambitie uit het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw om te streven naar 5 tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM10.

p. 5.45 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijdt, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). De omvang van het project ligt ruim onder de drempelwaarde.

Het plan betreft vervangende nieuwbouw. In het kader van de ruimtelijke procedure zijn de diverse aspecten onderzocht. Er worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft geen nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. plaats te vinden.

p. 5.5 Bodemkwaliteit

Door Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel is een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Voor een volledige weergave van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar bijlage IV (Rapport verkennend NEN-bodemonderzoek, dd. 3 februari 2011).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 en heeft als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem. Dit gebeurt steekproefsgewijze door middel van boringen. Vervolgens kan worden nagegaan of er verontreinigde stoffen in de bodem of het grondwater aanwezig zijn. Een concentratie van verontreinigde stoffen die boven de streef- of achtergrondwaarden ligt zou een belemmering vormen voor de planontwikkeling.

De conclusie van het onderzoek is dat de bodem formeel niet als 'onverdacht' kan worden beschouwd. Dit komt omdat er enkele licht verontreinigde stoffen zijn aangetroffen. Deze waarden zijn echter van een zodanige aard dat er geen nader onderzoek nodig is. De bodemkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de geplande herontwikkeling.

Conclusie:

Het onderzoek naar de bodemkwaliteit geeft geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor de herontwikkeling.

p. 5.6 Milieuhinder bedrijven

In de omgeving van het plan zijn twee bedrijven gelegen. Het Rijnland Ziekenhuis aan de Simon Smitweg. Dit ligt ca. 100 m vanaf het bouwplan. Het ziekenhuis heeft een richtafstand van 30 meter (milieucategorie II). Daarnaast ligt er een tankstation op 40 meter afstand van het bouwplan. Hier wordt geen LPG verkocht. De richtafstand is 30 meter voor gevoelige functies. Beide bedrijven vormen dus geen belemmering voor de nieuwbouw en vice versa

De genoemde inrichtingen veroorzaken wellicht indirecte hinder. Er is sprake van indirecte hinder omdat er slechts sprake is van een verkeersaantrekkende werking. Onderzoek hiernaar is verricht door ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel ('Akoestisch onderzoek hinder voor de geplande bouw van een aantal woonappartementen aan de Brunelkamp te Leiderdorp', dd. 15 april 2011). Zie bijlage V. In het onderzoek is bekeken of er daadwerkelijk sprake is van hinder voor de nieuwbouw dan wel dat er sprake is van aantastingen van de bestaande rechten van de genoemde inrichtingen als gevolg van de nieuwbouw. Er is onderzocht of er specifiek als gevolg van de aanwezigheid van het benzineverkooppunt en het ziekenhuis overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. Dit is niet het geval vanwege het benzineverkooppunt. Dit blijkt wel het geval te zijn vanwege het ziekenhuis. Er is hier sprake van een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Enkele aanvullende maatregelen aan de nieuwbouw zijn derhalve noodzakelijk om het vereiste geluidniveau aan de binnenzijde van het gebouw te halen. Deze maatregelen zullen echter al in het kader van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai (zie p 5.3 geluid) worden getroffen.

Conclusie:

Er zijn in de omgeving van het bouwplan geen bedrijven die een belemmering vormen voor het plan. Ook vormt het plan geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

p. 5.7 Externe veiligheid

'Externe veiligheid' richt zich op het beheersen van risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving.

Omdat de locatie Brunelkamp als 'kwetsbaar object' aangemerkt dient te worden, is onderzocht of er beperkingen zijn ten aanzien van de externe veiligheid. Dit onderzoek is verricht door Buro SRO uit Utrecht en weergegeven in bijlage VI (Externe veiligheid locatie Brunelkamp te Leiderdorp, dd. 13 januari 2011, aanpassing 21 februari 2011). Het rapport heeft drie vormen van risico's nader onderscheiden: (BEVI)-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

(BEVI)-inrichtingen

Volgens het onderzoek is er geen sprake van een (BEVI)-inrichting die van invloed zou zijn op de planlocatie. Het in de nabijheid aanwezige verkooppunt voor brandstoffen verkoopt geen LPG en is daarom geen (BEVI)-inrichting.

Gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ook hebben de aanwezige buisleidingen in de omgeving van de planlocatie geen invloed op de externe veiligheid van de planlocatie. Er is in de notitie van SRO onterecht uitgegaan van de de Circulaire hogedrukaardgasleidingen en niet van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Omdat het plangebied meer dan 140 meter vanaf de hogedrukgasleiding ligt (het invloedsgebied) en de risico-contour 0 meter is, is er geen belemmering voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Vanwege het bouwplan is er geen toename is van het aantal personen op de locatie.

