

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a LOI-locatie

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Het plangebied	6
1.3 Geldende omgevingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf	16
Hoofdstuk3 Toetsing aan omgevingsplan	21
3.1 Bestemmingsplan "De Baanderij"	21
3.2 Parapluplan woongebruik en kamerverhuur Leiderdorp	22
Hoofdstuk4 Beleidskader	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal beleid	25
4.3 Regionaal beleid	31
4.4 Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk5 Omgevingskwaliteit	50
5.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	50
5.2 Beeldkwaliteit / architectuur / welstand	50
5.3 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed	51
5.4 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	53
5.5 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	54
Hoofdstuk6 Aspecten fysieke leefomgeving	56
6.1 Activiteiten en milieuzonering	56
6.2 Bodem	60
6.3 Geluid	61
6.4 Geur	62
6.5 Gezondheid	63
6.6 Kabels en leidingen	63
6.7 Licht	65
6.8 Windhinder	68
6.9 Luchtkwaliteit	70
6.10 Mobiliteit en parkeren	72
6.11 Natuur	75
6.12 Niet gesprongen explosieven	77
6.13 Omgevingsveiligheid	77
6.14 Trillingen	80
6.15 Waterbelang	81
6.16 Milieueffectrapportage	84
Hoofdstuk7 Juridische planbeschrijving	86
7.1 Algemeen	86
7.2 Methodiek	86
7.3 Toelichting op de functies en activiteiten	87
Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid	88

8.1	Economische uitvoerbaarheid	88
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	88

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Asbestinventarisatie
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Ecologisch onderzoek
Bijlage 6	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7	Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 8	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 9	Parkeerbeschouwing
Bijlage 10	Bezonningsonderzoek
Bijlage 11	Windonderzoek
Bijlage 12	Aanmeldnotitie
Bijlage 13	Participatieverslag

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

GETGRIPP Projectmanagement B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens op de locatie aan de Leidsedreef 2 te Leiderdorp, liggend in het Meijekwartier, te herontwikkelen. Het voornemen bestaat om het voormalige kantoor van de Leidse Onderwijsinstelling (de LOI-locatie) in lijn met de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader Baanderij te ontwikkelen naar een woon-werkgebied. Het plan staat ook wel bekend onder de naam 'LOI-Locatie'. Binnenkort zal de LOI vanuit Leiderdorp verhuizen naar Leiden. Daarnaast is het bedrijf Rutgers Printing & Packaging Solutions op de locatie gevestigd. Beide huurders verlaten de locatie, waarmee het complex leeg komt te staan. Er is geen uitzicht op een nieuwe (toekomstbestendige) invulling door het ontbreken van vraag naar kantoren op deze schaal op deze locatie. De locatie komt hierdoor voor herontwikkeling in aanmerking.

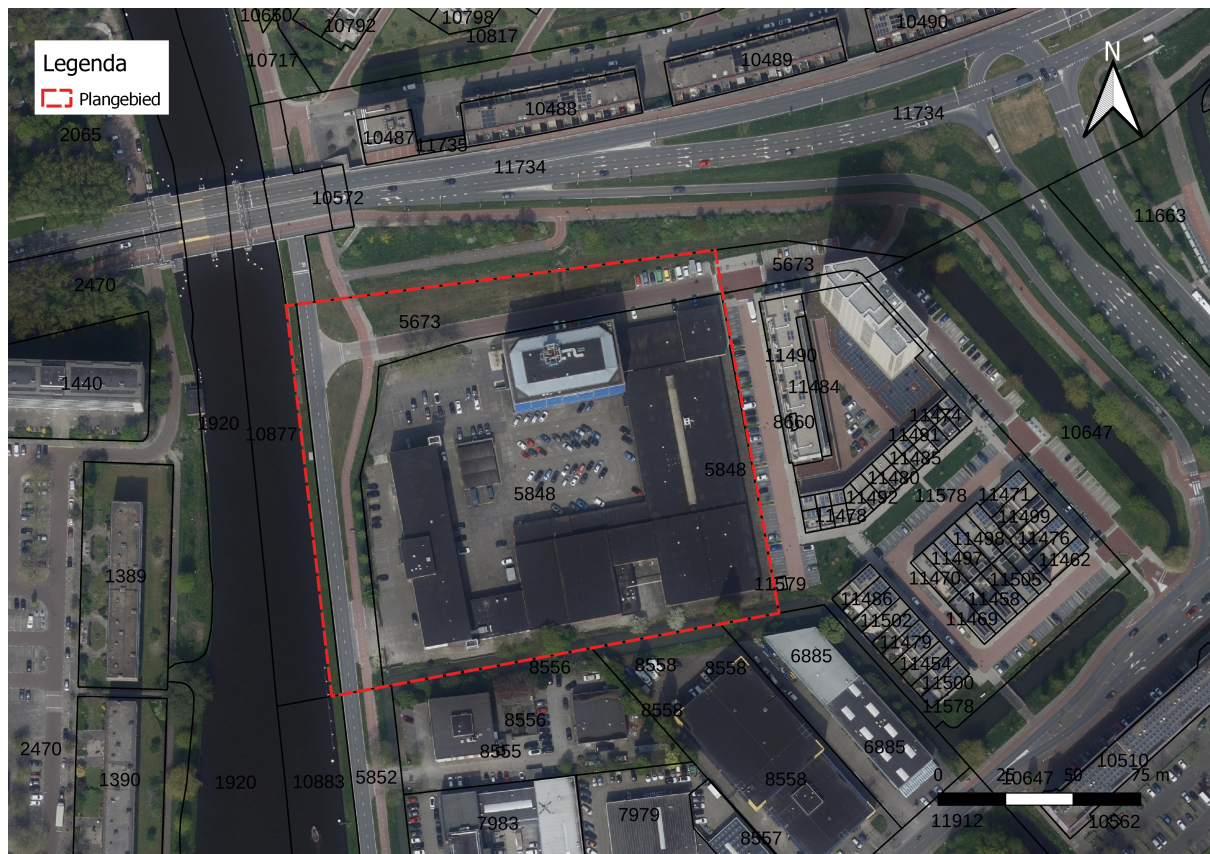
De herontwikkeling beoogt een gemengd woon-werkgebied te realiseren bestaande uit circa 31.500 m² bvo woonprogramma (maximaal 300 woningen) en maximaal 3.400 m² bvo aan werkprogramma en voorzieningen, exclusief parkeren. Het woonprogramma voorziet in een mix aan woningoppervlakten en prijssegmenten, zodat een divers aanbod aan woningen voor een diverse doelgroep wordt gerealiseerd. Denk daarbij aan starters, gezinnen en 55-plussers.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is reeds op 4 maart 2024 door de gemeenteraad van Leiderdorp een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In de NvU zijn in navolging van de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader uitgangspunten en randvoorwaarden als basis voor de nadere planuitwerking en de te doorlopen planologische procedure vastgelegd.

Omdat het geldende "Omgevingsplan gemeente Leiderdorp" niet toereikend is voor de geplande ontwikkeling, is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet dan ook in het planologisch kader voor deze locatie.

1.2 Het plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Leidsedreef 2 in het noordwesten van Leiderdorp, onderdeel van het bedrijventerrein "De Baanderij". De projectlocatie ligt in de noordzijde van het bedrijventerrein en wordt aan de noordzijde begrensd door de Leidsedreef. Aan de westzijde loopt de Zijldijk en aan de oostzijde de Stenevelddreef. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een watergang. Deze watergang ligt deels binnen de projectlocatie. De projectlocatie omvat het hele kadastrale perceel 5848 in de gemeente Leiderdorp. Daarnaast maken ook de omliggende gronden onderdeel uit van het plangebied, dit betreffen de gronden die onderdeel uitmaken van het kadastrale perceel 5773 en deels ook van het kadastrale perceel 10877, zie ook figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging plangebied weergegeven op een luchtfoto inclusief kadastrale percelen (bron: QGIS, eigen bewerking)

Het plangebied van de ontwikkeling is gelegen in het Meijekwartier, als onderdeel van de Baanderij, en heeft een oppervlakte van ruim 17.000 m². Het Meijekwartier ligt aan de Zijkade en is gezien de ligging aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde doelgroepen. De Zijkade vormt de hoofd identiteitsdrager van Leiderdorp en de oostrand van Leiden. Morfologisch ontwikkelde de noordelijke zijde van Leiderdorp zich na de Tweede Wereldoorlog van poldergebied naar primair een woongebied met als haakse as op de Zijkade het tracé van voormalige spoorlijn Leiden-Hoofddorp (ooit onderdeel van de Haarlemmermeerspoorlijnen). Deze spoorlijn werd in 1913 geopend en in 1935 gesloten. Het talud van de Oude Spoorbaan bleef intact als de provinciale weg N445 en was hier bepalend voor de verdichting van zowel Leiden als Leiderdorp.

De Oude Spoorbaan is de hoofdontsluitingsweg naar de A4 én Leiden en markeert samen met de woontoren op de voormalige ROC-locatie de entree waar Leiderdorp zich aan de Zijkade positioneert.

In figuur 1.2 is de situering van het plangebied in relatie tot de Baanderij weergegeven.



Figuur 1.2. Ligging plangebied op hoofdlijnen in de context van de Baanderij (bron: NvU, d.d. 26 januari 2024)

1.3 Geldende omgevingsplannen

Ter plaatse van het projectgebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Leiderdorp" (/akn/nl/act/gm0383/2020/omgevingsplan). Het projectgebied valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitief omgevingsplan. In Hoofdstuk 3 van dit TAM-omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan.

De beoogde activiteit 'wonen' en 'horeca' is in het omgevingsplan in het gehele plangebied niet toegestaan en de ontwikkeling voldoet bovendien niet aan de bouwregels. Middels voorliggend TAM-omgevingsplan wordt voorzien in het planologisch kader voor de herontwikkeling van de LOI-locatie.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en nieuwe situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de relevante beleidskaders en hoofdstuk 5 betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en duurzaamheid aan bod komen. Hoofdstuk 6 bevat vervolgens een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid behandeld worden. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beschreven en in tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn op de locatie onder andere de kantoren van de LOI aanwezig. Binnenkort zal de LOI vanuit Leiderdorp verhuizen naar Leiden. Het gebouw was bij oplevering modern. Op dit moment voldoet de bebouwing echter niet meer aan huidige duurzaamheidseisen. Daarnaast is het bedrijf Rutgers Printing & Packaging Solutions op de locatie gevestigd. Beide huurders verlaten de locatie, waarmee het complex leeg komt te staan. Er is geen uitzicht op een nieuwe (toekomstbestendige) invulling door het ontbreken van vraag naar kantoren op deze schaal op deze locatie. De locatie komt hierdoor voor herontwikkeling in aanmerking.

De gebouwen op de LOI-locatie zijn na meer dan 50 jaar verouderd en incourant geraakt. De gebouwen hebben een slecht energielabel en het beton en de installaties kunnen geen tweede leven gegeven worden naar de eisen en doelstellingen van deze tijd (o.a. BENG, gasloos bouwen) zonder deze te slopen. Bovendien laten de eigenschappen van de gebouwen een transformatie naar (met name) woningen niet toe. De constructie van het LOI gebouw is daar qua draagkracht en opbouw niet geschikt voor. Voor het gebouw van Rutgers Printing & Packaging Solutions geldt dat dit gebouw is ingericht als drukkerij. De ruimte in het gebouw, en de daarbij behorende installaties, kunnen niet worden omgezet naar een woonfunctie. Sloop is daarom noodzakelijk om aan de locatie de door de gemeente en initiatiefnemer gewenste invulling van wonen en werken te geven en tot ontwikkeling over te gaan.



Figuur 2.1. Afbeelding Google Streetview, huidige situatie bekeken vanaf de Zijldijk / Leidsedreef

2.2 Toekomstige situatie

De herontwikkeling beoogt een gemengd woon-werkgebied te realiseren bestaande uit circa 31.500 m² bvo woonprogramma (maximaal 300 woningen) en maximaal 3.400 m² bvo aan werkprogramma en voorzieningen, exclusief parkeren. De in november 2020 vastgestelde Gebiedsvisie Baanderij (zie paragraaf 4.4.4) en het in juli 2023 vastgestelde Ontwikkelkader Baanderij (zie paragraaf 4.4.5) vormen het kader voor de ontwikkeling. In navolging daarvan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (zie hiervoor paragraaf 4.4.3). In de volgende paragrafen worden achtereenvolgens het programma, de volumes, openbare ruimte en landschappelijke inpassing nader toegelicht.

2.2.1 Woonprogramma

Het woonprogramma voorziet in een mix aan woningoppervlakten en prijssegmenten, zodat een divers aanbod aan woningen voor een diverse doelgroep wordt gerealiseerd. Denk daarbij aan starters, gezinnen en 55-plussers.

De verdeling van het woonprogramma is als volgt:

- Minimaal 35% van het woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Voor de exacte invulling van het sociale programma, 35% sociale huurwoningen, geldt ook dat voor verdere invulling wordt aangesloten bij de regionale Woonagenda (zie paragraaf 4.3.2). De gemeente en Rijnhart Wonen

hebben verder afgesproken dat in ontwikkelingen van deze omvang gezamenlijk onderzocht wordt of er voldoende vraag is om 10% van de sociale huurwoningen voor bijzondere aandachtsgroepen te bestemmen. Hierover treden de gemeente en Rijnhart Wonen bij aanvang van de ontwerpfasen in overleg, zodat het ontwerp hier eventueel tijdig op kan worden afgestemd. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om kleinere woningen met de nodige zorgruimtes. De mogelijkheid wordt geboden om zorgwoningen te realiseren < 50 m² GO. Het is echter geen verplichting dat hierin wordt voorzien.

- 30% midden huur / koop.
- Vrij te bepalen: 35%.

Het te realiseren woonprogramma dient in ieder geval te voldoen aan de in de NvU vastgestelde uitgangspunten, zoals opgenomen figuur 2.2. De in deze tabel opgenomen prijzen worden jaarlijks aangepast en geïndexeerd.

Woonprogramma	Prijs (prijspeil 2023)	Percentage	Oppervlakte* GO***
Sociale huur	452,20 – 808,06 (liberalisatiegrens)	35%	Gem. 65 m ² (min. 50 m ²)****
Midden huur	808,07 – 1021,02	30%	Gem. 70 m ²
Midden koop	250.000 – 355.000**		
Vrij te bepalen		35%	Min. 5 woninggroottes min. Verschil 5m ²

* Oppervlakte is richtlijn

** Betaalbaarheidsgrens

*** Gebruikers oppervlakte

**** Uitgezonderd speciale doelgroepen

Figuur 2.2. Uitgangspunten woonprogramma prijspeil 2023 (bron: NvU, d.d. 26 januari 2024)

2.2.2 Werken en voorzieningen

Naast woningen bestaat het programma voor herontwikkeling van de LOI-locatie uit werkruimten en voorzieningen (maximaal 3.400 m² bvo). In verhouding tot het woonprogramma betreft het programma aan werken en voorzieningen slechts een klein deel van de totale herontwikkeling, namelijk zo'n 10% werken en voorzieningen tegenover 90% wonen.

Het is wenselijk het niet-woonprogramma in te vullen met werkruimtes voor bijvoorbeeld de lichte maakindustrie, start-ups en kleine bedrijven alsmede maatschappelijke zorgvoorzieningen en (para)medische dienstverlening. De plinten langs de Zijl zijn geschikt voor lichte daghoreca en bijvoorbeeld een lokaal georiënteerde winkel, specialistische winkel of klein werkatelier. Het combineren van deze werkruimten en voorzieningen met de woningen draagt bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het programma en het gebied (inclusief de beoogde Zijlboulevard).

Voor de horeca geldt lichte horeca als passend wordt gezien voor deze locatie en (vanuit een ondersteunende functie) bijdraagt aan de sfeer en aantrekkelijkheid van het gebied.

De verdeling van het niet-woonprogramma is als volgt:

- 90% bedrijvigheid t/m milieucategorie 2, waaronder ateliers en werkruimten alsmede ondergeschikte detailhandel, oftewel: maximaal 3.060 m² bvo. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Van dit oppervlakte mag 600 m² bvo worden gebruikt door maatschappelijke voorzieningen en (para)medische dienstverlening.
- 10% daghoreca, oftewel: maximaal 340 m² bvo.

2.2.3 Volume en stedenbouwkundige inpassing

De herontwikkeling van de LOI-locatie leidt tot een stedenbouwkundig nieuwe structuur. Samen met de woningbouwontwikkeling op de voormalige ROC-locatie, vormt de ontwikkeling de opmaat voor de verdere herontwikkeling van de Baanderij. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied, met bouwblokken rond een groen binnenhof, richt zich op de Zijl en maakt het gebied ook aantrekkelijk voor voetgangers. De nieuw te realiseren bebouwing oriënteert zich sterk op het water waardoor een gevarieerd silhouet aan de Zijl ontstaat.

In de stedenbouwkundige opzet is voorzien in gestapelde en grondontsloten woningen. Doorzichten tussen de woonblokken over het binnenhof maken de Zijl beleefbaar. Aan de noordzijde zijn de blokken meer aaneengesloten. Zo wordt rekening gehouden met de geluidbelasting van het wegverkeer vanaf de hoger gelegen Oude Spoorbaan. Deze hogere bebouwing vormt een afschermende werking voor het zuidelijk gelegen gebied. Aan de noordzijde vormt dit stedenbouwkundig de aansluiting op de ROC-locatie en creëert het een weids uitzicht op zowel de Zijl als het groene achterland.

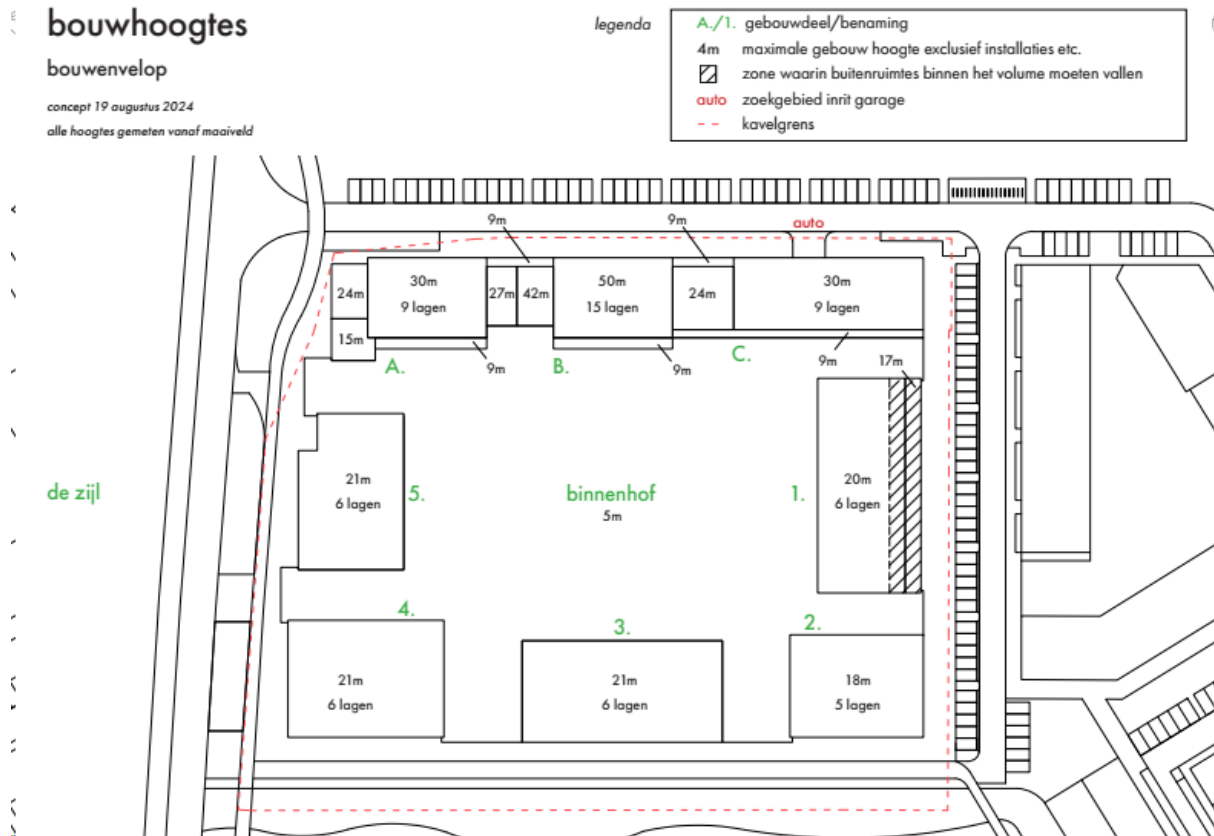
Het plan bestaat uit 8 bouwblokken rond een verhoogde binnentuin. De drie noordelijke bouwblokken, parallel aan de Oude Spoorbaan, worden 9 bouwlagen hoog met een hoogteaccent van maximaal 15 bouwlagen (maximaal 50 meter accent). Dit is een aanzienlijk lager accent dan de woontoren op de voormalige ROC-locatie. De woontoren op de voormalige ROC-locatie telt namelijk 23 bouwlagen. De overige bouwblokken krijgen een maximale hoogte van 6 bouwlagen. Dit is een bouwhoogte die aansluit op een stedelijk gebied met vrijstaande woon- en werkgebouwen in een groene omgeving. Voor een gevarieerd silhouet krijgen enkele bouwblokken vanaf de 4e of 5e verdieping een setback. De accenten sluiten aan bij de hoogbouwvisie (Visie op Bouwhoogtes) van de gemeente.



Figuur 2.3. Stedenbouwkundige opzet bovenaanzicht (bron: NvU, d.d. 26 januari 2024)

Opgemerkt wordt dat in afwijking van de NvU is besloten het aantal bouwlagen van één blok te verlagen van 6 naar 5 lagen. Het gaat om het blok dat is aan de zuidwestzijde van de Stenevelddeef, zie ook figuur 2.4 waarin ook de maximale bouwhoogten zijn weergegeven. Balkons mogen buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd, behalve daar waar een arcering is opgenomen voor de zoner waar

buitenruimtes binnen het volume moeten vallen. Hiervoor is gekozen om te borgen dat voor wat betreft bezonning op de naastgelegen bestaande woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, zie ook paragraaf 6.7.1 Bezonning waar hier nader op wordt ingegaan. In figuur 2.5 is een impressie opgenomen van de volumes die mogelijk worden gemaakt.



Figuur 2.4. Maximale bouwlagen en bijbehorend maximale bouwhoogten (bron: Dam & Partners, d.d. 30 augustus 2024)



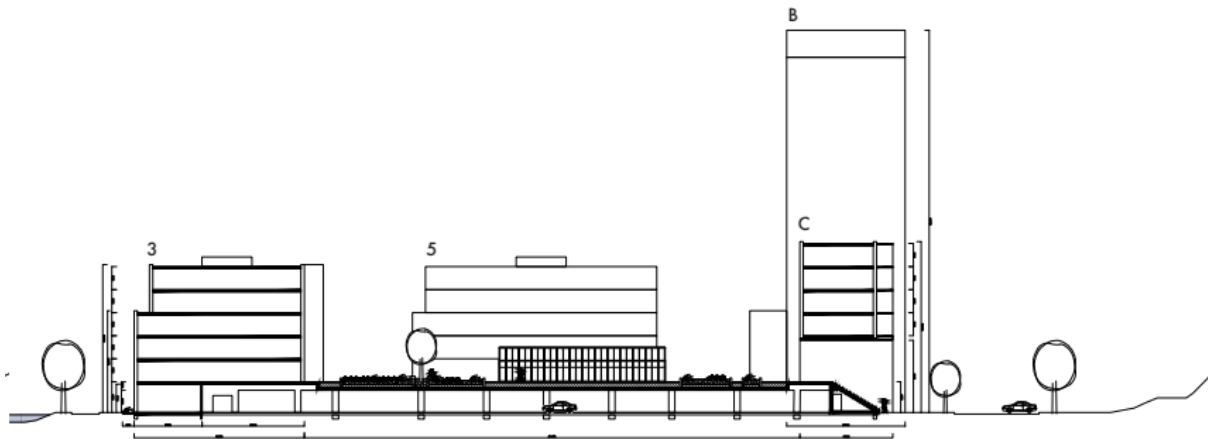
Figuur 2.5. Stedenbouwkundige opzet (bron: NvU, d.d. 26 januari 2024)

Aan de Leidsedreef worden maximaal 43 bezoekersparkeerplaatsen toegevoegd. Bewoners parkeren uit het zicht in een parkeergarage onder de binnentuin. Het plan heeft een duurzaam, energieneutraal en

groen karakter. Het is toekomstbestendig, passend binnen de omgeving opgezet.

In figuur 2.6 en 2.7 zijn doorsnedes opgenomen waarmee wordt wordt weergegeven hoe de hoogtes zich verhouden tot het omliggende maaiveld.

aan de zijl WIP
noord-zuid doorsnede
01.08.24
schaal 1:400

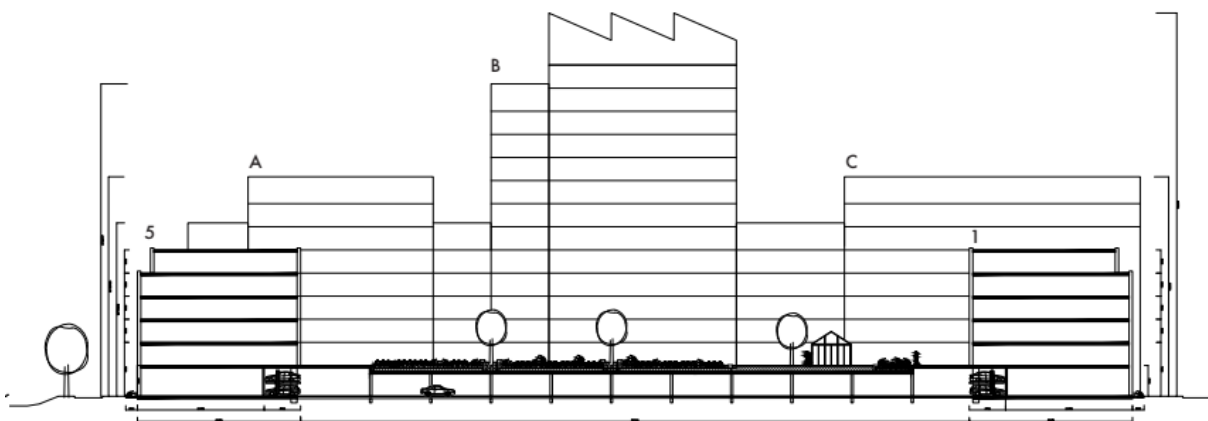


GET GRIPP®
VASTGOEDINVESTERING
PROJECTONTWIKKELING

DAM & PARTNERS
ARCHITECTEN

Figuur 2.6. Dwarsdoorsnede plangebied noord-zuid (bron: Dam & Partners, d.d. 1 augustus 2024)

aan de zijl WIP
noord-zuid doorsnede
01.08.24
schaal 1:400



GET GRIPP®
VASTGOEDINVESTERING
PROJECTONTWIKKELING

DAM & PARTNERS
ARCHITECTEN

Figuur 2.7. Dwarsdoorsnede plangebied noord-zuid (bron: Dam & Partners, d.d. 1 augustus 2024)

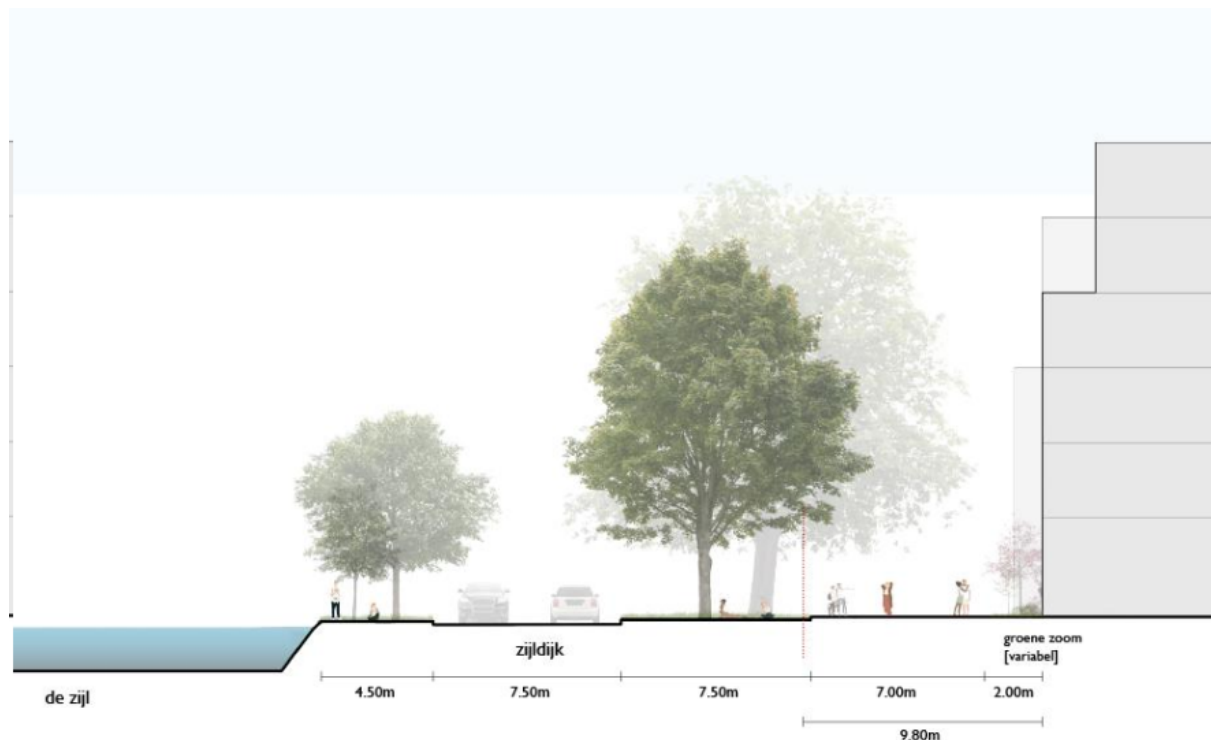
2.2.4 Openbare ruimte

Centraal in het plan ligt het groene verhoogde binnenhof. Het binnenhof voegt kwaliteit toe aan de openbare ruimte door het hof vorm te geven als een groene wereld. Anderzijds zorgt het groene hof ervoor dat het parkeren voor de bewoners en gebruikers aan het zicht wordt onttrokken. Deze parkeerbehoefte wordt namelijk voorzien onder het groene hof en de bebouwing. Het groene binnenhof vormt daarmee een belangrijke identiteitsdrager van de ontwikkeling.

De opgangen naar het centrale binnenhof zijn ruim van maat en worden uitnodigend vormgegeven. Dit wordt bewerkstelligd door onder andere het aanbrengen van beplanting en het creëren van zitplekken. De vormgeving van de opgangen leidt hiermee tot een zachte rooilijnaansluiting naar het openbare maaiveld. In het binnenhof wordt ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende doelgroepen, de ruimte en de omgeving. Mogelijk wordt hier nog een gebouw gerealiseerd welke door de toekomstige bewoners van de bebouwing kan worden gebruikt als collectieve ruimte. Verder blijft het binnenterrein vrij van bebouwing.

Aan de westzijde grenst de LOI-locatie aan de Zijl. Bij herontwikkeling van het Meijekwartier wordt de oever van de Zijl getransformeerd tot 'Zijlboulevard'. De Zijlboulevard is een langgerekt oeverpark waarbij een bomenrij de loop van de Zijl begeleidt. Een zone met een breedte van 26 meter biedt voldoende ruimte voor de herinrichting. Om deze ruimte beschikbaar te houden is de op te richten bebouwing op de ontwikkellocatie teruggeschoven ten opzichte van de huidige erfgrans.

De herinrichting van de Zijlboulevard zal gelijktijdig starten met de transformatie van het zuidelijke deel van het Meijekwartier en is daarmee voorzien op de langere termijn. Het deel van de Zijlboulevard behorende bij de LOI-locatie zal gelijk met de bouw van het project worden gerealiseerd. Daarmee kan dit deel worden gezien als beginpunt van de groene Zijlboulevard. Tussen de Zijlboulevard en de westelijke bebouwing wordt rekening gehouden met een groene zoom. Deze zoom voorziet in een aantrekkelijke overgang van openbaar naar privé.



Figuur 2.8. Profiel aan de Zijldijk westzijde - ruimte voor herinrichting (bron: NvU, d.d. 26 januari 2024)

Aan de noordzijde van de ontwikkellocatie wordt de zone tussen de Oude Spoordijk en de Leidsedreef opnieuw ingericht. Er wordt groen toegevoegd en er zijn voorzien ten behoeve van bezoekers van het

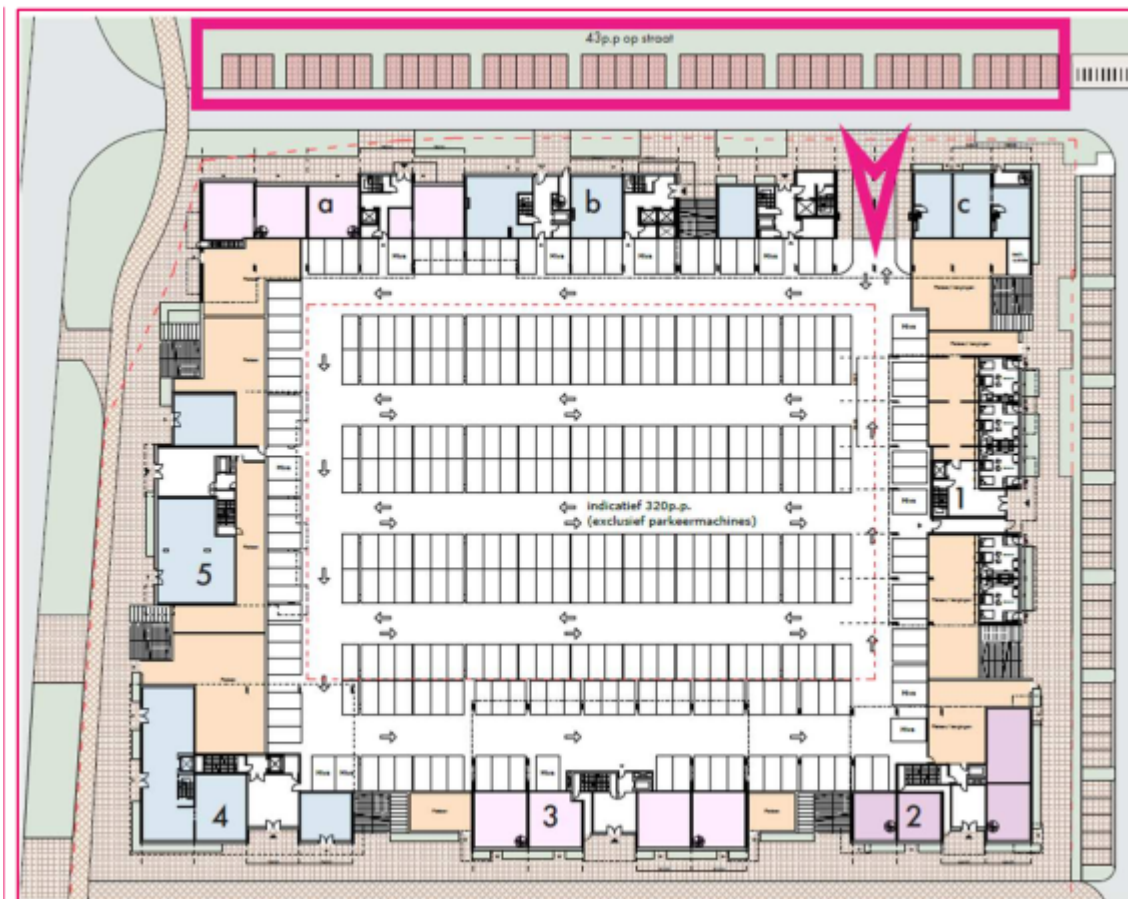
plangebied. Naast de entrees naar de woningen bevinden zich aan deze zijde de entrees naar de fietsenstallingen en parkeergarage.

Aan de oostzijde wordt ten aanzien van het ontwerp van de overgangen aangesloten op de reeds ingerichte openbare ruimte rond de voormalige ROC-locatie. Aan deze zijde bevinden zich voordeuren van de grondontsloten woningen. Door de aansluiting op de bestaande openbare ruimte ontstaat een verbinding met het bestaande stedelijk weefsel in de omgeving.

De huidige watergang aan de zuidzijde van de LOI-locatie wordt voor zover dat mogelijk is verbreed naar het zuiden en wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de betrokken instanties (o.a. het Hoogheemraadschap).

Aan deze zijde wordt voorzien in een fietsstraat waar de auto (eenrichtingsverkeer richting de Zijl) te gast is. Hierdoor ontstaat er een prettige groene zone waar de nadruk op fietsen en wandelen ligt.

Ten behoeve van de ontwikkeling is tot op heden rekening gehouden met een parkeeraanbod van 320 overdekte parkeerplaatsen en 43 parkeerplaatsen op maaiveld, welke worden gerealiseerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. De overdekte parkeerplaatsen worden ontsloten via een in- en uitrit aan de zuidzijde van de Leidsedreef. Deze parkeerplaatsen zijn met name gelegen (tussen de bouwblokken in) onder het maaiveld. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn gelegen aan de noordzijde van de Leidsedreef en worden in aansluiting op de reeds eerder gerealiseerde parkeerplaatsen aangelegd, zie figuur 2.9.



Figuur 2.9. Impressie beoogde inrichting met parkeerplaatsen (bron: rapportage Goudappel Coffeng)

2.2.5 Landschappelijke inpassing en groen

De uitgangspunten voor groen en water komen voort uit het Groenstructuurplan, Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEH), Bomenbeleid en Beleid groene bermen, het Waterstructuurplan, Hemelwaterverordening, klimaatadaptatiestrategie en de eisen van het Hoogheemraadschap in aanvulling met project specifieke uitgangspunten van klimaatadaptatieve maatregelen.

Bij herontwikkeling van de LOI-locatie wordt het bestaande groenblauwe netwerk verder versterkt en wordt de belevingswaarde van zowel het groen- als het waternetwerk verbeterd.

De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het Groenstructuurplan. In de ontwerpfase van het project dient een groentoets te worden uitgevoerd.

De oevers van het Zijlpark worden direct aangesloten op het verhoogde binnenhof in het plangebied. Het verhoogde binnenhof krijgt een uitnodigend groen karakter bestaande uit inheemse bomen, planten en struiken.



Figuur 2.10. Inrichting groenstructuur (bron NvU, d.d. 26 januari 2024)

Het uitgangspunt is om de daken van de verschillende bouwblokken in het plangebied uit te voeren als groendaken. Groene daken hebben veel voordelen. Ze zorgen voor verkoeling in de zomer, en houden in de winter de warmte van het gebouw vast. Groene daken bufferen ook regenwater en zorgen ervoor dat het riool niet overbelast raakt. En de dakbedekking gaat langer mee. Wanneer functies worden gecombineerd, versterken deze elkaar.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt in deze paragraaf ingegaan op het aspect beeldkwaliteit. Hierbij komen de volgende deelaspecten aan bod: stedenbouwkundige opzet, bouwhoogtes, plinten, architectonische uitwerking, groen en openbare ruimte. Hieronder wordt per deelaspect een toelichting gegeven.

Stedenbouwkundige opzet

De herontwikkeling van de LOI-locatie leidt tot een stedenbouwkundig nieuwe structuur. Samen met de woningbouwontwikkeling op de voormalige ROC-locatie, vormt de ontwikkeling de opmaat voor de verdere herontwikkeling van de Baanderij. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied, met een ensemble van bouwblokken rond een groen binnenhof, richt zich op de Zijl en maakt het gebied ook aantrekkelijk voor voetgangers. De nieuw te realiseren bebouwing oriënteert zich sterk op het water waardoor een gevarieerd silhouet aan de Zijl ontstaat.

In de stedenbouwkundige opzet (zie ook figuur 2.5) is voorzien in gestapelde en grond ontsloten woningen. Doorzichten tussen de woonblokken over het binnenhof maken de Zijl beleefbaar. Aan de noordzijde zijn de blokken meer aaneengesloten. Zo wordt rekening gehouden met de geluidbelasting van het wegverkeer vanaf de hoger gelegen Oude Spoorbaan. Deze hogere bebouwing vormt een afschermende werking voor het zuidelijk gelegen gebied. Aan de noordzijde vormt dit stedenbouwkundig de aansluiting op de ROC-locatie en creëert het een weids uitzicht op zowel de Zijl als het groene achterland.

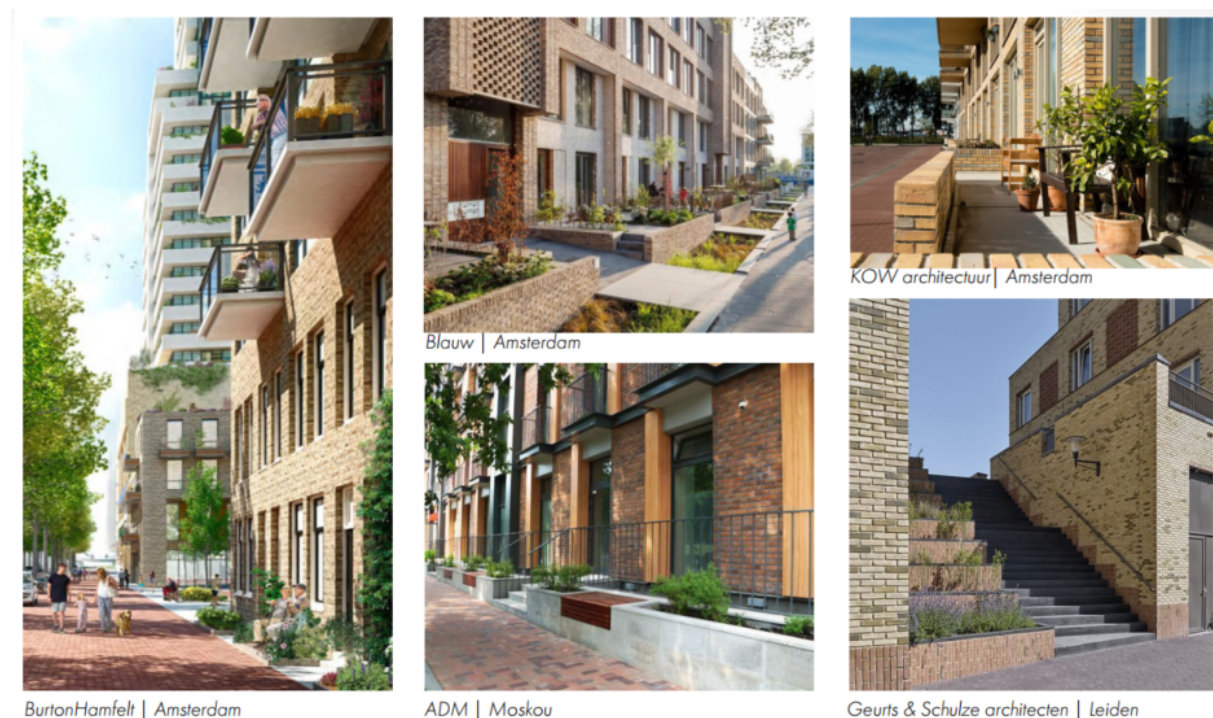
Bouwhoogtes

Voor het bepalen van het toegestane aantal bouwlagen heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Visie op de bouwhoogtes (november 2022). De uitgangspunten uit deze visie zijn als spelregel overgenomen in het Ontwikkeldkader:

- Een hoogteaccent aan de noordzijde van maximaal 15 bouwlagen (maximaal 50 meter).
- Aan beide zijden van dit hoogteaccent zijn aaneengesloten bouwblokken voorzien van elk maximaal 9 bouwlagen. Deze blokken zijn aaneengesloten en relatief hoog om zo (geluid)luwte te creëren voor het gehele Meijekwartier.
- De vrijstaande bouwblokken (aan de oost-, west- en zuidzijde) krijgen een basis bouwhoogte van maximaal 6 lagen; een bouwhoogte die aansluit op een stedelijk gebied met vrijstaande woon- en werkgebouwen in een groene omgeving.
- Voor een gevarieerd silhouet krijgen een aantal bouwblokken vanaf de 5e of de 6e laag een set back. Dit betreft bouwblokken A, 1, 3, 4 en 5 (zie figuur 2.4).

Plinten

De bouwlaag op maaiveldniveau wordt met zorg en aandacht ontworpen. De architectuur van de plint zorgt voor een passende overgang naar de aangrenzende publieke ruimte. Daarbij is het van belang dat de plinten altijd gericht zijn op de beleving van de menselijke schaal. De bouwblokken zweven niet op volledig glazen voeten, maar zijn door de plint juist onlosmakelijk verbonden met de architectuur van het totale gebouw. De functies in de plint en de grondontsloten woningen hebben een geveltuint of een Delftse stoep (een zone van 1 à 1,5 meter uit de gevel). Zo ontstaat een groen, aantrekkelijk en sociaal karakter. Qua naam verwijzend naar de architectuur van de Delftse School, is het een plek die op vriendelijke wijze een vrije zone aangeeft tussen de openbare stoep en privé en zorgt voor een charmante aansluiting van het project op het openbaar gebied. Ook de verspringingen tussen de gebouwen en de trappen naar het binnenhof kunnen op eenzelfde wijze ingezet worden als groene bufferruimte. Omdat de Delftse stoep wordt voorzien op privéterrein, ligt de verantwoordelijkheid voor het beheer daarvan niet bij de gemeente, maar bij de eigenaar van de woning(-en) en de VVE. Bewoners houden vrijheid voor inrichting met een onderhoudsverplichting vanuit de VVE.