Binnen de zone van 200 meter vanaf de A4 zijn er echter mogelijk beperkingen voor het ruimtelijk gebruik. De planlocatie ligt op meer dan 200 meter vanaf de A4 en daarom is er hierom geen belemmering vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord kan echter groter zijn. In tegenstelling tot de conclusie van SRO moet het groepsrisico echter wel worden verantwoord. Het groepsrisico vanwege de A4 is reeds verantwoord in het onderzoek dat de Gemeente Leiderdorp heeft laten uitvoeren in het kader van het bestemmingsplan W4 en Oude Dorp. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 1 van het bestemmingsplan W4, 'Verantwoordingsplicht bestemmingsplan W4', Gemeente Leiderdorp 18 november 2011 (http://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0547.BPw4-VO01/tb_NL.IMRO.0547.BPw4-VO01_1.pdf). Hier wordt geconcludeerd dat het maximale groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft en nauwelijks toeneemt.

Conclusie:

Met betrekking tot de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planlocatie.

5.8 Kabels en leidingen

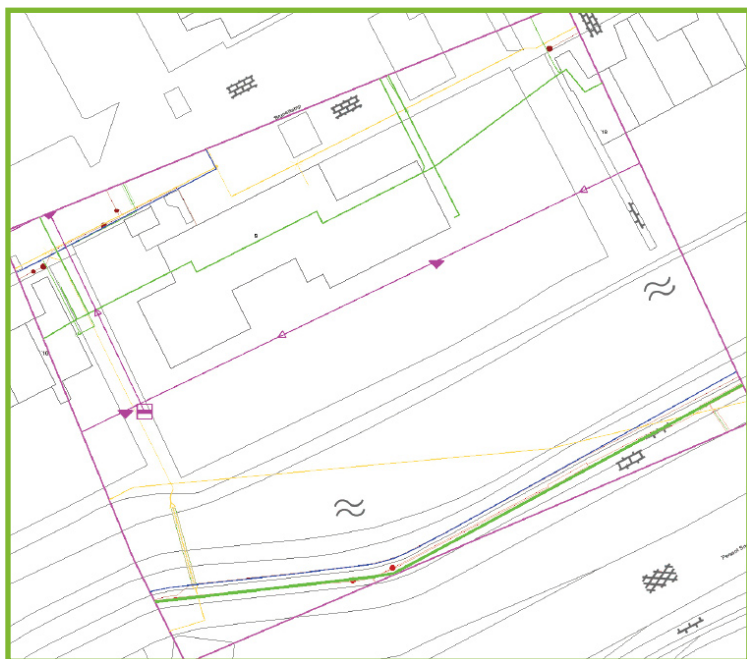
Het huidige gebouw van de Gemiva-SVG groep zal worden gesloopt en er zal op dezelfde plek een nieuw, groter gebouw worden gebouwd. De bouw- en graafactiviteiten die invloed hebben op de bestaande kabels en leidingen blijven binnen de eigendomsgrenzen.

Uit de Klic-melding blijkt dat er geen grote ingrepen noodzakelijk zijn in het bestaande kabels- en leidingennetwerk en kan worden geconcludeerd dat:

- een gemeentelijk riool dwars over de kavel loopt. Dit zal - in overleg met de gemeente - moeten worden verlegd;
- een ZIGGO kabel onder het huidige gebouw door loopt en er enkele huisaansluitingen zijn. Deze kabel zal moeten worden verlegd;
- dicht op de erfgrans aan de straatzijde gas lage druk, laagspanning Liander, data Liander en KPN, water en riool liggen. Dit betreft waarschijnlijk alleen de toevoer voor de huisaansluitingen. Deze leidingen zullen niet worden verlegd. Wel zullen alle huisaansluitingen opnieuw worden gemaakt.

Conclusie:

De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering. Aanwezige kabels die de nieuwbouwactiviteiten in de weg zitten zullen in overleg met de eigenaar worden omgelegd en alle huisaansluitingen zullen worden vernieuwd.



Kabels en leidingen conform KLIC-melding

5.9 Verkeer en parkeren

Integraal Verkeers- en Vervoerplan

In het Integraal Verkeers- en Vervoerplan (IVVP Leiderdorp 2009, 1 juli 2009) komen verschillende verkeersaspecten aan de orde. Voor de locatie Brunelkamp worden geen specifieke uitspraken gedaan.