Figuur 2.11. Voorbeelden van zachte overgangen van publiek naar privégebied (bron: Dam & Partners)

In de 4 meter hoge plint bevinden zich onder andere het werkprogramma en de voorzieningen, maar ook de hoofdentrees naar de woningen. Entrees van werkprogramma, voorzieningen en appartementen op de begane grond worden uitnodigend vormgegeven en zijn duidelijk herkenbaar. Woningen op de begane grond beschikken over een eigen voordeur en/of een woonruimte direct aan de straat, waardoor ze optimaal verbonden zijn met de omgeving middels een herkenbare en uitnodigende uitstraling naar het

openbaar gebied. Daarnaast is het van belang dat de traforuimtes in de plint niet worden ontkend, maar wel worden geminimaliseerd en met zorg en in lijn met de gehele architectuur worden ontworpen.



zorgvuldige overgang publiek naar privé
Praksis Arkitekter | Kopenhagen



architectonisch geïntegreerde functies in plint
Dam & Partners Architecten | Amsterdam



nuance in schaal plint
LEVS architecten | Utrecht

Figuur 2.12. Voorbeelden van een verhoogde plint en behoud van menselijke schaal (bron: Dam & Partners)

Architectonische uitwerking

Voor de architectuur van de LOI-locatie wordt samenhang gevonden met de naastgelegen woonwijk 'Bij de Zijl' op de voormalige ROC-locatie. Hierbij gelden de baksteenarchitectuur, een zorgvuldige detaillering en de menselijke schaal als uitgangspunt. Deze architectonische aanpak speelt in op de verdere ontwikkeling van het dynamische en robuuste karakter van de Baanderij. Het project bestaat uit een ensemble van acht robuuste bouwblokken, gegroepeerd rondom een verhoogd groen binnenhof. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 2.2.3 Volume en stedenbouwkundige inpassing.



Figuur 2.13. De architectuur verbindt de gebouwen met elkaar en de omgeving (bron: Dam & Partners)

De noordgevel, waar de drie bouwblokken direct aan elkaar grenzen, fungeert als geluidbuffer voor de rest van de locatie. Deze gevels zijn per blok als voorgevels ontworpen en de galerijen vormen een integraal onderdeel van de architectuur en zijn afwisselend open of deels gesloten vormgegeven. De appartementen zijn voornamelijk op de rustige zuidzijde georiënteerd. Aan deze zijde bevinden zich dan ook de woonkamers en buitenruimtes en minimaal één van de slaapkamers. Waar nodig dragen de galerijen bij aan een geluidsreductie in de appartementen.

Blok 1 ligt aan de westzijde, aan de Stenevelddreef, een typische woonstraat met tegenoverliggende bebouwing. Dit blok heeft appartementen op de begane grond met eigen voordeuren aan de straat. De appartementen op de verdiepingen zijn ontsloten via een centraal gelegen corridor. Het gebouw ligt ruim 7 meter van de erfgrans en samen met de set back op de bovenste laag wordt voldoende licht en lucht in deze woonstraat gewaarborgd.

De overige bouwblokken (2, 3, 4 en 5) rondom het binnenhof zijn alzijdig ontworpen volumes van maximaal 6 verdiepingen. Elk gebouw onderscheidt zich door een unieke architectonische benadering en specifieke bouwhoogte, waardoor ze afzonderlijk goed herkenbaar zijn. Tegelijkertijd creëren terugkerende materialen, kleuren en architectonische accenten een harmonieus geheel, verbonden door het verhoogde binnenhof, als verschillende leden binnen een familie. Elk blok heeft in de plint een duidelijk zichtbare hoofdentree aan de straatzijde en de appartementen zijn toegankelijk via een centraal in het volume gelegen kern. De buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van de architectuur en liggen voor een deel binnen het hoofdvolume. Bij de detaillering van de gevelopeningen wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot het aanbrengen van zonwering en ook de hemelwaterafvoer wordt zorgvuldig mee ontworpen.

Door de gekozen mix worden de verschillende korrelgroottes van en in het plan versterkt en ontstaat er een gebied met veel variëteit en levendigheid in de architectuur. De architectuur op de LOI-locatie is zowel robuust als charmant en anticipeert daarmee op de verdere ontwikkeling van het dynamische en stoere karakter van de Baanderij.

Voor wat betreft het materiaal en de kleurstelling geldt dat in de overkoepelende architectuur van Aan de Zijl baksteen de hoofdrol speelt. De acht bouwblokken krijgen afwisselende kleuren, waarbij het metselwerk bestaat uit genuanceerde aardse tinten, variërend van licht tot donker. De geleding van de aansluitende volumes van blokken A, B en C wordt versterkt door deze kleurcontrasten. Accenten worden aangebracht in de zorgvuldig gekozen detaillering en bestaan onder andere uit hout, groen,

stukwerk of metaal. De horizontale opbouw en verticale geleding van de bouwblokken, evenals het materiaalgebruik, waarborgen een menselijke schaal, zowel vanaf het maaiveld als vanaf het verhoogde binnenhof.

De deels zichtbare galerijen aan de noordzijde maken integraal deel uit van de architectuur en zijn per blok verschillend gematerialiseerd. Dichte gevels en meer open constructies van hout of staal wisselen elkaar af, met balustrades van stripstalen spijlen, plaatmateriaal, glas of (opengewerkt) metselwerk.



Figuur 2.14. Voorbeelden van mogelijke galerijen die per blok afwisselend open of deels gesloten worden vormgegeven (bron: Dam & Partners)

Groen

In paragraaf 2.2.5 Landschappelijke inpassing en groen is al kort ingegaan op het aspect groen. Daarnaast zal rondom de ontwikkeling op het maaiveld Delftse stoepen en groenstroken worden aangelegd. Vanuit deze groenstroken kan beplanting langs de gevels omhoog klimmen via spandraden, waardoor op strategische plekken duurzaam groene gevels kunnen ontstaan.

Openbare ruimte

In paragraaf 2.2.4 Openbare ruimte is uitgebreid ingegaan op het de inrichting van de openbare ruimte.

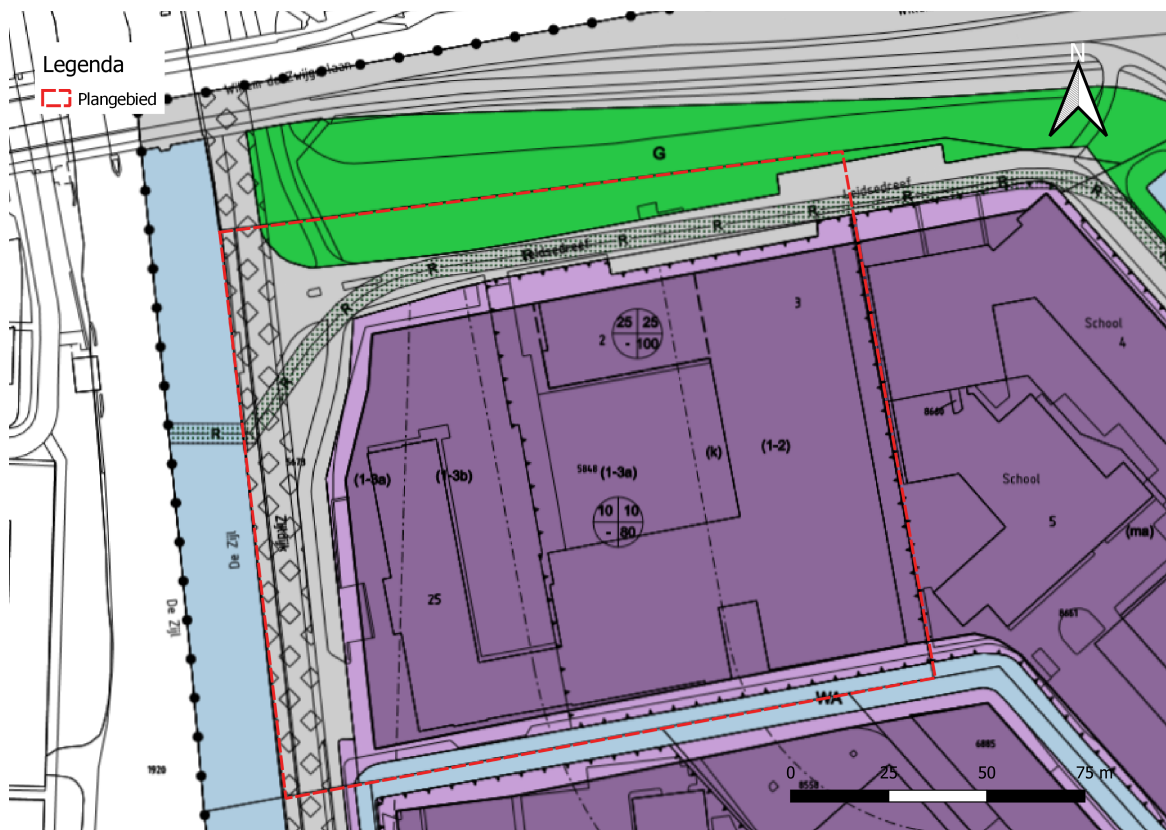
Ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan zal een separaat beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, welke als beleidsdocument zal worden vastgesteld. Daarin zal ook nader worden ingegaan op de beoogde materialisering van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan voor de LOI-locatie is een instrument dat de kwalitatieve uitgangspunten vastlegt met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte. Met dit instrument kan sturing worden gegeven en de kwaliteit worden bewaakt. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld als beleidsdocument, zodat het vervolgens door de welstandscommissie als toetsingskader gebruikt kan worden.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Leiderdorp bestaat uit het de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Hierna wordt per relevant onderdeel de voorgenomen ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, getoetst op strijdigheden.

3.1 Bestemmingsplan "De Baanderij"

Op 27 oktober 2008 is het bestemmingsplan "De Baanderij" vastgesteld door de gemeenteraad van Leiderdorp. Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water', een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en "Waterstaat - Waterkering" en een aanduiding 'kantoor', 'milieucategorie '1 - 2', 'milieucategorie 1 – 3a' en een aanduiding 'milieucategorie 1 – 3b'. Er geldt een bouwgrans, waarbinnen gebouwd mag worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 25. Het deel van de projectlocatie waar een hoogte van 10 meter is toegestaan geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Voor het deel waar een bouwhoogte geldt van 25 meter bedraagt het bebouwingspercentage 100%. De grens van het bestemmingsplan is tevens de grens voor het archeologisch waardevol gebied. Afhankelijk van de exacte locatie van de parkeerplaatsen kan het zijn dat de werkzaamheden ook ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' plaatsvinden. In figuur 3.1 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3.1. Verbeelding bestemmingsplan "De Baanderij" (bron: QGIS; eigen bewerking)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woon-werkgebied waarbij de mogelijkheid wordt geboden om maximaal 300 woningen te realiseren en maximaal 3.400 m² bvo aan niet-woonfuncties. De beoogde woningen en ook niet alle niet-woonfuncties alsmede de beoogde bebouwing zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Het plan is derhalve strijdig met zowel de gebruik- als bouwregels behorend bij de bestemming "Bedrijventerrein". De dubbelbestemmingen 'Leiding - Riool' en "Waterstaat - Waterkering" worden in dit TAM-omgevingsplan overgenomen, zodat de rioolleiding alsmede de waterkerende functie van de waterkering wordt beschermd.

3.2 Parapluplan woongebruik en kamerverhuur Leiderdorp

Op 10 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Parapluplan woongebruik en kamerverhuur Leiderdorp" vastgesteld.

In het parapluplan zijn een viertal regelingen rondom de thema's kamerverhuur, huisvesting van bijzondere doelgroepen, bed & breakfast en parkeernormen opgenomen, evenals de definities die daarmee samenhangen. Dit TAM-omgevingsplan zoekt aansluiting bij de regels die in dit parapluplan zijn opgenomen. Voor wat betreft het parkeren wordt daar echter van afgeweken, omdat voor dat aspect voor dit specifieke plan maatwerk wordt geboden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Relatie tot het plangebied

Onderhavig TAM-omgevingsplan maakt de ontwikkeling van 300 woningen in het plangebied mogelijk. Daarmee wordt bijgedragen aan nationaal belang 5 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De opgave is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Het plangebied is gelegen in Leiderdorp, een plaats die grenst aan Leiden en midden in de randstad ligt en derhalve onderdeel uitmaakt van een stedelijke regio. In het woonprogramma wordt een verdeling aangehouden van 35% sociale huur, 30% middenduur en 35% vrije sector. Dit betekent dat er wordt voorzien in woningen voor diverse doelgroepen. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de opgave behorend bij nationaal belang 5. De overige 20 nationale belangen zijn niet relevant voor het plangebied.

Conclusie

Dit TAM-omgevingsplan staat een ontwikkeling toe, die in overeenstemming is met opgaven uit de NOVI.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. De rijksomgevingswaarden luiden als volgt:

- Lucht
- Waterveiligheid primaire waterkeringen
- Oppervlaktewaterkwaliteit
- Grondwater
- Bronnen voor drinkwater
- Zwemmen in oppervlaktewater
- NEC omgevingswaarden

Provincies en gemeenten mogen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt. Hierbij te denken aan omgevingswaarde voor geur- of lichthinder.

Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Regels voor monitoring

Bij monitoring verzamelen bestuursorganen gedurende langere tijd op systematische wijze gegevens over de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan.

Relatie tot het plangebied

Hoofdstuk 5 Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toets aan deze instructieregels vindt plaats in Hoofdstuk 5 Omgevingskwaliteit en Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving van deze motivering. Daar waar aan de orde, zijn de instructieregels vertaald in de Regels van dit TAM-omgevingsplan

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool
- bebouwingscontour jacht
- bebouwingscontour houtkap

Onderhavig TAM-omgevingsplan ziet niet toe op de hoofdspoorweginfrastructuur, de infrastructuur van rijkswegen en lokale spoorwegen. Zodoende kan een nadere toetsing aan deze instructieregels achterwege blijven. Verder voorziet dit TAM-omgevingsplan in de realisatie van een gemengd woon-werkgebied. Het is wenselijk het niet-woonprogramma in te vullen met werkruimtes voor bijvoorbeeld de lichte maakindustrie, start-ups en kleine bedrijven. De plinten langs de Zijl zijn geschikt voor lichte daghoreca en bijvoorbeeld een lokaal georiënteerde winkel, specialistische winkel of klein werkatelier. Het lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool is derhalve eveneens niet aan de orde. Ditzelfde geldt voor de bebouwingscontouren jacht en houtkap: deze zijn niet opgenomen in dit TAM-omgevingsplan waardoor toetsing aan deze instructieregels achterwege kan blijven.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. Deze hoeven niet te worden aangewend ten behoeve van de ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt.

Tot slot geldt dat het plangebied op basis van het Bkl gelegen binnen de gebiedsaanwijzing 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren'. Onderhavig TAM-omgevingsplan staat de realisatie van windturbines niet toe. Zodoende is geen sprake van strijd met de regels behorende bij deze gebiedsaanwijzing.

Conclusie

Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor zeven vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon. De ambities beschrijven waar Zuid-Holland naartoe wil en luiden als volgt:

- Ambitie 1: samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Ambitie 2: bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Ambitie 3: schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Ambitie 4: een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Ambitie 5: versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Ambitie 6: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit;
- Ambitie 7: gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

De zeven ambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen. De beleidsdoelen omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie Zuid-Holland werkt. Deze opgaven worden geconfronteerd met concrete omstandigheden en doelen van maatschappelijke partners. In de uitkomst van deze confrontatie komen knelpunten naar voren en ontstaan er kansen om de opgaven verder te brengen.

Ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft, samen met andere overheden, een zorgtaak voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daartoe behoort ook het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen: 'de juiste ontwikkeling op de juiste plek'. De provincie stuurt daarop vanuit haar provinciale belangen en heeft daarnaast een regisserende verantwoordelijkheid op het bovenlokale en gemeentelijke niveau. In de Omgevingswet is hiervoor 'de gebiedsgerichte coördinatie van de uitvoering van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen' opgenomen als provinciale taak.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang in relatie tot de gebiedsidentiteit. Gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verbonden worden met bestaande gebiedskenmerken.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.

Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij ambitie 6 van de provincie Zuid-Holland: sterke steden en dorpen in Zuid-Holland. Zuid-Holland wil een aantrekkelijke, duurzame, concurrerende toonaangevende provincie zijn, waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 300 duurzame woningen toegevoegd aan de woningvoorraad binnen verschillende segmenten. Naast het bouwen van woningen, worden er ook passende werklocaties gerealiseerd, waardoor er een gemengd gebied zal ontstaan.

Om te kunnen beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling passend is conform de Omgevingsvisie worden de bovengenoemde uitgangspunten doorlopen.

Aard en schaal

Met dit TAM-omgevingsplan wordt beoogd om het plangebied, wat op dit moment de bestemming bedrijventerrein heeft, te wijzigen naar een gemengd woon-werkgebied. Het gebied grenzend aan de zuidzijde van het plangebied ook wel 'De Baanderij' genoemd, blijft bedrijventerrein. De gronden grenzend aan de west-, noord- en oostzijde zijn hoofdzakelijk woonwijken. De wijziging naar een gemengd gebied is daarmee niet geheel gebiedsvreemd en past binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling komt de gebiedskwaliteit daarbij ten goede dat er nu een geleidelijkere overgang is voorzien tussen het bedrijventerrein en de woonwijken.

Gebiedsprofiel

Zuid-Holland is veelzijdig: de combinatie van het kenmerkende kust-, veenweide- en rivierdeltalandschap met de tussenliggende verstedelijking en bedrijvigheid maakt de provincie uniek. Het plangebied is gelegen in het rivierdeltacomplex - jonge zeeklei. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend

uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. Daarnaast is het plangebied gelegen in de gemeente Leiderdorp, wat is aangewezen als stedelijk landschap. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze gebiedsprofielen.

Soort ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling kan getypeerd worden als een transformatie. De structuur van het gebied zal in die zin veranderen dat er een wijziging plaats zal vinden van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Het gebied verandert dusdanig van aard en omvang dat er een nieuw stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit.

Conclusie

Onderhavig TAM-omgevingsplan is in lijn met de ambities van Zuid-Holland en kan ook als passend conform de Omgevingsvisie Zuid-Holland worden beoordeeld.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV) (geconsolideerde versie 24-07-2024) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen. De ZHOV is in werking vanaf 1 januari 2024.

Relatie tot het plangebied

Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen

In paragraaf 7.3.6.a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen opgenomen. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.41a dient rekening te worden gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In artikel 7.41aa is opgenomen dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betreft. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden blijkens het tweede lid van artikel 7.41aa betrokken:

- a. de risico's van klimaatverandering;
- b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- f. het versterken van de biodiversiteit; en
- g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

In de paragraaf 'Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen' van onderhavig plan wordt nader ingegaan op de aspecten duurzaamheid en natuurinclusief bouwen, waarbij ook wordt ingegaan op de energiehuishouding van gebouwen, het versterken van de biodiversiteit, het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving en het toepassen van zoveel mogelijk circulaire materialen. In de paragraaf 'Waterbelang' wordt ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. Verder wordt in de paragraaf 'Gezondheid' nader toegelicht op welke wijze binnen het plangebied een gezonde

en veilige leefomgeving wordt gerealiseerd. Vooruitlopend op deze paragrafen kan geconcludeerd worden dat de artikelen 7.41a en 7.41aa niet aan vaststelling van onderhavig plan in de weg staan.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onderhavig plangebied is niet aangewezen met een beschermingscategorie als bedoeld in artikel 7.42. Artikel 7.42 is derhalve niet van toepassing. In artikel 7.43, 43a en 43c wordt het soort ruimtelijke ontwikkeling onderscheiden en de wijze waarop per soort ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit dient te worden gewaarborgd. Het plan voor de LOI-locatie voorziet in een transformatie, waarbij vorm wordt gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit en identiteit. Een en ander is reeds beoordeeld in paragraaf 'Omgevingsvisie Zuid-Holland'. Op basis van artikel 7.43c kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de LOI-locatie, zijn grotendeels geborgd in de verbeelding en regels van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast is in de regels een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitsplan, teneinde de beoogde nieuwe ruimtelijke kwaliteit te borgen. Conform artikel 7.43d dient voorts de locatiekeuze gemotiveerd te worden. De keuze voor het toepassen van het type ontwikkeling 'transformatie' is gelegen in het feit dat de gebouwen op de LOI-locatie na meer dan 50 jaar verouderd en incourant zijn geraakt. De gebouwen hebben een slecht energielabel en het beton en de installaties kunnen geen tweede leven gegeven worden aan de eisen en doelstellingen van deze tijd zonder deze te slopen. Bovendien laten de eigenschappen van de gebouwen een transformatie naar (met name) woningen niet toe. De constructie van het LOI gebouw is daar qua draagkracht en opbouw niet geschikt voor. De ontwikkeling van de LOI-locatie maakt het mogelijk een gemengde en duurzame plek aan de Zijl te realiseren, met een passende schaal en invulling voor Leiderdorp. Ook kan met de herontwikkeling invulling worden gegeven aan de ambitie om van De Baanderij een aantrekkelijk deel van Leiderdorp te maken. Het ontwerp houdt rekening met de hoge geluidsbelasting van de Oude Spoorbaan en stedenbouwkundig wordt aangesloten bij onder andere de reeds gerealiseerde woningen op de voormalige ROC-locatie en de bebouwing ten noorden van de Oude Spoorbaan als ook aan de overzijde van de Zijl.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen opgenomen. Op basis van artikel 7.44 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt rekening te houden met de op de behoeftes van Gedeputeerde Staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit de instemming met of vaststelling van regionale bestuurlijke afspraken door Gedeputeerde Staten of uit een door Gedeputeerde Staten openbaar gemaakt document. De regionale bestuurlijke afspraken bevatten een uitwerking van de in de provinciale Omgevingsvisie genoemde doelstellingen. De provincie heeft als doelstelling uitgesproken om tot 2030 bijna 250.000 woningen te bouwen en hiervan dient zo veel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Voor de kwantitatieve behoefte geldt verder dat in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (2023) een totale regionale woningbehoefte is vastgesteld van 30.500 nieuwe woningen in de periode tot 2030. Specifiek voor de subregio West, waar Leiderdorp en daarmee het plangebied in is gelegen, gaat het om 12.000 - 15.500 woningen. Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat specifiek voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin is bepaald dat 35% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment dienen te worden gerealiseerd, 30% in het middeldure segment huur en koop en 35% valt in de vrije sector. Op deze wijze wordt getracht te voorzien in de kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Leiderdorp. Daarnaast wordt 10% van het totaal oppervlakte m² bvo verkocht en/of verhuurd als commerciële ruimtes. Op de LOI-locatie worden flexibel in te richten werkruimten voor één of meerdere huurders gerealiseerd, bijvoorbeeld voor de lichte maakindustrie. Daarbij is uitgegaan van ruimten met beperkte afmetingen. De plinten langs de Zijl zijn geschikt voor lichte daghoreca en bijvoorbeeld lokaal georiënteerde winkels. Het combineren van deze werkruimten en voorzieningen met

de woningen, draagt bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het programma en het gebied (inclusief de beoogde Zijlboulevard).

Op basis van artikel 7.45 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 'Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking' van deze motivering vindt deze toets plaats.

Op basis van artikel 7.45b dient een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, rekening te houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en dient het plan bij te dragen aan een goede woon- en leefomgeving. Hierbij dienen ook de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen betrokken te worden. Zoals hiervoor reeds is toegelicht, wordt een divers aanbod aan woningtypes gerealiseerd. Met het voorgenomen programma wordt geborgd dat voldoende bereikbare woningen worden gerealiseerd, waarbij ook aandacht is voor gezinnen en 55-plussers. De beoogde doelgroepen zijn in de paragraaf 'Woonprogramma' van deze motivering reeds uitgebreid aan bod gekomen. Naast het gevarieerde aanbod, is ook gezocht naar een maximaal programma aan woningen voor wat betreft het aantal woningen. Op de locatie is ruimte voor maximaal 300 woningen en maximaal 3.400 m² bvo aan werkruimten, (commerciële) voorzieningen, daghoreca en maatschappelijke zorgvoorzieningen en (para)medische dienstverlening. Het realiseren van een gezonde fysieke leefomgeving staat bij de voorgenomen ontwikkeling centraal. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting in de paragrafen 'Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen' en 'Gezondheid' van deze motivering.