Wel relevant is dat er volgens het rapport in Leiderdorp weinig sprake is van parkeeroverlast en dient het doorgaande verkeer te worden geweerd uit woonwijken.

Nabij de Brunelkamp ligt de Voorhoflaan. De Voorhoflaan wordt nu teveel gebruikt als doorgaande sluiproute. Er zijn plannen om een zogenaamde knip in de laan aan te brengen om het doorgaande verkeer te weren. Dit heeft invloed op de bereikbaarheid van de Brunelkamp, maar is zeker niet van doorslaggevend (nadelig) belang.

Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerdruk wordt gebruik gemaakt van de CROW-normering. Deze norm stelt voor een 'zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen' (serviceflat / aanleunwoning) een minimum van 0,3 en een maximum van 0,6 parkeerplaats (per wooneenheid) voor bewoners en personeel. Hiervan is 0,3 parkeerplaats per wooneenheid bestemd voor bezoekers. Er wordt voor deze functie geen verschil gemaakt tussen centrum, schil of buitenwijk.

In dit geval is er sprake van een reeds bestaande, aanwezige functie die een parkeerdruk met zich meebrengt. Het nieuw aan te leggen aantal parkeerplaatsen is dan ook het aantal dat resteert na aftrek van de oude parkeerdruk.

In de huidige situatie is er geen sprake van een parkeertekort. Er is ruim voldoende plaats voor personeel en bezoekers. Deze plaatsen zijn allemaal op openbare grond gelegen. Het oude gebouw bevatte 24 wooneenheden. Het nieuwe gebouw heeft weliswaar een grotere oppervlakte, maar heeft ook 24 wooneenheden. Gezien het gelijkblijvende aantal wooneenheden zouden er in de toekomst ook voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. Dit wordt ondersteund door de ervaring van de Gemiva-SVG Groep: zij gaat er van uit dat de nieuwe bewoners geen grotere aantallen bezoekers met zich mee zullen brengen dan de huidige bewoners.

Overzicht:

	<i>Huidige situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>
<i>Aantal wooneenheden</i>	24	24
<i>Norm per wooneenheid</i>	0,3 - 0,6	0,3 - 0,6
<i>Totaal aanwezig / benodigd</i>	8 - 16	8 - 16

Toekomst -/- Huidig: 16 - 16 = 0

Conclusie:

De ontwikkeling op de Brunelkamp past in het Integraal Verkeers- en Vervoerplan. Ook wordt voldaan aan de CROW-parkeernormering.

p. 5.10 Duurzaam bouwen | Duurzame stedenbouw

Het te ontwikkelen bouwplan dient te passen binnen het relevante milieubeleid. Er zijn drie documenten waarin dit beleid is opgenomen van toepassing: de Duurzaamheidsagenda 2011 - 2014, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en de Regionale DuBoPlus richtlijn.

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

De concrete uitwerking en toetsing van het beleid vindt plaats door middel van de Regionale DuBoPlusrichtlijn en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw.

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)

Het RBDS is een instrument om reeds vroeg in de planontwikkeling het thema duurzaamheid op de agenda te krijgen. Het is o.a. van toepassing op ontwikkelingen groter dan 10 woningen. De vraag is of er in deze situatie sprake is van een equivalent van 10 woningen (nl. 24 wooneenheden). Toch wil de initiatiefnemer, waar mogelijk, bijdragen aan duurzaamheid. Om die reden zal het plan toch nader worden bekeken in relatie tot het RBDS.

Een instrument uit het RBDS om de relevante thema's te inventariseren en te monitoren is de zgn. 'ambitietabel'. In deze tabel wordt allereerst aangegeven welke thema's relevant zijn. Van de relevante thema's worden de relevante deelaspecten aangevinkt. Hiervoor dient minimaal de omschreven basisambitie te worden gerealiseerd. (De basisambitie is over het algemeen vastgesteld beleid binnen de gemeente.) Van minimaal één duurzaamheidsthema dient een extra ambitie te worden gerealiseerd. Voor het project Brunelkamp is deze tabel ingevuld en te vinden in bijlage VII. Bij de uitvoering van het project zullen de basisambities en de gekozen extra ambitie worden gerealiseerd.

Regionale DuBoPlus richtlijn (RDR)

De RDR is een maatstaf voor de duurzaamheid van het gebouw. Vereist is – in dit geval - een minimale GPR-gebouw van 7.0. Daarnaast is er een hogere ambitie vastgelegd. Het voldoen hieraan is op vrijwillige basis. Het voldoen aan de gestelde norm van 7.0 is aangetoond door de initiatiefnemer.