Artikel 7.45c bepaalt verder dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid en in artikel 7.45ca is bepaald dat ook de mogelijkheden voor het bevorderen van de biodiversiteit moeten worden betrokken. In de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren' van deze motivering is ingegaan op de verkeersgeneratie- en afwikkeling als gevolg van dit plan en in de paragrafen 'Natuur' en 'Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen' is ingegaan op de kansen voor biodiversiteit. Zodoende is in dit plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de bereikbaarheid en de kansen voor biodiversiteit.

In artikel 7.45f is een parkeernorm voor nieuwe sociale huurwoningen opgenomen. Blijkens het tweede lid van artikel 7.45f geldt deze parkeernorm niet, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren is vastgesteld. De gemeente kent specifiek parkeerbeleid en past voor onderhavige ontwikkeling maatwerkparkeernormen toe. De parkeernormen dienen immers te worden geactualiseerd. Hier wordt in paragraaf 'Mobiliteit en parkeren' nader op ingegaan. De opgenomen parkeernorm in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is gelet op voorgaande niet van toepassing.

Wonen

De bepalingen in paragraaf 7.3.8a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zien toe op wonen. Artikel 7.47a bepaalt dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuro toeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44. Binnen deze ontwikkeling wordt 35% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis van 30% die tevens ook is opgenomen in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

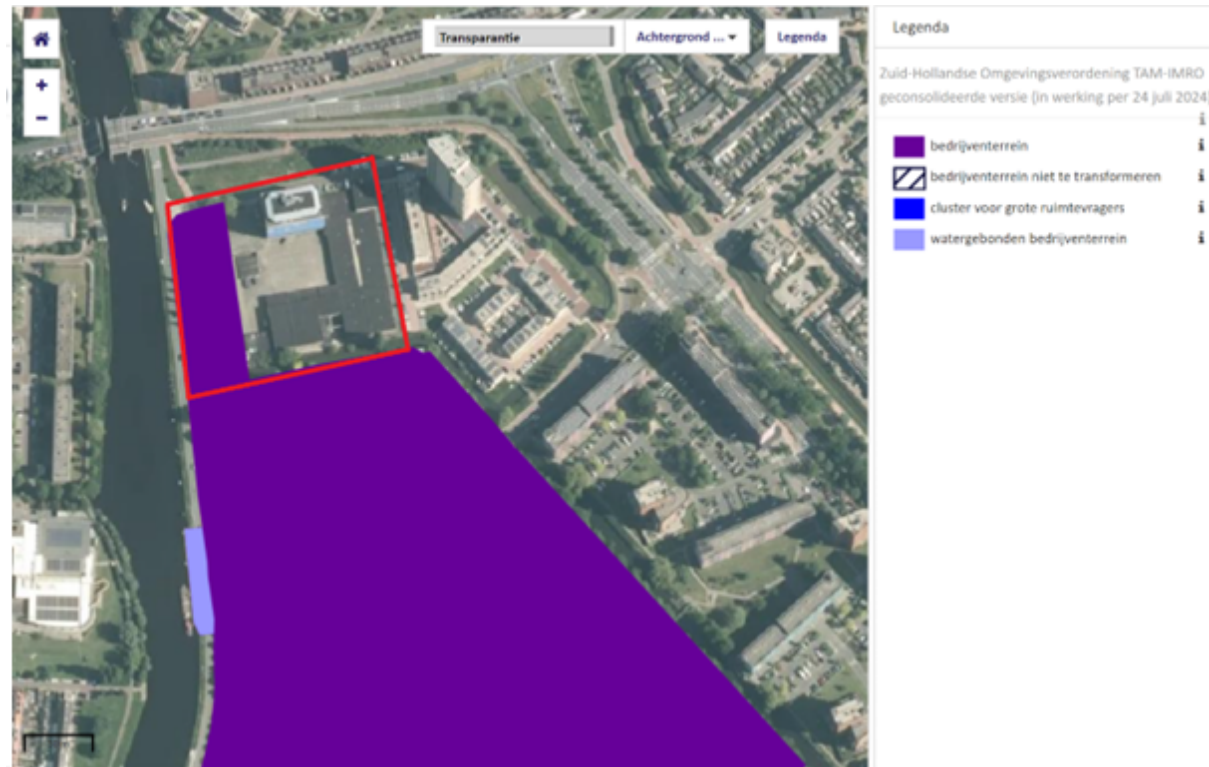
Artikel 7.47b bepaalt verder dat ook moet worden voorzien in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44. Specifiek voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is bepaald dat 35% van het totaal aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment dienen te worden gerealiseerd, 30% in het middeldure segment huur en koop en 35% valt in de vrije sector. Zodoende is sprake van 2/3 betaalbare woningbouw in het plan. Hierbij is rekening gehouden met de geïndexeerde betaalbaarheidsgrens naar aanleiding van de motie van provinciale staten met kenmerk PZH 1303. Aan de voorgenomen woningdifferentiatie is voldoende behoefte.

Detailhandel

In afwijking van artikel 7.48 kan op grond van artikel 7.49 worden voorzien in o.a. de volgende detailhandel: kleinschalige detailhandel en ondergeschikte detailhandel. Met dit TAM-omgevingsplan wordt uitsluitend voorzien in ondergeschikte detailhandel. In de regels in artikel 12.4.2 wordt dit verder toegelicht, zodat wordt voldaan aan de bepalingen uit de verordening.

Bedrijven

Onderhavig plangebied is aan de westzijde gedeeltelijk gelegen binnen een door de provincie aangewezen bedrijventerrein.



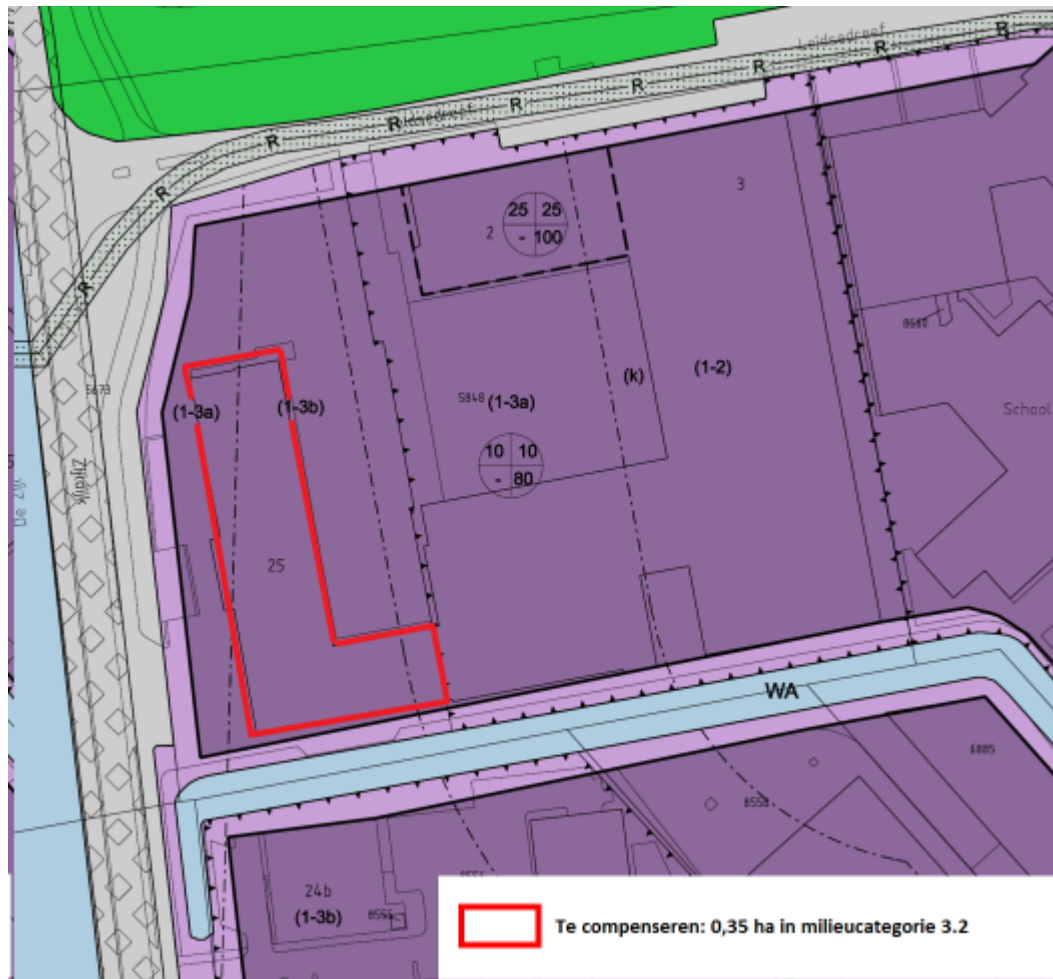
Figuur 4.1. Uitsnede kaart 20 Bedrijventerreinen bij omgevingsverordening Zuid-Holland, plangebied rood omlijnd

Op grond van artikel 7.52 lid 6 van de omgevingsverordening dient in een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het vierde lid en dat gehele of gedeeltelijke wijziging naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, in de motivering te worden verantwoord op welke wijze binnen de regio compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein zal plaatsvinden of al heeft plaatsgevonden. Om ervoor te zorgen dat er in de regio voldoende ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar blijft, zijn binnen samenwerkende gemeenten in de regio afspraken gemaakt om planologische beperkingen voor het bedrijventerrein als gevolg van transformatie te compenseren. Dit is opgenomen in de Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland. Deze is op 8 oktober 2024 aanvaard door Gedeputeerde Staten. Voor 'De Baanderij' is opgenomen dat de compensatieopgave nader uitgewerkt moet worden.

De gemeente Leiderdorp heeft in de bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland voorgesteld om voor het Meijekwartier en de Parkstrip te compenseren op de 'Ikea-locatie'. De Ikea locatie is bruto circa 4,3 ha groot waarmee netto circa 3,5 ha als hoogwaardig bedrijventerrein kan worden gerealiseerd.

Op een gedeelte van het LOI-plangebied rust de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding milieucategorie 1-3a (gelijk aan 3.1) en deels ook 1-3b (gelijk aan 3.2). Onder de Omgevingswet komt dit overeen met geluidruimte zone 2.

Vanwege de woningen die worden ontwikkeld op de LOI-locatie kan de 'milieugebruiksruimte' voor milieucategorie 3.1 / zone 2 en hoger niet in het omgevingsplan worden behouden. Het gaat om een oppervlakte van 0,35 hectare met milieugebruiksruimte in milieucategorie 3.2.



Figuur 4.2. Te compenseren bedrijventerrein

De gemeente neemt een inspanningsplicht op zich om hiervoor planologisch te compenseren binnen de gemeente, dan wel de regio. De gemeente en de provincie Zuid-Holland leggen hierover nog nadere afspraken vast in het compensatieplan voor de transformatie van de Baanderij.

De wijziging van het omgevingsplan voor onderhavige transformatie naar wonen-werken is in gelet op voorgaande in overeenstemming met de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening voor bedrijventerreinen en de regels over transformatie van bedrijventerrein naar wonen-werken.

Conclusie

Onderhavig TAM-omgevingsplan kan als passend worden beoordeeld conform de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 (vastgesteld op 24 juni 2009 en op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening) wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven. In de Structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen geformuleerd:

1. Holland Rijnland is een topwoonregio
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling
4. Groen-blauw kwaliteit staat centraal
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid

Deze kernbeslissingen resulteren erin dat de komende jaren de versterking van het stedelijk gebied, de landschappen en de groene kwaliteit centraal staan. Daarnaast wordt gericht ingezet op de versterking van de kenniseconomie en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Relatie tot plangebied

De voorgenomen ontwikkeling sluit hoofdzakelijk aan bij kernbeslissing 1 en 3. Kernbeslissing 1 ziet toe op het toevoegen van woningen in de regio, waarbij per gemeente 30% van de woningbouwopgave in de sociale sector valt en er gebouwd wordt voor gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. Kernbeslissing 3 focust op een verstedelijkingsopgave, welke geconcentreerd is in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden en langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn. Dit TAM-omgevingsplan ziet op een plangebied dat gelegen is in Leiderdorp en valt binnen de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Daarnaast wordt aan de randvoorwaarden van kernbeslissing 1 (ruimschoots) voldaan, te meer er 35% van de woningbouwopgave binnen de sociale sector valt. Daarnaast draagt het projectgebied bij aan een gezond functionerend ecosysteem, meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Het groen en de natuurinclusieve maatregelen (zoals insecten hotels, vleermuisnesten en het toevoegen van inheemse bomen en struiken) zorgen voor een klimaatadaptief grondgebied, waarbinnen bewoners gestimuleerd worden om te bewegen. Er is derhalve veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusie

De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 staat de uitvoering van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

4.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de volgende punten:

- De gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Dit is het kader en onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. De Woonagenda is voor de provincie de basis voor toetsing van nieuwe initiatieven en bestemmings/omgevingsplannen.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.
- Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling.
- Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet op het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen in de periode van 2021 t/m 2030. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

1. woningbouw versnellen
2. betaalbaar wonen
3. mensen tussen wal en schip
4. langer (en weer) zelfstandig wonen

Relatie tot het plangebied

Onderhavig TAM-omgevingsplan ziet toe op het toevoegen van 300 woningen. Deze toevoeging past

goed in de behoefte die de regio Holland Rijnland heeft. Daarmee kan gesteld worden dat er voldoende kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is. Daarnaast is er een duidelijk onderscheid in het woonprogramma waar de volgende verdeling wordt aangehouden: 35% sociale huur, 30% middenduur en 35% vrije sector. Dit betekent dat er wordt voorzien in woningen voor diverse doelgroepen. Er zullen derhalve woningen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd, waardoor geconcludeerd kan worden dat er ook voldoende kwalitatieve behoefte is aan het plan.

Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten op 12 maart 2024 het regionaal woningbouwprogramma vastgesteld. In dit woningbouwprogramma is de ontwikkeling aan de Leidsedreef/LOI-locatie opgenomen. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid en de regionale behoefte aan woningen.

Conclusie

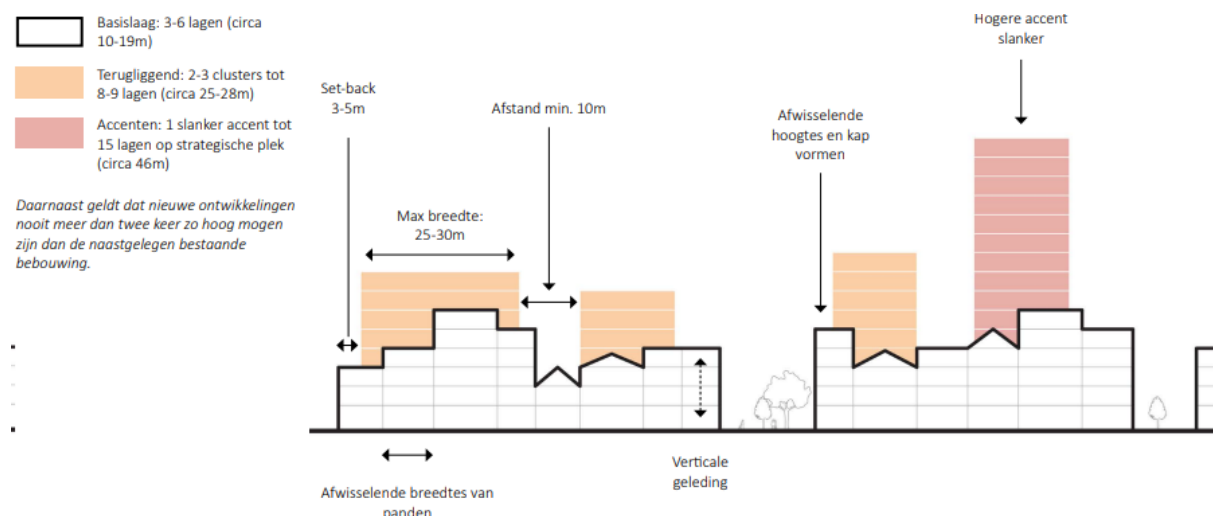
De Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 staat de uitvoering van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Visie op Bouwhoogtes (2022)

De Visie op Bouwhoogtes, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 14 november 2022, heeft als doel om duidelijke spelregels te bieden voor nieuwe bouwinitiatieven die op Leiderdorp afkomen. De gemeente een helder kader bieden aan initiatiefnemers. Zo ontstaat aan de voorkant meer duidelijkheid richting initiatiefnemers en andere betrokkenen over wat wel en niet passend wordt gevonden op bepaalde plekken in Leiderdorp. Met dit kader kan de gemeente gericht sturen op bouwhoogte, schaal, maat en korrel. Op die manier kunnen nieuwe initiatieven zorgvuldig worden ingepast en bijdragen aan het versterken van de identiteit van Leiderdorp. Dit komt bovendien de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

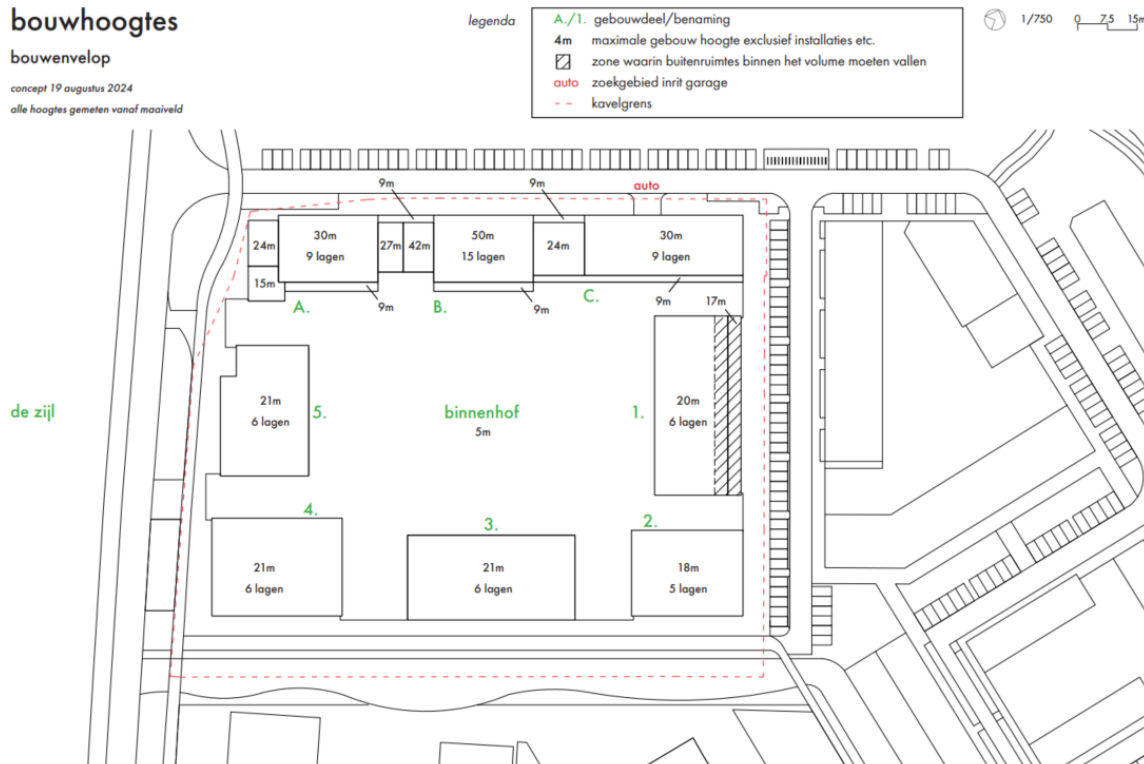
In de Visie op Bouwhoogtes wordt apart aandacht besteed aan de Baanderij. Hieruit volgt dat voor de Baanderij is al een gebiedsvisie opgesteld. De regels om binnen de Baanderij hoger te mogen bouwen zijn in deze Visie op Bouwhoogtes overgenomen. Samenvattend zijn de onderstaande regels van toepassing. Binnen de Baanderij zijn op maaiveld afwisselende breedtes en hoogtes van panden toegestaan. De basishoogte bedraagt drie tot zes bouwlagen, waarbij een afwisselende kapvorm mogelijk is. Terugliggend – met een setback van drie tot vijf meter – is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte tot acht à negen bouwlagen. Hogere bebouwing is bij voorkeur geclusterd. De maximale breedte per gebouw bedraagt 25 tot 30 meter. Eén hoger accent is toegestaan. Dit moet dan wel op een strategisch aangewezen plek zijn. Hierbij geldt een maximum van 15 bouwlagen, wat overeenkomt met een maximale bouwhoogte van ongeveer 46 meter.



Figuur 4.3. Spelregels breedtes en hoogtes binnen de Baanderij (bron: Visie op Bouwhoogtes)

Relatie tot het plangebied

Op grond van de spelregels telt het hoogteaccent aan de noordzijde binnen de ontwikkeling van de LOI-locatie maximaal 15 bouwlagen (maximaal 50 meter). Aan beide zijden van dit hoogteaccent zijn lagere bouwblokken voorzien van elk maximaal negen bouwlagen. De vrijstaande bouwblokken aan de oost-, west- en zuidzijde krijgen een basishoogte van maximaal zes lagen. Dit is een bouwhoogte die aansluit op een stedelijk gebied met vrijstaande woon- en werkgebouwen in een groene omgeving. Hiermee wordt ook aangesloten op de Visie op Bouwhoogtes waarbij bebouwing is toegestaan met een bouwhoogte tot acht à negen bouwlagen. Voor een gevarieerd silhouet krijgen enkele bouwblokken vanaf de vierde of vijfde verdieping een setback.



Figuur 4.4. Overzicht bouwhoogtes (bron: Aan de Zijl volumeopbouw, 19 augustus 2024)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Visie op Bouwhoogtes.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

De Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp is op 7 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Ruimtelijke Structuurvisie worden de ambities voor de toekomst geschetst door de gemeente. Het gewenste toekomstbeeld is opgebouwd uit vijftien hoofdkeuzen:

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

12. Onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken;
13. Uitbreiden van het langzaam verkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte;
14. Stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt;
15. Samenwerken en afstemmen in de regio.

Gebiedspaspoort Baanderij

In de Ruimtelijke Structuurvisie worden gebiedspaspoorten beschreven van onder andere de hoogdynamische gebieden in Leiderdorp. Bedrijventerrein Baanderij wordt als één van de locaties aangeduid voor woningbouwmogelijkheden in Leiderdorp. De Baanderij is aangemerkt als een te transformeren gebied dat ruimte zal bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de toekomstige situatie zal de Baanderij een modern woon-werkgebied zijn, met een aantrekkelijk verblijfsgebied aan de Zijl. Het gebied is als hoogdynamisch aangemerkt omdat de gemeente hier kansen en noodzaak ziet voor transformatie en voor functionele veranderingen.

Meer specifiek zijn er voor de Baanderij drie scenario's uitgewerkt. In twee scenario's is de projectlocatie aangemerkt als gebied voor bedrijvigheid met het accent op onderwijs. In scenario 3 wordt het woonmilieu over een groter gebied doorgezet en is ook de projectlocatie aangemerkt als gebied met een woonfunctie.

Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft voornamelijk een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie, namelijk het bestaande LOI-terrein. In de Ruimtelijke Structuurvisie is in het gebiedspaspoort voor de Baanderij al gesteld dat het gebied getransformeerd zal worden en er functionele veranderingen benodigd zijn. In één van de scenario's wordt de locatie aangemerkt als gebied met een woonfunctie. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is derhalve in lijn met de gemeentelijke structuurvisie uit 2015.

Meer algemeen biedt de voorgenomen ontwikkeling tevens aanknopingspunten met de vijftien hoofdkeuzen voor het ruimtelijk beleid van Leiderdorp. De meest recente woningbehoefteraming toont aan dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Leiderdorp. Hierdoor sluit het plan aan op hoofdkeuze 8 uit de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij hoofdkeuze 9 om kleinschalige bedrijvigheid te realiseren in woonwijken en hoofdkeuze 11 door te voorzien in horeca. Daarnaast kan bij de verdere uitwerking van het plan aandacht worden besteed aan de groen- en waterstructuur en aan duurzaamheid zodat het plan ook op deze hoofdkeuzes uit de Ruimtelijke Structuurvisie aansluit. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de transformatie van de bestaande locatie van de Leidse Onderwijsinstellingen en sluit hiermee het beoogde plan ook aan op hoofdkeuze 5 voor de herontwikkeling van bestaande locaties.

Conclusie

De Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp vormt vooralsnog geen belemmering, maar biedt wel randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Het woningbouwprogramma, als ook het commercieel programma (kantoren, horeca en bedrijvigheid), dient onder andere aan te sluiten op de behoefte en daarnaast dient aandacht te zijn voor onder andere groen- en waterstructuren en duurzaamheid.

4.4.3 Nota van Uitgangspunten (2024)

Op 4 maart 2024 is de Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) van de LOI-locatie vastgesteld door de gemeenteraad. De NvU bevat de ruimtelijke, programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie. De LOI-locatie maakt onderdeel uit van het Meijekwartier en is gelegen in de Baanderij. De gemeente Leiderdorp heeft de Baanderij aangewezen als kansrijk transformatiegebied naar een woon-werkgebied, waarbij de nadruk ligt op wonen.

De ontwikkelopgave laat zich als volgt samenvatten:

- Een nieuw gevarieerd silhouet aan de Zijl dat aansluit op de woningontwikkeling van de voormalige ROC-locatie;
- Een duurzaam en prettig stedelijk woon-, werk en verblijfsmilieu met diverse openbare ruimten; en

- Het huisvesten van verschillende doelgroepen.

Relatie tot het plangebied**Stedenbouwkundige opzet**

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
Bouwhoogtes	Voor het bepalen van het toegestane aantal bouwlagen heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Visie op de bouwhoogtes. De uitgangspunten uit deze visie zijn als spelregel overgenomen in het Ontwikkeldkader.	Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 waarin de bouwhoogtes worden getoetst.
Oriëntatie bebouwing	De bebouwing dient goed zichtbaar te zijn vanaf de entree van Leiderdorp aan de Oude Spoorbaan. Het hoogteaccent zal vanuit de omgeving zichtbaar zijn en krijgt van alle zijden een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Ook de lagere bebouwing dient zich alzijds te presenteren en zichtlijnen van en naar de Zijl dienen behouden te blijven.	De bebouwing gesitueerd aan het verhoogde binnenhof geeft door schaal en doorkijk het gevoel van een behaaglijk semi-openbaar gebied. Daarbij is een bewuste positionering van entrees en de doorkijk over het gebied richting de Zijl van belang voor een goede oriëntatie op de omgeving.
Opbouw van een bouwblok	Elk bouwblok wordt zorgvuldig opgebouwd en bestaat uit drie onderdelen: een 'basement' of 'voet', een middenstuk en een afronding bovenin. De begane grond moet een relatie hebben met de openbare ruimte.	De Visie op de Bouwhoogtes beschrijft dat gebouwen boven de basishoogte in een 2 ^e lijn liggen. Voor de bebouwing aan de Oude Spoorbaan wordt van deze algemene visie afgeweken, vanwege de: - geluid afscherpende functie van deze bebouwing; - ruime maat van het talud van de Oude Spoorbaan; en - gewenste samenhang met de rooilijn van het accent op de voormalige ROC-locatie.
Rooilijnen	Het plan krijgt geen doorlopende harde rooilijnen. De bouwvolumes worden steeds iets verschoven ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De verspringende rooilijnen leiden tot een aansprekend en interessant geheel.	De locaties waar bebouwing wordt toegestaan is niet voorzien van een verplichte rooilijn, zodat bij de verdere uitwerking van het plan invulling kan worden gegeven te voorzien in verspringende rooilijnen.

Plinten	De architectuur van de plint zorgt voor een passende overgang naar de aangrenzende publieke ruimte. De bouwblokken zweven niet op volledig glazen voeten, maar zijn door de plint juist onlosmakelijk verbonden met de architectuur van het totale gebouw. De functies in de plint en de grondontsloten woningen hebben een geveltuin of een zogenaamde Delftse stoep. Zo ontstaat een groen, aantrekkelijk en sociaal karakter.	In de plint bevinden zich onder andere het werkprogramma en de voorzieningen, maar ook de entrees naar de woningen. De ruimten en entrees naar de woningen en het (fiets)parkeren in de plint worden uitnodigend vormgegeven en zijn duidelijk herkenbaar. Daarbij is het van belang dat de techniek in de plint niet wordt ontkend, maar wel wordt geminimaliseerd en met zorg in lijn met de gehele architectuur wordt ontworpen.
Beeldkwaliteit	Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen en de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht bij de richtlijnen zoals omschreven in de Gebiedsvisie en het Ontwikkeldkader. Deze richtlijnen worden nader uitgewerkt in regels over het uiterlijk van bouwwerken en de beeldkwaliteitsparagraaf.	Voor de ontwikkeling van de LOI-locatie is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Programma

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
Algemeen	In Leiderdorp is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook wil Leiderdorp aantrekkelijk blijven om te werken. Daarom wordt op de LOI-locatie niet alleen voorzien in woningen, maar ok in een passend werkprogramma en wordt ruimte voor horeca en aanvullende voorzieningen onderzocht.	Het programma voorziet in een gemengd woon-werkgebied en bestaat in totaal uit circa 31.500 m ² bvo woonprogramma en circa 3.400 m ² aan werkprogramma en voorzieningen, exclusief parkeren. Het bouwplan kan worden onderverdeeld in drie met elkaar verbonden blokken aan de zijde van de Oude Spoorbaan en uit vijf vrijstaande blokken rond een centraal, verhoogd en groen binnenhof. Op de begane grondlaag worden alle bouwblokken met elkaar verbonden en sluiten de functies aan op het maaiveld.

Woonprogramma	Door herontwikkeling van de Baanderij en specifiek het Meijekwartier, kunnen zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin woningen worden toegevoegd. Hier wordt voorzien in woningen in het sociale, middeldure en vrijesector segment. Het te realiseren woonprogramma dient in ieder geval te voldoen aan de in het Ontwikkeldkader vastgestelde uitgangspunten. De in totaal circa 285 woningen hebben een minimale oppervlakte van 50 m ² en een maximaal oppervlakte tot circa 120 m ² . Meer woningen (met een maximum van in totaal 300) zijn mogelijk onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de uitgangspunten in de NvU.	Er worden in totaal 300 woningen gerealiseerd. De verdeling sociale huur, midden huur en midden koop bedraagt respectievelijk 35%, 30% en 35%. Voor het sociale programma geldt dat Rijnhart Wonen onderzoekt met de gemeente of er voldoende vraag is om 10% van de sociale huurwoningen voor bijzondere aandachtsgroepen te bestemmen. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om kleinere woningen met de nodige zorgruimtes.
Werken en voorzieningen	Het programma aan werken en voorzieningen betreft zo'n 10% van de totale herontwikkeling en bestaat uit maximaal 3.400 m ² bvo.	Op de LOI-locatie worden flexibel in te richten werkruimten voor één of meerdere huurders gerealiseerd. Daarbij is uitgegaan van ruimten met beperktere afmetingen. De plinten langs de Zijl zijn geschikt voor lichte daghoreca en bijvoorbeeld een lokaal georiënteerde winkel, specialistische winkel of kleine werkateliers. Ook wordt het mogelijk gemaakt dat maatschappelijke zorgvoorzieningen en (para)medische dienstverlening zich in een deel van dit programma kunnen vestigen.

Openbare ruimte

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
-----------	--------------	--------------------------

Algemeen	Centraal in het plan ligt het groene binnenhof, wat kwaliteit toevoegt aan de openbare ruimte. Tevens wordt door het groene hof het parkeren (wat eronder wordt voorzien) aan het zicht onttrokken. De herinrichting per zijde varieert.	<u>Westzijde</u> Aan de westzijde grenst de LOI-locatie aan de Zijl. Bij deze herontwikkeling zal de oever worden getransformeerd tot 'Zijlboulevard'. De Zijlboulevard is een langgerekt oeverpark waarbij een bomenrij de loop van de Zijl begeleidt. Tussen de Zijlboulevard en de westelijke bebouwing wordt rekening gehouden met een groene zoom. Deze zoom voorziet in een aantrekkelijke overgang van openbaar naar privé. <u>Noordzijde</u> De zone tussen de Oude Spoorlijn en de Leidsedreef wordt opnieuw ingericht. Er wordt groen toegevoegd en er zijn parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van bezoekers van het plangebied. Naast de entrees naar de woningen bevinden zich aan deze zijde de entrees naar de fietsenstallingen en parkeergarage. <u>Oostzijde</u> Ten aanzien van het ontwerp van de overgangen wordt aangesloten op de reeds ingerichte openbare ruimte rond de voormalige ROC-locatie. Aan de oostzijde bevinden zich voordeuren van de grondontsloten woningen. Door de aansluiting op de bestaande openbare ruimte ontstaat een verbinding met het bestaande stedelijk weefsel in de omgeving. <u>Zuidzijde</u> De huidige watergang wordt voor zover dat mogelijk is verbreed naar het zuiden en wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Hierover dient nog advies te worden ingewonnen bij de betrokken instanties. Ook wordt aan deze zijde voorzien in een fietsstraat waar de auto te gast is. Eveneens bevinden zich aan deze zijde de voordeuren van de grondontsloten woningen. De
----------	---	---

		buitenruimtes hiervan worden vormgegeven als Delftse stoep.
Toegankelijkheid	De herontwikkeling van de LOI-locatie zorgt ervoor dat de openbare en toegankelijke ruimte in en rondom het projectgebied wordt vergroot.	In tegenstelling tot de huidige situatie verbetert het plan de sociale veiligheid en toegankelijkheid door het verbreden van de stoepen en het zorgen voor groene en zachte aansluitingen op de nieuwe bebouwing. Aan de zuidzijde van het plan wordt de ruimte van de oever, fietsstraat en de bijbehorende stoepen privaat-openbaar. Binnen het plan vormt het centrale, verhoogde en groene binnenhof de hoofd identiteitsdrager, samen met de opgangen daar naartoe vanaf het omliggende maaiveld. De toegankelijkheid en het beheer van het binnenhof worden in de verdere planontwikkeling uitgewerkt.

Mobiliteit

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
Stappen	Het projectgebied wordt ingericht met aantrekkelijke wandelroutes en verblijfsgebied.	Verwezen wordt naar de paragrafen 'Openbare ruimte' en 'Landschappelijke inpassing en groen' waar nader op dit uitgangspunt wordt ingegaan.
Trappen	Er worden comfortabele en veilige fietsroutes voorzien in het plangebied. Voor de fietsbergingen geldt als uitgangspunt dat deze goed bereikbaar en toegankelijk zijn, om zo ook het fietsgebruik te stimuleren.	Gebruik van de fiets door de toekomstige bewoners van de LOI-locatie wordt gestimuleerd. Voor de bewoners worden daarom in de plinten op de begane grond goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige en veilige fietsenstallingen en bergingen gerealiseerd. Ook zal een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers.
Aansluiting OV-netwerk	De ontwikkeling voorziet in een goede aansluiting op het bestaande OV-netwerk, dat voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota Openbaar Vervoer. Hieraan wordt voldaan.	Zoals hiernaast aangegeven is er een goede aansluiting op het bestaande OV-netwerk.

Deelmobiliteit	Het gebruik van deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Het aanbod dient bij de oplevering van het plan te passen binnen de dan actuele ontwikkelingen die deelauto's hebben doorgemaakt. Er wordt nog onderzocht in welke mate de diensten ook een variëteit aan andere (elektrische) deelmobiliteit bevat.	In een later stadium wordt het gebruik en de mogelijke inzet van deelmobiliteit onderzocht; dit maakt onderdeel uit van de nadere planuitwerking.
Eigen auto	De LOI-locatie zal voorzien in een goede en veilige ontsluiting voor de auto en voldoende parkeergelegenheid.	Verwezen wordt naar de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren', waar nader op dit uitgangspunt wordt ingegaan.

Verkeer

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
Ontsluiting	Vanuit het Ontwikkeldkader wordt beoogd de ontsluiting voor de Baanderij in zijn geheel te verbeteren.	De LOI-locatie wordt ontsloten middels de Leidsedreef, Zijldijk en de Rietschans richting Engelendaal en de Oude Spoorbaan. Via de Oude Spoorbaan en de Provincialeweg wordt de aansluiting gevonden met de Rijksweg A4. Ter plaatse van het Meijekwartier blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Steneveldtreet wordt via de zuidzijde aangetakt op de Zijldijk middels een fietsstraat (1-richting). De auto is hier te gast en is zo ingericht dat het nadrukkelijk om uitzonderings- en bestemmingsverkeer gaat.
Verkeersveiligheid	Om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen, wordt bij de inrichting van het verkeerskundig terrein aangesloten bij de geldende ontwerprichtlijnen van het CROW. Hierbij wordt ook het gemeentelijk verkeersbeleid in acht genomen. Om tijdens de realisatiefase de verkeersveiligheid te borgen wordt een plan opgesteld, wat ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd.	Bij de inrichting zal worden aangesloten bij de van toepassing zijnde ontwerprichtlijnen. In de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren', wordt nader op de wijze van ontsluiting ingegaan. In een later stadium zal een plan worden opgesteld, zodat tijdens de realisatiefase de verkeersveiligheid wordt geborgd.

Parkeernorm	Het plan zal ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voldoen aan het op dat moment geldende beleid. Afwijken is, mits goed onderbouwd, mogelijk na instemming van de raad op het voorstel van het college.	In de planregels zijn de van toepassing zijnde parkeernormen vastgelegd, zodat is geborgd dat ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning hieraan dient te worden voldaan. In de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren', wordt hier nader op ingegaan.
Parkeergarage bewoners en gebruikers	Het plan is robuust door het parkeren voor de bewoners en gebruikers van de werkruimten en voorzieningen aan het zicht te onttrekken en te realiseren onder het binnenhof en de bebouwing.	Hier wordt invulling gegeven door ter plaatse van het binnenhof een parkeergarage te realiseren waar vooralsnog wordt voorzien in maximaal 320 parkeerplaatsen, zodat ruimte wordt geboden aan parkeren voor bewoners en gebruikers van de werkruimten en voorzieningen. Daarnaast worden er 43 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Tevens kunnen er optioneel 42 parkeerplaatsen aan de parkeergarage worden toegevoegd middels een parkeerlift. In de paragraaf 'Mobiliteit en parkeren', wordt hier nader op ingegaan.
Bezoekersparkeren	Bezoekers kunnen ook in het openbaar gebied parkeren op de daarvoor te realiseren autoparkeerplaatsen op het maaiveld aan de Leidsedreef.	Onder het binnenhof wordt een parkeergarage gerealiseerd waar vooralsnog wordt voorzien in maximaal 320 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 43 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. ten behoeve van de bezoekers van het gebied.
Fietsparkeren	Er moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden.	Gebruik van de fiets door de toekomstige bewoners van de LOI-locatie wordt gestimuleerd. Voor de bewoners worden daarom in de plinten op de begane grond goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige en veilige fietsenstallingen en bergingen gerealiseerd. Ook zal een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers.
Overige verkeersstromen	Voor overige vervoers- en logistieke stromen, zoals een vuilophaaldienst, pakketbezorgers en nood- en hulpdiensten, wordt op de locatie voorzien in de benodigde veilige opstelplekken in het openbaar gebied.	Ter plaatse van het plangebied zal worden voorzien in voldoende opstelplekken. De exacte locatie daarvan wordt bepaald tijdens de verdere planuitwerking.

Landschappelijke inpassing & groen

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
Groenblauw netwerk	Het bestaande groenblauwe netwerk wordt verder versterkt en de belevingswaarde van zowel het groen- als het waternetwerk wordt verbeterd.	Ter plaatse van het plangebied wordt groen toegevoegd middels groenstroken en een groen binnenterrein. Op deze manier wordt het groene netwerk verder versterkt. Daarnaast wordt onderzocht of de aanwezige waterstructuur kan worden versterkt en beter kan worden benut.
Groentoets	De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het Groenstructuurplan. In de ontwerpfase van het project dient een groentoets te worden uitgevoerd.	Een groentoets zal worden uitgevoerd bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij de inrichting van de betreffende wijk sfeer.
Natuurvriendelijke oever	Indien mogelijk wordt de watergang aan de Zuidzijde van het projectgebied ingericht met een natuurvriendelijke oever. Deze oever wordt gerealiseerd door het landinwaarts afgraven van het talud. De bomenrij langs de Zijl wordt op op verschillende plekken hersteld. Verder wordt de 'Zijlboulevard' voorzien van een geïntegreerd wandelpad.	Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt onderzocht of de betreffende watergang kan worden ingericht met een natuurvriendelijke oever.
Verhoogde binnenhof	De oevers van het Zijlpark worden direct aangesloten op het verhoogde binnenhof in het plangebied. Het verhoogde binnenhof krijgt een uitnodigend groen karakter bestaande uit inheemse bomen, planten en struiken.	Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt het verhoogde binnenhof mogelijk. Uitgezonderd een kas wordt bebouwing op het hof niet toegestaan, zodat dit kan worden benut voor het versterken van het groene karakter.
Beheerniveau	Bij de oplevering van het project dient de openbare ruimte op beeldkwaliteit A+ te zijn.	Tussen initiatiefnemer en gemeente vindt afstemming plaats over de inrichting van de openbare ruimte. Hier zullen te zijner tijd afspraken over worden gemaakt waarbij wordt gestreeft naar een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Daken	Het uitgangspunt is om de daken van de verschillende bouwblokken in het plangebied uit te voeren als groendaken.	Voorliggend omgevingsplan maakt het mogelijk te voorzien in groene daken. De mate waarin hierin wordt voorzien maakt onderdeel van van de verdere uitwerking.
Water	De ambitie is om het binnenhof in te zetten voor waterretentie. Indien er sprake is van waterdemping moet 100% van de te dempen locatie elders worden gecompenseerd. Ingeval er een toename is van verharding dient 15% van het oppervlak te worden gecompenseerd als oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt geen nieuw water gegraven.	Van demping is geen sprake en ook neemt het verhard oppervlakte niet toe. Aanvullend wordt verwezen naar de paragraaf 'Waterbelang' waar nader op dit uitgangspunt wordt ingegaan.
Waterpeil	De initiatiefnemer onderzoekt in overleg met het Hoogheemraadschap of de opvangcapaciteit kan worden vergroot door de oevers waar mogelijk te verlagen tot net onder het waterpeil.	Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit nader worden onderzocht.
Waterberging	Bij nieuwbouw en herinrichting gezamenlijk met het ondergrondse stelsel moet een regenbui van totaal minimaal 70 mm in één uur verwerkt kunnen worden.	Verwezen wordt naar de paragraaf 'Waterbelang' waar nader op dit uitgangspunt wordt ingegaan.

Duurzaam en energiezuinig bouwen

Onderwerp	Uitgangspunt	Relatie tot ontwikkeling
Energieprestaties	Nieuwbouw in de gemeente Leiderdorp dient minimaal te worden gebouwd conform de eisen van de BENG en de overige op het moment van indienen geldende wet- en regelgeving inzake energie. Duurzame energie wordt (afgezien van stadswarmte of een lokaal lage temperatuur warmtenet) opgewerkt op eigen terrein.	In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal worden aangetoond dat wordt gebouwd conform de eisen van de BENG en overige op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Klimaatadaptatie	De gemeente heeft in de Klimaat Adaptie Strategie (KAS) vastgesteld dat van alle nieuwbouwprojecten wordt verwacht dat deze toekomstbestendig zijn, zodat ze bestemd zijn tegen de weersextremen.	De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de verdere ontwerpfase nader onderzocht op (financiële) uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.
Natuurinclusief	De gemeente heeft de ambitie om natuurinclusief bouwen als uitgangspunt op te nemen in het planproces. Dit betekent dat er een duidelijke verbinding tussen de natuur en de omgeving wordt nagestreefd.	Door de transformatie van de LOI-locatie naar stadsbuurt wordt er groen toegevoegd op deze locatie. Het hof, het maaiveld aan de zuidzijde en het ruime profiel aan de Zijl worden natuurinclusief ingericht met inheemse planten, struiken en bomen. De te realiseren bebouwing wordt voorzien van vogel- en vleermuisnesten aan de gevel. Het gebruik van neststenen voor vogels wordt onderzocht door initiatiefnemer.
Duurzame bouw	Voor de toe te passen materialen wordt gewerkt met duurzame hoogwaardige materialen. De materialen zijn zo veel mogelijk circulair verkregen en hebben een passende levensduur.	Er wordt een inventarisatie gemaakt van de grondstoffen die op dit moment op de locatie aanwezig zijn en vrijkomen bij de sloop en herinrichting van het terrein. Aan de hand hiervan wordt gekeken in hoeverre de grondstoffen opnieuw gebruikt kunnen worden. Om de uitwisseling van materialen en recycling beter mogelijk te maken, krijgen de gebouwen een materialenpaspoort. Verder worden in ieder geval aan de buitenzijde van de gebouwen geen uitlogende materialen gebruikt zoals lood, koper en zink om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan.

Conclusie

De NvU biedt diverse uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In sommige gevallen (zoals bezoekersparkeren) wordt er gemotiveerd afgeweken van de NvU, dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.4 Gebiedsvisie Baanderij (2020)

Op 16 november 2020 is de gebiedsvisie Baanderij vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie is de koers voor herontwikkeling van het gebied vastgelegd. Aan de randen van het gebied is de transformatie al begonnen, maar de visie formuleert de ambities en stelt uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het gehele gebied. De uitgangspuntennotitie Baanderij heeft hiervoor als kader gediend. In de gebiedsvisie zijn de opgaven geformuleerd die voortkomen uit de ambitie om in de Baanderij een hoogdynamisch kwalitatief interessant en goed functionerend woon- en werkgebied te realiseren. Het gebied zal ook belangrijk blijven voor de werkgelegenheid in Leiderdorp. Wonen en werken zullen in het gebied goed samengaan. De ambities zijn als volgt verwoord:

1. Divers
 - a. Functiemix; levendige en productieve woon- en werkgemeenschap;
 - b. Inclusief; variatie in doelgroepen en woontypologieën;
 - c. Stimuleren van interactie; openbare en uitnodigende plekken.
2. Eigenzinnig
 - a. Geschiedenis is zichtbaar en beleefbaar;
 - b. Actieve en publieke kade aan de Zijl
 - c. Ruimte voor breed ondernemerschap.
3. Robuust
 - a. Duurzame en klimaatadaptieve innovaties;
 - b. Aantrekkelijk groenblauw netwerk met verblijfskwaliteit;
 - c. Verbonden raamwerk; evenwicht tussen verkeersstromen.