Conclusie:

Het project voldoet aan de gestelde eisen in het kader van Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen.

p. 5.11 Water

Watertoets

Het plangebied valt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Volgens de Leggerkaart oppervlaktewateren (blad 109, 12 mei 2009) van het Hoogheemraadschap van Rijnland ligt de Brunelkamp in 'een bemalen peilgebied'. Achter het plangebied (parallel aan de Persant Snoepweg) ligt een doodlopende sloot met een overstort. De sloot en de overstort maken geen deel uit van de plannen. Er zal geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie optreden.

Volgens de 'Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland' (december 2008) dient voor projecten waarbij de toename van de verharding in 'overige polderwater' meer bedraagt dan 500 m², 15 % van het extra te verhard oppervlak te worden gecompenseerd in m²'s open water. Deze compensatie dient het liefst in dezelfde polder, in de nabijheid van het plan plaats te vinden. De vergelijking van het oude, bebouwde oppervlak met het nieuwe bebouwde oppervlak vindt u in bijlage VIII.

In de huidige situatie is er 500 m² bebouwd (en dus verhard). In de nieuwe situatie zal er ca. 1070 m² bebouwd (en dus verhard) worden. Dit is een toename van 570 m² verhard oppervlak voor wat betreft de bebouwing.

De huidige verharding rondom het gebouw bedraagt ca. 350 m². In de nieuwe situatie zal dat ca. 270 m² zijn. Dit is een afname van 80 m². Per saldo is er dus sprake van een toename met 490 m².

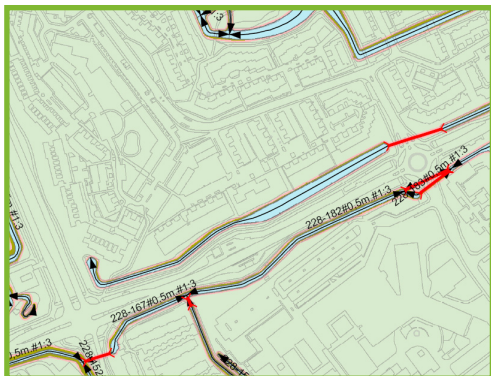
Er is dus op grond van bovenstaand beleid geen compensatie noodzakelijk.

Riool

In de huidige situatie is er geen sprake van een gescheiden rioolstelsel. De hemelwaterafvoer zal op het open water achter het plangebied worden geloosd. Toegepaste materialen voor de hemelwaterafvoer zullen vrij van uitspoeling zijn, zodat er geen extra verontreinigde stoffen in het oppervlaktewater terecht zullen komen. Het afkoppelen van de waterafvoer van het gemengde rioolstelsel in geheel in overeenstemming met het beleid van het Hoogheemraadschap. Het vuile water zal via het reeds aanwezige vuilwaterrioolstelsel worden afgevoerd.

Conclusie:

Er is sprake van toename van het verhard oppervlak, maar dit valt binnen de door het Hoogheemraadschap gestelde minimumnorm van 500 m². Er is dus geen compensatie noodzakelijk.



Uitsnede uit Leggerkaart

p. 5.12 Stedenbouw en Welstand

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de 'Nota van Uitgangspunten Vervangende nieuwbouw zorgappartementen Brunelkamp (Gemiva)' (R.W. de Groot, 31 mei 2010, versie 01) zijn enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Het ontwerp van SPATIA is aan de hand van deze randvoorwaarden getoetst op de stedenbouwkundige inpassing. De gemeentelijk stedenbouwkundige heeft hier het volgende over opgemerkt:

- 'Overeenkomstig de huidige situatie zal het bijzondere woongebouw aan de stedenbouwkundige ruimte van de Brunelkamp een bijzondere identiteit geven. Het gebouw staat aan een grote ruimte die vooral wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid groen waar achter de woningbouw voor een groot gedeelte is verborgen. Ook de voor de woningen geplaatste bergingen zorgen voor een bescheiden uitstraling van de bestaande woningen.
- De massaopbouw van het bijzondere woongebouw (twee woongroepen met twee ingangen) past goed in de omgeving. Het bebouwingsvlak, de gevel/goothoogten, rooilijnen, de kappen en kaphellingen en nokhoogten zijn akkoord. Door de geleiding van het gebouw in zowel horizontale als in verticale zin is er een goede relatie met de schaal van de omgeving van de Brunelkamp.
- De voornoemde opbouw past ook goed in de bebouwingszone langs de Persant Snoepweg. Door de hoge nokhoogte komt het complex over als één geheel dat past bij de schaal van de rand van de wijk Voorhof.
- Er is in het plan rekening gehouden met de aansluiting op de direct naast gelegen woningen (noordelijk en zuidelijk) , zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde (tuinzijde) van deze woningen.
- Bij nadere uitwerking en detaillering dient de identiteit van het gebouw verder te worden bepaald: een nieuw herkenbaar en bijzonder element in zijn omgeving enerzijds en anderzijds keuzen die er op gericht zijn om het gebouw in de omgeving goed te verankeren (streven naar gelijkheid of harmonie met omliggende bebouwing)'.