Meijekwartier

Het gehele gebied is onderverdeeld in meerdere deelgebieden, waaronder het Meijekwartier, waar de projectlocatie in gelegen is. De groene en landschappelijke Zijldijk is de openbare ruimte die alle buurten aan de Zijl met elkaar verbindt. In het Meijekwartier wisselen wonen en werken elkaar af. Door de ligging nabij Leiderdorp, Leiden en het veenweidelandschap, zal een aantrekkelijk gebied voor de stedelijke doelgroep ontstaan.

In de visie is opgenomen dat de uitwerking van de visie zich zal vertalen naar stedenbouwkundige randvoorwaarden met een uitgewerkt raamwerk. Bij de randvoorwaarden wordt onder andere nader ingegaan op rooilijnen, aantal woningen en functiemix. De bouwhoogte is een onderwerp dat bij de opstelling van stedenbouwkundige randvoorwaarden nadere uitwerking behoeft en waar met het beeldkwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven.

Relatie tot het plangebied

Bij de nadere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie dient aangesloten te worden bij de Gebiedsvisie Baanderij. Voor wat betreft het programma wisselen woon- en werkfuncties elkaar af. Hogere bebouwing dient zich te verhouden tot de woontoren op het voormalige ROC-terrein. Daarbij wordt aangegeven dat een aflopende bouwhoogte richting de Zijl op zijn plaats is. In de volumestudies van de voorgenomen ontwikkeling is hier aansluiting bij gezocht. Daarnaast wordt aangegeven dat in het Meijekwartier een aanvulling kan worden gedaan op het palet aan woonmilieus in Leiderdorp en wordt gewezen op het belang van duurzame mobiliteit. Aangegeven wordt dat aan de noordzijde (LOI), vanwege de omvang van het kavel, ruimte is voor collectieve parkeeroplossingen, zoals onderdeks parkeren. In het beoogde plan zoals uitgewerkt door Dam & Partners Architecten in juni 2024, is een parkeerlaag op begane grond niveau voorzien met daarboven op het middenterrein een verhoogde tuin met aan de randen de bovengelegen bebouwing.

Conclusie

De Gebiedsvisie Baanderij biedt aanknopingspunten en randvoorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied. Bij de verdere uitwerking van het voorgenomen initiatief is hierop aangesloten.

4.4.5 Ontwikkeldkader Baanderij (2023)

Het Ontwikkeldkader Baanderij (vastgesteld op 3 juli 2023 door de gemeenteraad) is een vervolgstap op de gebiedsvisie en concretiseert de ambities en uitgangspunten hieruit. Voor de gehele Baanderij wordt ingegaan op het ruimtelijk raamwerk, het programma, de bouwhoogtes, de buurten en de ontwikkelstrategie. In het ruimtelijk raamwerk zijn de verschillende hoofdstructuren in samenhang weergegeven. Voor wat betreft het programma is ingegaan op het kwalitatieve woon-werkprofiel van de Baanderij en het te realiseren woon- en werkprogramma. De bouwhoogtes zijn in hoofdstuk 4 van het Ontwikkeldkader opgenomen en in meerdere zones onderverdeeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de stedenbouwkundige ambities per buurt. Er is een spelregelkaart per buurt in het Ontwikkeldkader opgenomen.

Relatie tot het plangebied

De ontwikkeling van de LOI-locatie is gelegen in het Meijekwartier. Het Meijekwartier vormt de ruimtelijke schakel tussen de Baanderij en de Oude Spoorbaan. Dit is de aanleiding om hier een duurzaam stedelijk gebied te ontwikkelen voor nieuwe stedelingen, waar compacte woon- en werkblokken elkaar afwisselen in een groene omgeving. Aan de Oude Spoorbaan kan een nieuw hoogteaccent (dat aanzienlijk lager is dan de bestaande woontoren) de verbinding vormen tussen de woontoren(s) langs de Oude Spoorbaan en Willem de Zwijgerlaan en de rest van Meijekwartier. Dit hoogteaccent is onderdeel van een bouwblok dat een stedelijke wand vormt aan de Oude Spoorbaan. Zodoende wordt er een geluidsbarrière opgeworpen die de leefkwaliteit in het Meijekwartier bevordert. Ook deze nieuwe buurt richt zich sterk op het water waardoor een gevarieerd silhouet aan de Zijl ontstaat. De ontwikkeling van de bouwblokken en de inrichting van de openbare ruimte dragen, net als in de andere gebieden, bij aan klimaatadaptief gebied waarbij water goed wordt opgevangen, hittestress wordt voorkomen en de keuze voor beplanting een bijdrage levert aan de biodiversiteit in Leiderdorp.

Conclusie

Het Ontwikkeldkader Baanderij concretiseert de ambities en uitgangspunten voor de Baanderij. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op deze ambities en uitgangspunten.

4.4.6 Mobiliteitsvisie bereikbaar en op weg (2020)

Leiderdorp heeft de doelen en uitgangspunten van haar mobiliteitsbeleid voor de periode 2020-2030 vastgelegd in de mobiliteitsvisie Bereikbaar en Op Weg. De gemeenteraad stelde de visie in januari 2020 vast. De visie is uitgewerkt in deelnota's over Circulatie, Langzaam Verkeer en Openbaar Vervoer. Deze deelnota's werden in oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de mobiliteitsvisie is het mobiliteit voor de komende tien jaren vastgelegd. Vijf overkoepelende doelstellingen waaraan de gemeente wil bijdragen zijn:

- Duurzaamheid
- Verkeersveiligheid
- Bereikbaarheid
- Natuurinclusiviteit
- Gezondheid

Aan de hand van deze overkoepelende doelen zijn de volgende mobiliteitsdoelen geformuleerd:

- Herkenbaar en veilig
- Verkeersnetwerk met juiste verkeer op juiste plek
- Bereikbare stedenbouwkundige ontwikkelingen
- Minder gebiedsvreemd autoverkeer
- Beter openbaar vervoer
- Volledig netwerk langzaam verkeer
- Duurzame modaliteiten

Relatie tot het plangebied

Hieronder wordt ingegaan op de mobiliteitsdoelen die geformuleerd zijn.

Verkeersnetwerk met juiste verkeer op juiste plek

In 2030 dient Leiderdorp te beschikken over een samenhangend verkeersnetwerk waarbij alle modaliteiten op een passende manier worden gefaciliteerd met het behoud van keuzevrijheid. Binnen het plan wordt ruim voldoende parkeergelegenheid voor zowel de auto als de fiets gerealiseerd op eigen terrein.

Duurzame modaliteiten

Er worden door Leiderdorp geen vervoerswijze uitgesloten of beperkt. Vooral worden duurzame en gezonde keuzes aangemoedigd. Binnen de ontwikkeling wordt voorzien in een fietsstraat waar de auto te gast is. Hierdoor ontstaat er een prettige groene zone waar de nadruk op fietsen en wandelen ligt.

Minder gebiedsvreemd autoverkeer

Gekeken dient te worden hoe gebiedsvreemd verkeer geweerd kan worden. Het realiseren van een parkeergarage is voor bezoekers minder gebruiksvriendelijk. Voor deze groep is daarom voorzien in een parkeeroplossing op straat. Om zoveel mogelijk te waarborgen dat alleen bezoekers van de LOI-locatie gebruik maken van deze parkeerplaatsen, wordt in eerste instantie ingezet op duidelijke communicatie en bewustwording onder de gebruikers. Na oplevering worden de parkeerplaatsen gemonitord en indien nodig, worden aanvullende maatregelen genomen.

Beter openbaar vervoer

De ontwikkeling op de LOI-locatie voorziet in een goede aansluiting op het bestaande OV-netwerk. Het Meijekwartier, waar de LOI-locatie onderdeel van uitmaakt, wordt ontsloten per openbaar vervoer door drie buslijnen. Voor de aansluiting op het treinnetwerk geldt dat Leiden Centraal met lijn 410 en 56 binnen 18 minuten 'van deur tot deur' bereikbaar is.

Volledig netwerk voor langzaam verkeer

De gemeente gaat zorgen voor een goed begaanbaar, comfortabel en volledig netwerk voor zowel de voetgangers als de fietsers. Aan de westzijde grenst de LOI-locatie aan de Zijl. Bij de herontwikkeling van het Meijekwartier wordt de oever van de Zijl getransformeerd tot 'Zijlboulevard'. Dit is een langgerekt oeverpark waarbij een bomenrij de loop van de Zijl begeleidt. Deze groene zone wordt aantrekkelijk om de recreëren voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Bereikbare stedenbouwkundige ontwikkelingen

Nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de bereikbaarheid. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen doorgaan indien vooraf wordt bewezen dat de vervoersbehoefte en ruimtelijke impact opgevangen kan worden en inpasbaar is. Met het realiseren van een parkeergarage en parkeergelegenheid op straat wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 6.10 Mobiliteit en parkeren.

Herkenbaar en veilig

Het verkeersnetwerk dient herkenbaar en veilig te zijn voor de gebruiker. Ter plaatse van het Meijekwartier blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Stenevelddreef wordt via de zuidzijde aangetakt op de Zijldijk middels een fietsstraat (1-richting). De auto is hier te gast. Het wegprofiel van deze fietsstraat wordt smal. Het wordt derhalve geen aantrekkelijke weg om doorheen te rijden met de auto, maar met deze fietsstraat wordt voorzien in een goede (incidentele) ontsluiting van de LOI-locatie vanaf de Stenevelddreef. Dit bijvoorbeeld voor het halen/brengen van een niet-mobiele bewoner, of bezoeker of autoverkeer dat de verkeerde afslag heeft genomen. Het gaat hier dus nadrukkelijk om uitzonderings- en bestemmingsverkeer. Parkeren wordt hier zowel voor bezoekers als bewoners uitgesloten. Deze ontsluiting is niet alleen van belang voor de ontwikkeling op de LOI-locatie, maar ook voor de bewoners van de Stenevelddreef. In de huidige situatie loopt deze straat namelijk dood, wat soms zorgt voor een onveilige verkeerssituatie. Om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen, wordt bij de inrichting van het verkeerskundige terrein aangesloten bij de geldende ontwerprichtlijnen van het CROW. Ook het geldende gemeentelijk verkeersbeleid dient daarbij in acht te worden genomen. Om tijdens de realisatiefase de verkeersveiligheid te borgen wordt een plan opgesteld. Dit rapport zal ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

In paragraaf 6.10 Mobiliteit en parkeren wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelen en uitgangspunten van het mobiliteitsbeleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingskwaliteit

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

5.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Op Rijksniveau zijn er een beperkt aantal instructieregels opgesteld voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie en gemeente hebben hierdoor vrijheid om de aspecten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Één van de instructieregels waaraan de provincies en gemeenten moeten voldoen betreft het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 van het Bkl).

Relatie tot het plangebied

In paragraaf 2.2.3 en 2.2.5 van deze motivering is reeds uitgebreid ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. In onderhavige paragraaf wordt derhalve volstaan met de constatering dat in dit TAM-omgevingsplan voldoende rekening is gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Het aspect landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

5.2 Beeldkwaliteit / architectuur / welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b van het geldende omgevingsplan gemeente Leiderdorp bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. In dit kader zal nog een separaat beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. In paragraaf 2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf is vooruitlopend daarop reeds ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit. Hierna wordt daar nog kort op ingegaan.

Relatie tot het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in een kwalitatief hoogwaardig woon-werkgebied. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied, met een ensemble van bouwblokken rond een groen binnenhof, richt zich op de Zijl en maakt het gebied ook aantrekkelijk voor voetgangers. De nieuw te realiseren bebouwing oriënteert zich sterk op het water waardoor een gevarieerd silhouet aan de Zijl ontstaat. Voor wat betreft de bouwhoogtes en het toegestane aantal bouwlagen is aansluiting gezocht bij de Visie op de bouwhoogtes (november 2022) en het Ontwikkeldkader Baanderij (februari 2022). De bebouwing zal worden voorzien van een 4 meter hoge plint, zodat de begane grond uitnodigend wordt vormgegeven en deze duidelijk herkenbaar is, zie ook paragraaf 2.3.

Voor de architectuur van de LOI-locatie wordt samenhang gevonden met de naastgelegen woonwijk 'Bij de Zijl' op de voormalige ROC-locatie. Hierbij gelden de baksteenarchitectuur, een zorgvuldige detaillering en de menselijke schaal als uitgangspunt. Deze architectonische aanpak speelt in op de verdere ontwikkeling van het dynamische en robuuste karakter van de Baanderij. Het project bestaat uit een ensemble van acht robuuste bouwblokken, gegroepeerd rondom een verhoogd groen binnenhof. Dit is eerder toegelicht in paragraaf 2.2.3 Volume en stedenbouwkundige inpassing.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, ook paragraaf 2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf. In navolging daarvan wordt een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als beleidsdocument zal worden vastgesteld. Volledigheidshalve is in voorliggende TAM-omgevingsplan

een beoordelingsregel opgenomen (zie artikel 13.1) waarmee is vastgelegd dat uitsluitend gebouwd mag worden indien een boordeling van het uiterlijk van bouwwerken (welstand) heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Het aspect beeldkwaliteit / architectuur / welstand staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

5.3 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed. Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Relatie tot het plangebied

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten archeologie, cultuurhistorie en erfgoed.

Archeologie

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt de LOI-locatie in een gebied met archeologische waarden. Het beleid streeft naar behoud en beheer van archeologische waarden ter plaatse. Het plangebied is volgens de archeologische waarden- en verwachtingenkaart een gebied met een hoge trefkans, zie ook figuur 5.1. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk om de voorgenomen herontwikkeling te realiseren.



Figuur 5.1. Uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied bij benadering middels een cirkel weergegeven (bron: Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart Leiderdorp)

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend veldonderzoek. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 in dit TAM-omgevingsplan.

De resultaten uit het onderzoek worden hierna samengevat weergegeven:

- Het plangebied bevindt zich mogelijk op de oevers van een zijtak van de Oude Rijn stroomrug. Deze zijtak van de rivier de Oude Rijn is actief geworden in de IJzertijd en de oevers ervan vormden vanaf

dat moment een gunstige locatie voor bewoning. De aanwezigheid van deze oevers is echter op basis van het bureauonderzoek niet met zekerheid te bevestigen. Wel zijn er veel aanwijzingen voor mogelijke bodemverstoringen in het gebied, onder andere door veel bouw- en sloopactiviteiten en het storten van afval. Vanwege de onbekendheid met de exacte diepte en omvang van de verstoringen kunnen archeologische resten echter niet worden uitgesloten. Daarom geldt vooralsnog een middelhoge verwachting op archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Late-Middeleeuwen. Op grond van historische kaarten worden in het plangebied geen resten van historische bebouwing verwacht uit de Nieuwe Tijd. Halverwege de 19e eeuw verschijnt er voor het eerst bebouwing in het plangebied. Deze eerste bebouwing is tussen 1955 en 1975 gesloopt en vervangen voor twee kantoorpanden. Ter plaatse van het erf heeft rond tussen 1975 en 1995 een waterplas gelegen. Het gebied is nu bebouwd met één van de twee kantoorpanden. Eventuele resten van dit erf worden daarom niet verwacht.

- In twee boringen in het zuidoosten van het plangebied zijn de natuurlijke afzettingen in de ondergrond bereikt (boring 12 en 16). Daar is onder een laag ophoogzand van 135 cm sprake van een laag komafzettingen van matig tot sterk siltige, al dan niet humeuze klei op veen op estuariene afzettingen van de Oude Rijn. De top van het veen bevindt zich hierbij op een diepte van 220-270 cm -Mv (-2,6 tot -3,0 m NAP) en de estuariene afzettingen op 260-335 cm -Mv (-3,0 tot -3,7 m NAP). Beide boringen zijn maximaal tot 4,0 m -Mv uitgevoerd. Beide boringen wijzen niet op geschikte woongebieden. Vanwege de omstandigheden tijdens het veldwerk en de ondergrond is met uitzondering van twee plekken verder geen duidelijk inzicht verkregen in de ondergrond van het plangebied.
- De resultaten van het veldonderzoek komen echter overeen met de boorgegevens uit het bodemkundig onderzoek (De Natris, 2024). In het plangebied is daarom met zekerheid te zeggen dat de top van de ondergrond uit minimaal 150 cm tot meer dan 200 cm ophogingszand bestaat. In het zuidoosten van het plangebied blijkt de ophogingslaag het dunst te zijn met een dikte van circa 135 cm. Hieronder liggen komafzettingen van de Zijl en veenlagen. Voor deze lagen is een lage archeologische verwachting vastgesteld. In de overige boringen zijn de natuurlijke afzettingen niet aangetroffen.
- Op basis van een onderzoek circa 350 m ten zuiden van het plangebied blijkt dat de natuurlijke top van de oeverafzettingen van de Zijl op een hoogte van 0,54 tot 0,64 m -NAP ligt (Maalderink, 2017). Met het gegeven dat de onderkant van de aangetroffen ophogingslaag al op een diepte van 1,4 m -NAP of lager ligt, is de kans op het aantreffen van intacte oeverafzettingen van de Zijl klein. Tijdens de bouw van de kantoorpanden tussen 1969 en 1977 zal de kleiige ondergrond grotendeels afgegraven en opgevuld zijn met zand. Aan de hand van bovenstaande bevindingen is voor het plangebied een lage archeologische verwachting vast te stellen. De kans op het aantreffen van vindplaatsen uit de periode IJzertijd-Late Middeleeuwen is klein.

Ter plaatse van het plangebied is op basis van het bureau- en veldonderzoek sprake van een lage archeologische verwachting. In het plangebied is de kans op het aantreffen van intacte archeologische vindplaatsen klein. In het kader van de voorliggend TAM-omgevingsplan is door Transect geadviseerd geen nader vervolgonderzoek uit te voeren. De geplande sloopwerkzaamheden vinden namelijk plaats binnen de moderne ophogingslaag. De geplande nieuwbouw van wooncomplexen zullen binnen dezelfde bouwvlakken gerealiseerd worden, waardoor geen sprake is van nieuwe verstoringen aan het bodemprofiel. In het midden van het plangebied, tussen de wooncomplexen in, zal een parkeergarage gerealiseerd worden, waarbij het peil op maaiveldniveau ligt. Ook hiervoor zullen daarom geen diepgaande graafwerkzaamheden plaatsvinden. Gezien voorgaande is door Transect geadviseerd geen dubbelbestemming op te nemen in het omgevingsplan. Op basis van een beoordeling door de gemeente is echter aangegeven dat het aspect archeologie afhankelijk van het concrete bouwplan mogelijk nog wel om aandacht kan vragen. Zekerheidshalve is daarom toch een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Cultuurhistorie en erfgoed

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd stadsgezicht. Dit heeft tot gevolg dat in beginsel geen rekening gehouden hoeft te worden met het handhaven van de bestaande bouw- en kapvormen als uitgangspunt. Daarnaast is in het plangebied ook geen bestaande bebouwing aanwezig, die aan te merken is als karakteristiek en/of een monumentale status heeft.

Ook landschappelijk gezien heeft het plangebied geen specifieke waarde. Desondanks is bij de

planvorming zorgvuldig aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2 en 5.1 van deze motivering.

Conclusie

Het aspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

5.4 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal), is het wenselijk om duidelijk aan te geven welke duurzame aspecten aanwezig zijn of waar het plan aan bijdraagt (ook in relatie tot de Bruidsschat, art. 22.52).

Relatie tot het plangebied

Met de ontwikkeling wordt ingezet op het realiseren van een duurzaam en prettig stedelijk woon-, werk en verblijfsmilieu met diverse openbare ruimten. Als onderdeel daarvan wordt ernaar gestreefd het plangebied klimaatadaptief in te richten en klimaatbestendige woningen te bouwen. Dit wordt gerealiseerd door het mogelijk te maken duurzame energie op het eigen terrein op te wekken. Hier is bij de oriëntatie van de daken rekening gehouden en de groene daken zullen tevens zodanig worden gerealiseerd dat ze geschikt zijn voor groene daken én het opwekken van zonne-energie. Naast zonne-energie kunnen de daken op die manier ook worden ingezet voor waterberging.

De gemeente zet in om haar grondgebied klimaatbestendig te maken en heeft in dit kader recentelijke de gemeentelijke Klimaat Adaptie Strategie (KAS) vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat van alle nieuwbouwprojecten wordt verwacht dat deze toekomstbestendig zijn zodat ze bestand zijn tegen de weersextremen. Een verwachte stap binnen de KAS is om over te gaan tot aansluiting bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarom wordt aangesloten bij hieruit voortvloeiende regels van Bouwadaptief die van toepassing zijn voor de provincie Zuid-Holland (zie ook www.bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen). Deze regels zijn onderverdeeld in de thema's wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit en overstromingen. De regels binnen de hiervoor bedoelde thema's zullen daarmee als beleid gaan gelden. De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de verdere ontwerpfasen nader onderzocht op (financiële) uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens, dier en plant te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte. De gemeente heeft de ambitie om natuurinclusief bouwen als uitgangspunt op te nemen in het planproces. Dit betekent dat er een duidelijke verbinding tussen de natuur en de omgeving wordt nagestreefd. De maatregelen rond de ontwikkeling zullen passend zijn bij het landschap, de vegetatie en de fauna in de specifieke omgeving. De bebouwing moet bijdragen aan het lokale ecosysteem.

Door de transformatie van de LOI-locatie naar stadsbuurt wordt er groen toegevoegd op deze locatie. Het hof, het maaiveld aan de zuidzijde en het ruime profiel aan de Zijl worden natuurinclusief ingericht met inheemse planten, struiken en bomen. Allerlei soorten dieren zullen zich hier thuis voelen. De te realiseren bebouwing wordt voorzien van vogel- en vleermuisnesten aan de gevel. Het gebruik van neststenen voor vogels wordt onderzocht door de initiatiefnemer.

Om de toekomstige bewoners te betrekken bij de natuurinclusieve maatregelen worden toelichtingen geplaatst en zijn maatregelen zichtbaar en herkenbaar aanwezig. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van insectenhôtels, kiezen voor inheemse bomen en struiken en andere biodiversiteit verhogende maatregelen. Deze maatregelen worden nog nader uitgewerkt.

Het project(gebied) draagt bij aan een gezond functionerend ecosysteem, zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Het groen en de natuurinclusieve maatregelen maken de Baanderij klimaatadaptief en stimuleren bewoners om te bewegen. Een goedwerkend groensysteem valt of staat met goed beheer. De project specifieke maatregelen zullen door de initiatiefnemer dan ook worden afgestemd met een ecologisch adviseur.