Welstand

Het schetsplan is reeds op welstand beoordeeld (verslag van 4 november 2010 met kenmerk LDD10-0098-W1). De welstandscommissie is in principe akkoord met de hoofdopzet en heeft hierbij onder andere het volgende opgemerkt.

- 'Het plan voldoet aan de gebiedscriteria, maar wijkt wel af van de tamelijk beeldneutrale omgeving. De Brunelkamp is echter een opzichzelfstaand bebouwingscluster waardoor er naar de mening van de commissie enige vrijheid bestaat in de architectonische uitwerking.
- De commissie spreekt haar waardering uit voor het gekozen heldere concept en de ambitie van de aanvrager en de gemeente.
- Het plan vraagt gelet op de abstractie van het gekozen concept om een zeer overtuigende uitwerking'.

Conclusie:

Het plan past binnen de gegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden alsook binnen de gebiedscriteria van het welstandsbeleid.

6. Procedurele aspecten

p 6.1 Geldend planologisch regime

Bestemmingsplan Voorhof

De Brunelkamp valt onder het bestemmingsplan 'Voorhof'. De huidige bestemming van het perceel is 'Woondoeleinden'. De nieuwbouw valt binnen de hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen doeleindenomschrijving. De maximale goothoogte van de voorgevelrooilijn en van de achtergevel is 6 meter. Hier bovenop mag een kap met een maximale hoogte van 3 meter worden geplaatst. Het bouwvlak is precies de contour van het huidige gebouw. Het bestemmingsplan bevat een vrijstellingsmogelijkheid om de goothoogte met 3 meter te overschrijden 'indien stedenbouwkundige belangen hiertoe aanleiding geven'. Het nieuw ontworpen gebouw heeft een grotere footprint dan het huidige (1070 m² in plaats van 500 m²) en heeft ook een hogere kap (11.80 tot 14.70 m in plaats van ca. 9 meter). Om dit gebouw mogelijk te maken is er een planologische wijziging van het bouwvlak en van de kaphoogte noodzakelijk.

Voor dit bouwplan kan geen binnenplanse afwijking en geen buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden verleend, op grond van respectievelijk artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. Daarmee is de enige juridisch-planologische procedure voor het mogelijk maken van het ingediende bouwplan (afgezien van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan) het nemen van een afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (het oude projectbesluit).

Indien er een actualisatie van het bestemmingsplan Voorhof plaatsvindt, kan de afwijkingsprocedure worden opgenomen in het bestemmingsplan.

p. 6.2 Procedure afwijking conform art. 2.12 lid 1 sub 1 onder 3 Wabo

De Wabo gaat ervan uit dat de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt genomen door één bestuursorgaan: het bevoegd gezag. Onder de Wabo is er sprake van één bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning van het bouwplan Brunelkamp is het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiderdorp het bevoegde gezag.

Om het bouwplan Brunelkamp uit te voeren dient er afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan Voorhof. Alvorens het bevoegde gezag de omgevingsvergunning kan verlenen, dient de gemeenteraad van Leiderdorp een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

De afwijkingsprocedure in art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt voorbereid door middel van afdeling 3.4 Awb. Onderdeel van afdeling 3.4 Awb daarvan is een wettelijke zienswijzentermijn van 6 weken. Gedurende de zienswijzetermijn van zes weken is het voor een ieder mogelijk om zienswijze tegen het ontwerpbesluit en de ontwerp-vvgb in te dienen.

Het ontwerpbesluit, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) en andere relevante stukken (zoals de ruimtelijke onderbouwing) zullen gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen ter inzage worden gelegd.