Verder worden de woningen aardgasvrij gerealiseerd en zal voldaan worden aan de BENG-eisen. Voor

de toe te passen materialen wordt gewerkt met duurzame hoogwaardige materialen. De materialen zijn zo veel mogelijk circulair verkregen en hebben een passende levensduur. Bij circulair bouwen worden materialen gebruikt die bij de productie een zo laag mogelijke milieu impact hebben en voor gelijkwaardige toepassing herbruikbaar zijn. Waar mogelijk wordt gewerkt met herbruikbare materialen.

Gezien voorgaande draagt het plan voldoende bij aan duurzame aspecten en wordt er natuurinclusief gebouwd.

Conclusie

De aspecten duurzaamheid en natuurinclusief bouwen staan niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

5.5 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de 'laddertoets' genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening te houden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan dient in het omgevingsplan te worden beschreven wat de mogelijkheden zijn om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Relatie tot het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Dit TAM-omgevingsplan maakt immers de realisatie van een woon-werkgebied bestaande uit maximaal 300 woningen mogelijk en 3.400 m² bvo aan bedrijvigheid waarvan maximaal 340 m² bvo ten behoeve van daghoreca en maximaal 600 m² bvo aan maatschappelijke zorgvoorzieningen en (para)medische dienstverlening.

De planlocatie maakt daarnaast onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, gelet op de ligging van het gebied dat reeds is aangewezen als bedrijventerrein en de omliggende functies.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de plannenmonitor van de regio Holland Rijnland. Gedeputeerde Staten heeft op 12 maart 2024 het regionaal woningbouwprogramma vastgesteld. Door vaststelling van het regionaal woningbouwprogramma wordt voorzien in de noodzakelijke afstemming van het regionale woningbouwprogramma in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling betreft één van de plannen die voorziet in de woningbehoefte in de regio. Opgemerkt wordt dat met ingang van 2024 de provincie de plannen op regionaal niveau ook op betaalbaarheid beoordeeld. Het beoogde woonprogramma ziet er als volgt uit: 35% sociale huur, 30% middenduur en 35% vrijesector. In de regels is opgenomen dat minimaal 35% van de 300 woningen sociale woningen en/of zorgwoningen moeten zijn, zodat dit is geborgd dat hierin moet worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningen in het sociale segment, het middeldure segment en de vrije sector. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte aan woningen.

Voor wat betreft de bedrijvigheid geldt dat bedrijven t/m categorie 2 reeds ook in de huidige situatie zijn toegestaan en de omvang van de daghoreca is beperkt tot 340 m² bvo. De omvang van maatschappelijke zorgvoorzieningen en (para)medische dienstverlening is beperkt tot maximaal 600 m² bvo. Op deze manier kan invulling worden gegeven aan de maatschappelijke behoefte hieraan. Opgemerkt wordt dat er behoefte is aan het behouden van bedrijvigheid op deze locatie én het realiseren van voorzieningen waarmee ook deze functies passend zijn op deze locatie.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in zorgvuldig ruimtegebruik en wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit aspect staat derhalve de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving

6.1 Activiteiten en milieuzonering

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe integreert de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De Omgevingswet beoogt maatwerk te bieden op basis van de specifieke kenmerken van de locatie en van het type activiteit. Dit gebeurt door gebruik te maken van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op andere wijze gereguleerd. Het inzichtelijk maken van milieuwaarden komt aan de orde wanneer een nieuwe functie wordt gestart, een bestaande functie wordt veranderd of een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering plaatsvindt.

In 2019 heeft de VNG de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van de eerdergenoemde milieuwaarden. De invoering van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) is de belangrijkste reden geweest om te komen tot een nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024. Deze handreiking vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019, die zijn gebaseerd op de Wro respectievelijk de Crisis- en herstelwet. Met de handreiking kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

In de handreiking zijn drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of bijvoorbeeld geschikt is voor functiemenging. De opties luiden als volgt:

1. een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
2. een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009);
3. door het uitvoeren van gericht onderzoek.

Relatie tot het plangebied

Voorliggend TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk in het plangebied. Deze beoogde woningen veroorzaken zelf geen relevante geluid- of geurhinder naar de omgeving.

Regels over geluid in het omgevingsplan moeten voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het geldende omgevingsplan gemeente Leiderdorp zijn – behalve in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan (de regels uit de zogenaamde Bruidsschat) (nog) geen normen vastgesteld ten aanzien van de milieuwaarden op de thema's geluid en geur. De regels uit hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gelden voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Met het oog op het voorkomen of beperken van geluidhinder, is daarin vastgelegd dat het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw niet hoger mag zijn dan onderstaande waarden.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordeelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Tabel 6.1. Overzicht waarden geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw

Met het oog op het voorkomen of beperken van geluidhinder, mag geluid door een activiteit in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig gebouw, niet hoger zijn dan onderstaande waarden.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
--	-------------------	-------------------	-------------------

Langtijdgemiddelde beoordeelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

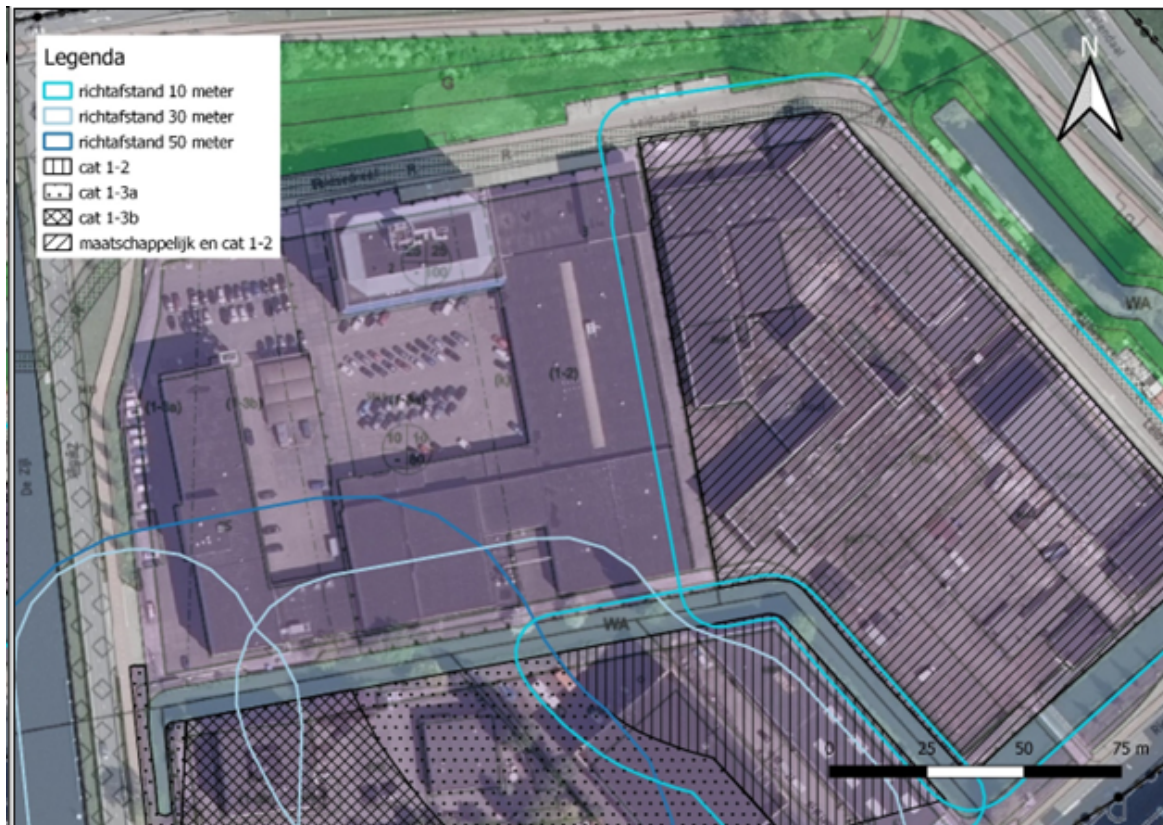
Tabel 6.2. Overzicht waarden activiteit in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig gebouw

De beoogde activiteiten binnen het plangebied zullen aan bovenstaande waarden moeten voldoen, zodat ze op die manier inpasbaar zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet daarnaast in het realiseren van woningen. Deze woningen leiden niet tot geluidhinder. Wel dient te worden aangetoond dat als gevolg van de naastgelegen activiteiten geen sprake is van geluidhinder. Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024.

Het plangebied kent de bestemming 'Bedrijventerrein' en wordt gewijzigd in een woon-werkgebied waar de functies 'wonen', 'horeca' en 'bedrijvigheid' worden toegestaan. Omliggende bestemmingen (thans: functies) betreffen overwegend 'Bedrijventerrein'. De functies bestaan uit winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook komen milieugevoelige functies (bedrijfs)woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen als scholen in de directe nabijheid van bedrijven voor. Zodoende kan geconcludeerd worden dat het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied met wonen' (hierna kortweg: gemengd gebied). Binnen een gemengd gebied met wonen worden in beginsel geen zones met gebruiksruimte voor geluid en geur vastgesteld. De zones gelden namelijk in principe alleen voor bedrijventerreinen. De waarden en regels in het omgevingsplan die zijn gericht op het beschermen van gevoelige gebouwen, zijn tevens de regels die de gebruiksruimte voor de (bedrijfs)activiteiten begrenzen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. De lat voor de toelating van een milieuhinderlijke activiteit in een gemengd gebied met wonen ligt hoog. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. Dat betekent dat de milieugebruiksruimte en de planologische gebruiksruimte nagenoeg samenvallen. Voor sommige bedrijven zal het ook goed mogelijk zijn om de milieuhinderlijke activiteiten te verrichten in een gebouw waarin ook wordt gewoond. Denk bijvoorbeeld aan de situatie met bedrijven in de plint en wonen op de verdiepingen. Wel kunnen (en moeten) contactgeluid, geurdoorslag en trillingen in voldoende mate worden voorkomen.

Voor rustige woonwijken geldt dat dit gebieden zijn waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Inpasbaarheid van bedrijfsactiviteiten is in deze gevallen maatwerk. In onderhavig TAM-omgevingsplan voorziet de ontwikkeling juist in het toevoegen van woningen in een gemengd gebied. De beoogde niet-woonfuncties, bestaande uit 'daghoreca' en 'bedrijvigheid' zijn passend in een gemengd gebied. Aangezien alle activiteiten aan de grenswaarden uit hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan moeten voldoen, zal dit niet leiden tot belemmeringen. Op het moment dat dergelijke activiteiten zich binnen het plangebied vestigen zullen zij immers ervoor moeten zorgdragen dat ze aan de van toepassing zijnde waarden voldoen.

De ontwikkeling grenst echter aan een bestaand bedrijventerrein. In onderstaande figuur zijn de omliggende toegestane milieucategorieën ter plaatse van het bedrijventerrein weergegeven alsmede de daarbij behorende richtafstand.



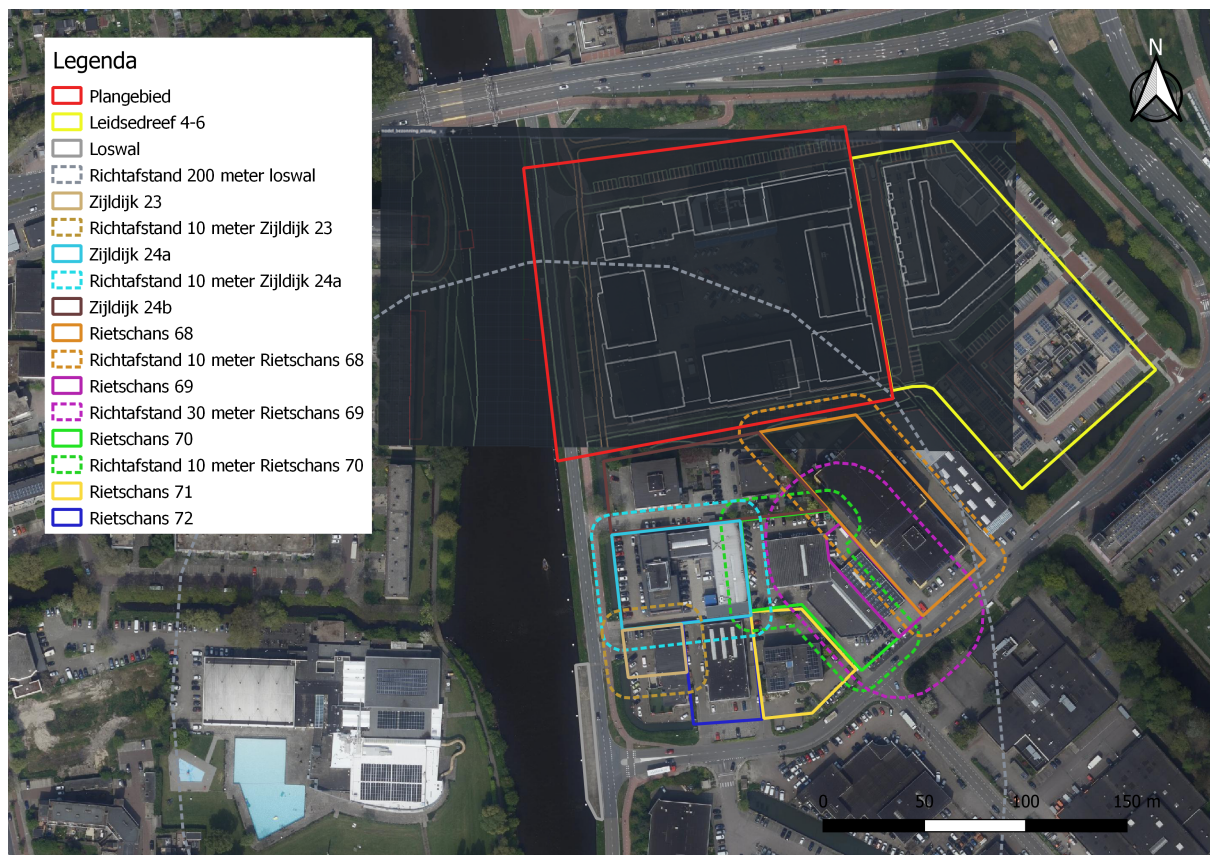
Figuur 6.1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan en daarop aangegeven de van toepassing zijnde richtafstanden (bron: QGIS, eigen bewerking)

Uit figuur 6.1 volgt dat niet aan alle richtafstanden wordt voldaan. Van de richtafstanden kan indien goed gemotiveerd en onderbouwd worden afgeweken. Hierna wordt daarom ingegaan op de activiteiten in de omgeving van het plangebied die (mogelijk) relevant zijn. In figuur 6.2 is de locatie van deze adressen op een luchtfoto weergegeven. In deze figuur zijn ook de van toepassing zijnde richtafstanden weergegeven.

Functie	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand gemengd gebied (meter)	Afstand plangebied (meter)
Wonen	Leidsedreef 4-6	nvt	nvt	0	0
AIISAFE opslag	Rietschans 68	52109	2	10	4 meter en > 10 meter tot de beoogde bebouwing
Motorrijkschool Bike-life	Rietschans 68	63,69 t/m71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1	0	4 meter en > 10 meter tot de beoogde bebouwing
TECO tube expanders	Rietschans 69	251 331	3.1	30	>50
Autobedrijf Hedin	Rietschans 70	451, 452, 454	2	10	45
Tijdelijk wonen	Rietschans 71	nvt	nvt	0	85
Loopcentrum Rijnland	Rietschans 72	47	1	0	80

Van Gils Footcare	Rietschans 72	47	1	0	80
Loswal Provincie Zuid-Holland (overslag zand en grind)	Nabij Zijldijk 23	52442	4.2	200	>100 meter
Autocrew techno centrum	Zijldijk 23	451, 452, 454	2	10	90
Praxis Automation	Zijldijk 24a	293	2	10	40
Kantoorgebouw	Zijldijk 24b	63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1	0	4 meter en > 10 meter tot de beoogde bebouwing

Tabel 6.3. Overzicht activiteiten in de omgeving met richtafstanden



Figuur 6.2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan en daarop aangegeven de van toepassing zijnde richtafstanden (bron: QGIS, eigen bewerking)

Uit bovenstaande tabel en figuur valt af te leiden dat ter plaatse van een deel van de beoogde woningen in de feitelijke situatie alleen niet aan de richtafstanden voor de loswal wordt voldaan. Hieronder wordt daarom alleen nader op de loswal ingegaan.

De loswal (van de provincie Zuid-Holland) is ten zuidwesten van de ontwikkeling gelegen. Voor een loswal geldt een milieucategorie 4.2. Daarbij hoort een richtafstand van 200 meter in een gemengd gebied. De afstand van het plangebied tot aan de loswal bedraagt circa 100 meter. De woningen worden op ruim 100 meter afstand van de loswal gerealiseerd. Gezien voorgaande wordt niet voor alle woningen aan de richtafstand van 200 meter voldaan.

Volgens het geldende omgevingsplan (waar het bestemmingsplan “De Baanderij” onderdeel van uitmaakt) is ter plaatse van de Zijldijk 23, op een afstand van circa 25 meter van de loswal, een bedrijfswoning aanwezig. Aan de overzijde van de Zijl bevinden zich woningen op een afstand van circa 85 meter van de loswal. In het kader van het opwaarderen van de laad- en loswal is in het verleden een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de loswal leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden in het Activiteitenbesluit ter plaatse van de bedrijfswoning. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 59 dB(A), ofwel 4 dB(A) overschrijding. Het piekgeluidniveau bedraagt echter 75 dB(A), hetgeen gelijk is aan de grenswaarde.

De beoogde woningen komen op een aanzienlijk grotere afstand te liggen van de loswal dan de bedrijfswoning aan de Zijldijk 23. Daarnaast is er tussen het plangebied en de loswal bebouwing aanwezig. Deze tussenliggende bebouwing zal mogelijk zorgen voor enige akoestische afscherming van het plangebied. De gevels van de nieuwbouw zullen over zodanige geluidwerende functie beschikken dat binnen in de bebouwing sprake zal zijn van een binnenniveau van 35 dB(A). Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal moeten worden aangetoond dat daaraan wordt voldaan, omdat deze eis is opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

In het kader van stof geldt voor de loswal in gemengd gebied een richtafstand van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Aangezien aan de richtafstand wordt voldaan en er echter slechts incidenteel sprake is van het laden en lossen van producten waar stof bij vrijkomt is het aannemelijk dat sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De loswal van de provincie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.2 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2).
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal).
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Relatie tot het plangebied

Verkenkend bodemonderzoek

Dit TAM-omgevingsplan staat de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied toe. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, teneinde te bepalen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Dit onderzoek is uitgevoerd door Hofstede CS milieuvadvisers en het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering. De resultaten worden hieronder weergegeven.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat tot 0,8 à 2,0 meter beneden maaiveld uit opgebracht matig fijn- tot grof zand. Hieronder komen vrij algemeen tot op de maximale boordiepte klei- en veenlagen voor. Het niveau van het ondiepe grondwater is op 0,6 tot 1,5 meter beneden maaiveld.
- Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen aan de grond of het grondwater aangetroffen die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging.
- In de grond zijn van de stoffen uit het Standaardpakket in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. Incidenteel komen enkele zware metalen en dichloormethaan in licht verhoogde gehalten voor. In de bovengrond zijn geen problematische gehalten PFAS aangetoond.
- Het grondwater is licht beïnvloed met xylenen, barium en enkele andere zware metalen. In één peilbuis lag de concentratie barium aanvankelijk boven de 'Signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering'. Na herbemonstering werd een veel lagere concentratie gemeten, onder de 'Signaleringsparameter'. Deze tweede meting wordt als representatief beschouwd.

In de bodem is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijk lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is grootschalig grondverzet te voorzien. De vrijkomende schone - tot licht verontreinigde grond kan zeer waarschijnlijk op de locatie of elders worden hergebruikt.

Grondacceptanten kunnen daarbij vragen om aanvullende grondkeuringen volgens AP04. Hier dient rekening mee te worden gehouden.

Asbestinventarisatie

In navolging van het bodemonderzoek is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Hofstede cs Milieuadviseurs (zie bijlage 3) voor het voormalige schoolgebouw aan de Leidsedreef 2 en 3. Uit het onderzoek volgt dat er geen concreet vermoeden bestaat voor de aanwezigheid van verborgen asbest die enkel door aanvullend voorsloop aan het licht kunnen komen.

Conclusie

Het aspect bodem staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.3 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen;
- Militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Relatie tot het plangebied

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de LOI-locatie is de geluidsbelasting van

het wegverkeer op de gevels onderzocht door moBius consult. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van deze motivering. Hieronder worden de resultaten samengevat weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat:

- Ter plaatse van de gehele ontwikkeling geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde van 70 dB.
- Bij een deel van de woningen is wel sprake van overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB.
- Het verlagen van de geluidsbelasting door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk.

Om de woningen op een goede manier in te passen op de betreffende locatie, wordt bij de stedenbouwkundige opzet vroegtijdig rekening gehouden met de geluidsbelasting van het wegverkeer. Uit het onderzoek volgt dat de noordelijke gevels van de blokken A t/m C een relatief hoge geluidsbelasting ondervinden van het wegverkeer. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 63 dB. Achter de blokken A t/m C is de geluidsbelasting door afscherming van de betreffende blokken echter relatief laag. Door de opzet van de bebouwing zal bij veel woningen sprake zijn van een geluidluwe gevel, zonder dat gebouwgebonden maatregelen nodig zijn. Tevens zal een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte worden gecreëerd.

In de regels is in artikel 14.3 opgenomen dat in het kader van het realiseren en in gebruik nemen van geluidgevoelige gebouwen moet worden aangetoond wat de geluidbelasting is en hoe hiermee is omgegaan. In deze voorwaardelijke verplichting is eveneens geborgd dat getoetst dient te worden aan het Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde (Omgevingswet). Op die manier is geborgd dat hier bij de verdere uitwerking van het plan en in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het aspect bouwen ook daadwerkelijk rekening moet worden gehouden met het aspect geluid.

Daarop vooruitlopend zijn in het akoestisch onderzoek specifieke voorwaarden gegeven, waar bij de latere uitwerking van de woningen rekening mee gehouden moet worden. De voorwaarden voorzien o.a. in het beperken van de geluidsbelasting op de gevels die grenzen aan buitenruimte en voorzien in maatregelen om slaapverstoring tegen te gaan. Met de combinatie van alle in het akoestisch onderzoek genoemde voorwaarden en maatregelen is aangetoond dat bij alle woningen kan worden voorzien in een voldoende tot goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwbouw op de betreffende locatie is eveneens de impact van de verkeersstromen van de nieuwbouw, op de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat deze geluidsbelasting laag is en wegvalt in het totale wegverkeerslawaaï. Er wordt daarom geconcludeerd dat de verkeersstromen ten gevolge van de nieuwbouw geen belemmering vormen voor inpassing van het project op de betreffende locatie.

Conclusie

Het aspect geluid staat niet de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.4 Geur

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Relatie tot het plangebied

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige gebouwen. In het geldende omgevingsplan zijn geen geurafstanden en/of geurwaarden vastgesteld. Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig waarvan

geurhinder te verwachten is. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 6.1 waar nader is ingegaan op de in de omgeving aanwezige (bedrijfs)activiteiten.