Het geldende bestemmingsplan Voorhof is op 2 december 2004 in werking is getreden. Dit bestemmingsplan zal naar verwachting in de komende jaren geactualiseerd worden. Op grond van artikel 3.1 lid 2 Wro wordt een bestemmingplan binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is er dus de verplichting om uiterlijk 1 juli 2013 een vastgesteld digitaal bestemmingsplan te hebben. Te zijner tijd zal de te verlenen omgevingsvergunning in het geactualiseerde bestemmingsplan worden opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

p. 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge de grondexploitatie (als onderdeel van de Wro), stelt de gemeenteraad een grond-exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De verplichting om een exploitatieplan af te sluiten is verplicht voor bouwplannen zoals opgenomen in art. 6.2.1 Bro. Het bouwplan Brunelkamp 9 kan als een bouwplan conform art. 6.2.1 Bro worden aangemerkt. Er moet derhalve tussen de gemeente en de Gemiva-SVG Groep een exploitatie-overeenkomst worden opgesteld.

Het doorlopen van de afwijkingsprocedure voor de uitvoering van het bouwplan heeft een wijziging van het bestaande beleidskader tot gevolg. Dit kan leiden tot een afname van de voorzienbaarheid, waardoor er risico op planschade ontstaat. Ten gevolge hiervan zal er een planschadeovereenkomst, op basis van art. 6.1 Wro, afgesloten worden tussen de aanvrager en de gemeente.

De Gemiva-SVG Groep zal een exploitatie-overeenkomst aangaan met de gemeente. Hierin zijn onder andere opgenomen: eisen voor de aansluiting op de openbare voorzieningen, een bijdrage ten bate van buitenplanse voorzieningen en een vergoeding voor ambtelijke voorbereidingskosten. De bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen zal - in overleg met de gemeente - worden gebruikt ten behoeve van binnen de wijk te realiseren voorzieningen. Daarnaast verklaart Gemiva-SVG Groep met deze overeenkomst zich bereid de eventueel uit de procedure voortvloeiende planschadeclaims voor haar rekening te nemen.

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is daarmee verzekerd.

p. 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) schrijft voor dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is. Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van Burgemeester en Wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Ambtelijk is het initiatief besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland (in het kader van de watertoets) en de provincie Zuid-Holland. Daarnaast blijkt onder meer uit ambtelijke contacten met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu dat er geen rijksbelangen (in de zin van de Wro) met onderhavige afwijkingsprocedure conform art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo zijn gemoeid.

Inpraak

De Gemiva-SVG Groep hecht er aan dat er in de buurt draagvlak bestaat voor de ontwikkeling. Dit heeft onder andere te maken met één van haar doelstellingen om zoveel mogelijk kleinschalig te bouwen en te integreren in de 'gewone' woonwijk. Het gebouw is vanaf het eerste schetsontwerp reeds qua massa en positionering zorgvuldig in de bestaande situatie ingepast (zie ook paragraaf XX). Een eventuele (negatieve) impact op de bestaande woningen is hiermee voorkomen.

Voordat de feitelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan in gang zal worden gezet heeft de Gemiva-SVG Groep al contact gezocht met de belanghebbenden en betrokkenen. In dit geval zijn dat de direct omwonenden en de eigenaar van het benzinestation. Dit is gebeurd op 17 januari 2011 op de huidige locatie door middel van een informatiebijeenkomst. Direct omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, de aanpak, de planning en de planologische procedure. Tevens hebben zij vragen kunnen stellen. De plannen werden positief ontvangen. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen is onder andere de route voor het bouwverkeer aangepast. Deze zal niet plaatsvinden door de woonwijk, maar direct vanaf de Persant Snoepweg. Overige gemaakte opmerkingen waren van dien aard dat zij geen aanleiding gaven tot het aanpassen van het plan of de procedure.

Gedurende het proces zal er – indien nodig blijkt – nog een informatiebijeenkomst worden belegd, waarbij specifiekere informatie over bijvoorbeeld het bouwproces zal worden gegeven. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in het planproces.

Communicatie

Het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan Voorhof (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Gemeente aan Huis 2011 en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg bekend gemaakt.

Opdrachtgever / Ontwikkelaar:



GEMIVA-SVG GROEP

Centraal Bureau Bleulandweg 1c 2803 HG Gouda Telefoon (0182) 57 58 00

Architect:



van kinschotstraat 69 2614 xk delft T: 015-2624097 F: 0152624667

Ruimtelijke onderbouwing:



stadsadvies

Molukkenstraat 6 | 2612 EC Delft | T 06 24491848 | E info@kaader.nl | I www.kaader.nl | KvK Den Haag 27348494