Conclusie

Het aspect geur staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.5 Gezondheid

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Relatie tot het plangebied

Ten aanzien van gezondheidsbescherming geldt dat in de paragrafen 6.3, 6.4, 6.9 en 6.15 reeds wordt ingegaan op respectievelijk de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en waterbelang. Voor gezondheidsbevordering geldt dat de gemeente Leiderdorp (nog) geen specifiek beleid heeft. Wel kan gesteld worden dat de toekomstige (landschappelijke en stedenbouwkundige) inrichting van het plangebied bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Op dit moment is er sprake van een bedrijventerrein waar kantoren van de LOI en een paar bedrijven aanwezig zijn. Het gebied zal getransformeerd worden naar een woon-werkgebied met een groen verhoogd binnenhof. In de paragrafen 2.2.4 en 2.2.5 is reeds de inrichting van de openbare ruimte en de landschappelijke inpassing toegelicht. De opgangen naar het centrale binnenhof worden aantrekkelijk vormgegeven, waardoor toekomstige bewoners en andere omwonenden prettig kunnen recreëren in het groen. Tevens is er ruimte voor speelvoorzieningen gereserveerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt met de realisatie van de Zijlboulevard (een langgerekt oeverpark, waarbij een bomenrij de loop van de Zijl begeleidt), een zone ontwikkelt die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en spelen. Deze herontwikkeling draagt dan ook bij aan gezondheidsbevordering.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.6 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Relatie tot het plangebied

In het geldende omgevingsplan zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. Ook uit de HoogspanningsNet Netkaart volgen geen kabels en leidingen die in of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Wel is er aan de noordzijde van de beoogde bebouwing een rioleringsleiding aanwezig. Hiervoor zal in dit plan de reeds aanwezige dubbelbestemming worden overgenomen, zodat de rioolleiding wordt beschermd.

Uit het ontvangen advies van de GGD Hollands Midden blijkt echter aan de Leidsedreeg sprake te zijn van ondergrondse hoogspanningskabels met een spanning van 50 kV. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreeft geen gevoelige functies binnen de 0,4 microTesla contour te realiseren, zodat wordt voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om

gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit voorzorg. Het voorzorgbeleid voor magneetvelden bestaat uit:

- bronmaatregelen, die de netbeheerders bij alle netcomponenten treffen;
- afstandsmaatregelen bij bovengrondse hoogspanningslijnen, die het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening op basis van de berekening van de magneetveldzone kan treffen.

Door de minister voor Klimaat en Energie (KE) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is, in afstemming met de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), besloten om voor andere netcomponenten dan bovengrondse hoogspanningslijnen geen afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen te adviseren. Dat betekent dat er ook geen magneetveldzone bij deze netcomponenten bepaald wordt. Lysias Advies heeft in een rapport uit 2020 richtafstanden voor elektriciteitscomponenten aangegeven. Deze afstanden kunnen dienen als eerste indicatie voor de omvang van de magneetvelden van de verschillende netcomponenten. In het rapport van Lysias advies wordt voor een ondergrondse hoogspanningskabel van 50 kV een richtafstand van 0 - 10 meter gehanteerd. Dit zijn veelal de maximale afstanden die verwacht worden als omvang van de magneetvelden. Aangezien de bebouwing op meer dan 10 meter afstand van de hoogspanningskabel is gelegen levert dit geen belemmeringen op voor de ontwikkeling. De bouwvlakken bevinden zich namelijk om >10 meter afstand van de kabels, zodat er geen sprake is van het realiseren van bebouwing binnen de 0,4 microteslacontour.



Figuur 6.3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan en daarop aangegeven de van toepassing zijnde richtafstanden (bron: QGIS, eigen bewerking)

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.7 Licht

6.7.1 Bezinning

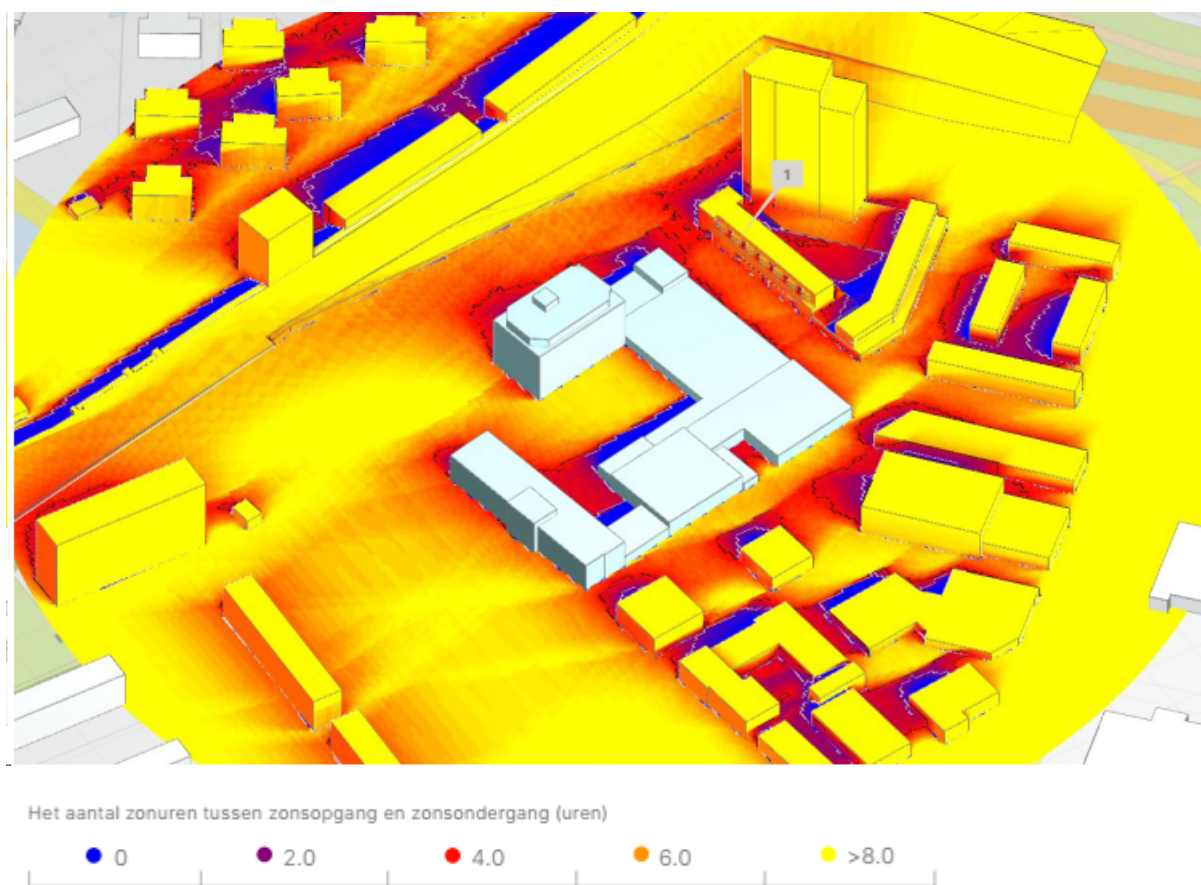
Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd.

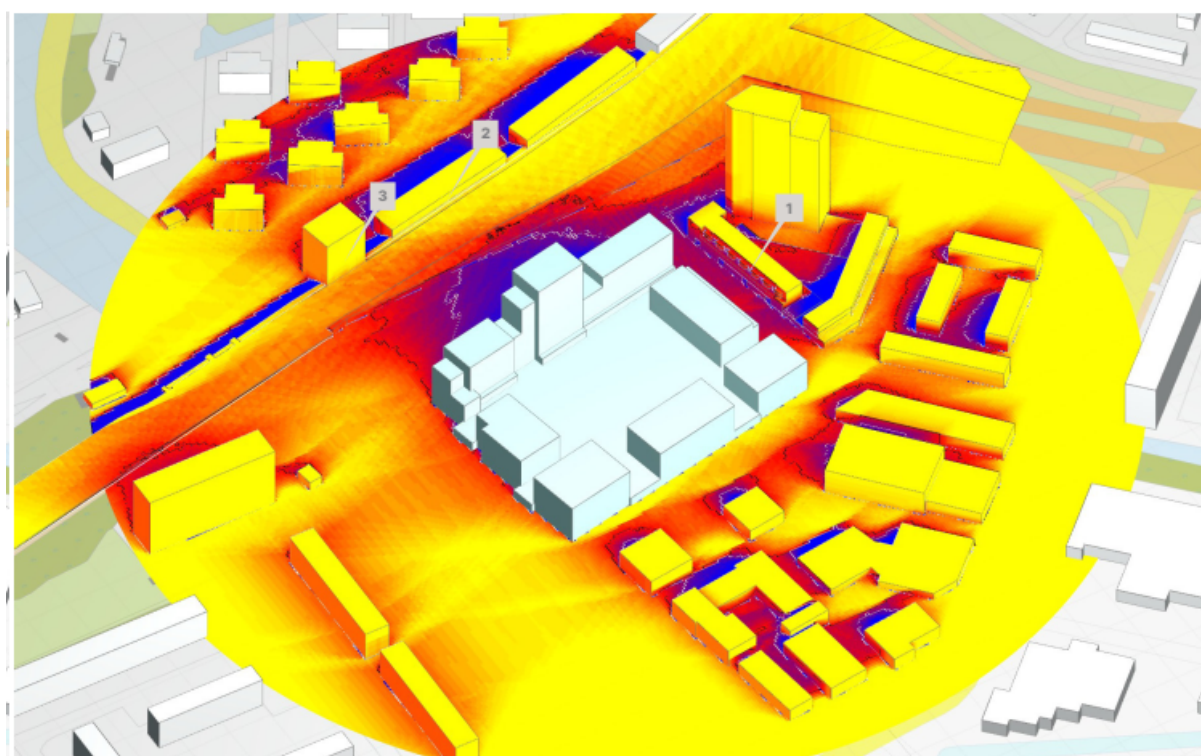
Relatie tot het plangebied

Voorliggend TAM-omgevingsplan staat het realiseren van een acht hoofdgebouwen toe tot een hoogte van maximaal 50 meter. De gemeente Leiderdorp heeft geen specifiek beleid voor bezinning opgesteld, waardoor teruggevallen kan worden op de landelijk geaccepteerde TNO-norm. Conform de TNO-norm is het uitvoeren van een bezonningsonderzoek noodzakelijk, indien sprake is van bebouwing met een hoogte van 25 meter of meer. De ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, voorziet hierin. Door OMRT is daarom een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 10).

In het bezonningsonderzoek is zowel het aantal uren bezinning als de schaduwwerking van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Daaruit volgt dat met name aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied sprake is van schaduwwerken. Aan deze zijde de woontoren en overige woningen aan de Steneveldtreet dreef gelegen en ook de Zijlstream. Uit het bezonningsonderzoek volgt ter plaatse van alle in de omgeving van het plangebied gelegen woningen aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Dit betekent dat alle woningen in de toekomstige situatie nog steeds 2 uur zon per dag ontvangen. Ter plaatse van de hiervoor genoemde woningen vindt echter wel een afname plaats. De grootste afname treedt op ter plaatse van de woontoren aan de Steneveldtreet dreef waar het aantal zonuren afneemt van 4,8 uur in de bestaande situatie naar minimaal 2 uur in de beoogde situatie. Voor de woningen aan de Zijlstream is sprake van een afname van 8,8 uur naar 7,3 uur. In figuur 6.4 en 6.5 is het aantal zonuren in de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 6.4. Zonuren in de bestaande situatie (bron: bezonningsonderzoek OMRT, d.d. 28 oktober 2024)





Figuur 6.5. Zonuren in de toekomstige situatie (bron: bezonningsonderzoek OMRT, d.d. 28 oktober 2024)

Aangezien een groot belang wordt gehecht aan de woningbouw- en verstedelijkingsopgave wordt hieraan een zwaarder gewicht toegekend dan aan de afname aan bezonning bij een aantal woningen. Hierbij staat voorop dat voor alle woningen nog altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zodat de ontwikkeling passend is in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bezonning staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.7.2 Lichthinder

Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken, te weten:

1. Hinder voor de mens
2. Hinder langs wegen
3. Verstoring van de natuur
4. Horizonvervuiling

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bal noemt lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, lokaal algemeen verbindende voorschriften stellen en kan eventueel ook direct handhavend optreden als er onmiskenbaar strijd is met de zorgplicht. Overheden kunnen hierbij de Richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt hanteren. Concreet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kwantitatieve of kwalitatieve normen, aan het opleggen van een bepaalde afstelling of aan armaturen met afschermkapjes. Dit kan ook voor vormen van lichthinder die niet door het Bal zelf geregeld worden.

Daarnaast kunnen in de provinciale verordening, een gemeentelijke visie en/of het omgevingsplan regels gesteld worden omtrent (het voorkomen van) lichthinder.

Relatie tot het plangebied

De ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt voorziet in de realisatie van woningen en niet-woonfuncties. De functie wonen is geen activiteit die onevenredige lichthinder veroorzaakt voor de omgeving. Ook voor wat betreft de niet-woonfuncties wordt niet verwacht dat ze onevenredige lichthinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect lichthinder staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.8 Windhinder

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Dit treedt op rond hoge gebouwen wanneer er sprake is verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk maken. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. Echter, voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het nodig dat het aspect windhinder wordt meegenomen in de afwegingen. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar in de beoordeling noodzakelijk. Over het algemeen wordt gesteld dat voor gebouwen hoger dan 30 meter windonderzoek noodzakelijk is. De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar is daarbij in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. De gemeente Leiderdorp beschikt niet over aanvullend beleid met betrekking tot windhinder.

Windhinder is iets wat in geen geval geheel te voorkomen is: als het stormt is de wind hinderlijk, wat voor maatregelen er ook getroffen worden. Het is daarom ook de kans op windhinder, die maatgevend gehouden wordt voor de beoordeling van het windklimaat. Voor windhinder wordt een drempelwaarde $v_{DR,H}$ aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke.

Aan de hand van onderstaande figuur, afkomstig uit de NEN 8100, kan een beoordeling worden gegeven van de te verwachten mate van windhinder.

Overschrijdingskans $v > 5 \text{ m/s}$	Kwaliteits klasse	Activiteiten		
% van jaar		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
< 2.5%	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0%	B	goed	goed	matig
5.1 - 10%	C	goed	matig	slecht
10 - 20%	D	matig	slecht	slecht
> 20%	E	slecht	slecht	slecht

Figuur 6.6. Criteria windhinder volgens NEN 8100 (bron: windstudie OMRT, d.d. 5 september 2024)

Afhankelijk van de activiteitenklasse wordt de waardering van het lokale windklimaat gekwalificeerd met 'goed', 'matig' of 'slecht' (zie bovenstaande figuur). Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek onder normale omstandigheden geen last van windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.

Relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft OMRT een windonderzoek uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage 11 bij dit TAM-omgevingsplan. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Windhinder

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van windhinder rondom de toren aan de oostkant van het plangebied, waarbij windklasse C en D worden geconstateerd. In bezo 6.7 wordt dit aangegeven bij punt 1. Tevens is zichtbaar dat om de huidige bebouwing ook windklasse B en C (zie punt 2 in onderstaand figuur) geconstateerd worden. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van het talud van de snelweg in het

noorden en het (open) water dat langs het bestaande gebouw stroomt.



Figuur 6.7. Windklimaat in huidige situatie (bron: windstudie OMRT, d.d. 5 september 2024)

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van windhinder rondom de toren aan de oostkant van het plangebied, waarbij windklasse C en D worden geconstateerd. In figuur 6.7 wordt dit aangegeven bij punt 1. Tevens is zichtbaar dat om de huidige bebouwing ook windklasse B en C (zie punt 2 in onderstaand figuur) geconstateerd worden. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van het talud van de snelweg in het noorden en het (open) water dat langs het bestaande gebouw stroomt.



Figuur 6.8. Windklimaat in toekomstige situatie (bron: windstudie OMRT, d.d. 5 september 2024)

Windgevaar

Op plaatsen waar regelmatig mensen komen, dient te allen tijde windgevaar te worden voorkomen. Windgevaar kan optreden vanaf een snelheid van 15 m/s. De kwalificatie van windgevaar verwijst naar de kans op het overschrijden van een hoge windsnelheid. Windgevaar is onafhankelijk van de activiteit. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie er geen windgevaar optreedt.

Conclusie

Het aspect wind staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg. Wel wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plan te vermijden dat de plaatsing van ingangen in de buurt van wegen en hoeken met windklasse C plaatsvindt.

6.9 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van lenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is beschouwd in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit toegelicht.

Toets NIBM

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 1. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2 of
 2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto vloeroppervlakte van kantoorfuncties

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van maximaal 300 woningen en 3.400 m² aan niet-woonfuncties mogelijk. Hiermee draagt het plan - gelet op de weergegeven voorbeelden - niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.

Aandachtsgebieden luchtkwaliteit

De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De gemeente Leiderdorp is aangewezen als een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit expliciet om aandacht vraagt. In de hierna volgende alinea's wordt daar dan ook nader op ingegaan.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt abij het plangebied inzichtelijk gemaakt in tabel 6.4.

Jaar	Totale concentratie, receptor wegverkeer 27364127_15843475		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2022 (monitoringsronde 2023)	30,0	19,9	9,9
2030 (monitoringsronde 2023)	23,5	16,8	7,8
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 6.4. Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied (bron: CIMLK)

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Zodoende kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook wanneer de bijdrage als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan hierbij wordt opgeteld zal ruischoots aan de grenswaarden worden voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.10 Mobiliteit en parkeren

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Relatie tot het plangebied

Parkeren

Door Goudappel Coffeng is een parkeerbeschouwing opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van de LOI-locatie. Deze beschouwing is toegevoegd in bijlage 9. De resultaten worden hierna samengevat weergegeven.

Ten behoeve van de ontwikkeling is tot op heden rekening gehouden met een parkeeraanbod van 320 overdekte parkeerplaatsen en 43 parkeerplaatsen op maaiveld, welke allen worden gerealiseerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Op basis van de vier berekeningen zijn met betrekking tot de parkeerbehoefte op basis van een maximaal planologische realistische invulling, die in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag moet worden aangetoond de volgende constatering gedaan:

- Bij een berekening op basis van vigerende gemeentelijke parkeernormen (gebaseerd op CROW-kencijfers 2004): bij een parkeeraanbod van 363 parkeerplaatsen is er sprake van een parkeertekort van 109 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdagavond).
- Bij een berekening op basis van de net verschenen CROW-kencijfers (zomer 2024): bij een parkeeraanbod van 363 parkeerplaatsen is er sprake van een nagenoeg sluitende parkeerbalans, met een parkeeroverschot van 6 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagmiddag). Dit is inclusief de (worstcase) parkeerbehoefte voor de bedrijvigheid zaterdagmiddag.
- Bij een berekening op basis van 'Passende parkeernorm' c.q. daadwerkelijk autobezit (CBS/RDW): bij een parkeeraanbod van 363 parkeerplaatsen is er sprake van een ruim sluitende parkeerbalans met parkeeroverschot van 53 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagmiddag). Dit is inclusief de (worstcase) parkeerbehoefte voor de bedrijvigheid op zaterdagmiddag.
- Bij een berekening op basis van parkeernormen van maatwerkparkeernormen: bij een parkeeraanbod van 363 parkeerplaatsen is er sprake van een tekort van 11 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (koopavond), zie onderstaande figuren met de gehanteerde parkeernormen en resultaten.

functie	omvang	eenheid	parkeernorm	parkeerbehoefte
sociale huurwoning, tot 1 ^e aftoppingsgrens	27	woningen	0,6	16,2
sociale huurwoning, tot liberalisatiegrens	78	woningen	0,7	54,6
woning middelduur huur/koop	90	woningen	1,0	90,0
vrije sector koop 70 m ²	45	woningen	1,0	45,0
vrije sector koop 80 m ²	45	woningen	1,2	54,0
vrije sector koop 100 m ²	15	woningen	1,4	21,0
totaal bewoners				289,8
totaal bezoekers woningen	300	woningen	0,3	60,0
daghoreca	340	m ² bvo	6,3	21,4
commerciële dienstverlening	2.460	m ² bvo	2,3	56,6
apotheek	300	m ² bvo	2,5	7,5
zorg- & maatschappelijke voorziening	3,6	behandelkamers	1,9	6,8
totaal overige functies				92,3
totaal generaal				442

Figuur 6.9. Resultaten ongewogen parkeerbehoefte op basis van maatwerkafspraken (bron: rapportage Goudappel Coffeng)

functie	ongewogen	werkdag				zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
woningen	349,8	174,9	209,9	349,8	314,8	209,9	209,9	244,9
daghoreca	21,4	10,7	17,1	0,0	0,0	21,4	0,0	17,1
commerciële dienstverlening	56,6	17,0	39,6	11,3	56,6	56,6	0,0	0,0
sociaal medisch	14,3	14,3	14,3	4,3	2,2	2,2	0,7	0,7
totaal	442	217	281	365	374	290	211	263

Figuur 6.10. Resultaten gewogen parkeerbehoefte op basis van maatwerkafspraken (bron: rapportage Goudappel Coffeng)

Op basis van voorgaande wordt de conclusie getrokken dat de 'oude' vigerende gemeentelijke parkeernormen aan een herziening toe zijn. De normen zijn (zeer) hoog en berekeningen laten daarom een veel te hoge/niet realistische parkeervraag zien (en daarmee een veel te hoog/niet realistisch parkeertekort). De gemeente is zich hier ook van bewust en werkt op het moment van opstellen van voorliggende notitie ook aan een herziening van de gemeentelijke parkeernormen. De meest 'gunstige', maar ook meest zuivere berekening (die is immers gebaseerd op daadwerkelijk autobezit en op basis van de meest recente kencijfers van CROW uit 2024), laat een ruim sluitende parkeerbalans zien met parkeeroverschot van 53 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 320 overdekte parkeerplaatsen en 43 parkeerplaatsen op maaiveld wordt ruim voldaan aan de te verwachten parkeervraag. In geval van de maatwerknormen is echter wel sprake van een parkeertekort. Bij de parkeerberekening op basis van de maatwerkparkeernormen laat de parkeerbalans een beperkt tekort zien. De kans is echter aannemelijk dat de normen verder worden verlaagd. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de maatwerknormen en is tevens opgenomen dat wanneer in eventueel nieuw parkeerbeleid lagere normen zijn opgenomen deze lagere normen mogen worden toegepast. Mocht onverwachts toch sprake zijn van een parkeertekort, dan kan deze op vier manieren worden opgelost:

1. het realiseren van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied;
2. het realiseren van parkeerliften in de parkeerkelder (dubbellaags parkeren, de parkeerkelder is hier qua hoogte op voorbereid);
3. het aanwenden van eventuele restcapaciteit in de directe omgeving (in afstemming met de gemeente);
4. een combinatie van de bovenstaande oplossingen.

Gezien voorgaande worden ten aanzien van het aspect parkeren geen knelpunten voorzien.

Verkeersgeneratie en afwikkeling

Algemeen

De LOI-locatie wordt ontsloten middels de Leidsedreef, Zijldijk en de Rietschans richting Engelendaal en de Oude Spoorbaan. Via de Oude Spoorbaan en de Provincialeweg (N446) wordt de aansluiting gevonden met de Rijksweg A4.

Kaderbesluit Rietschans

Ten behoeve van het verbeteren van de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer op de gehele Baanderij heeft de gemeenteraad op 4 maart 2024 ingestemd met het Kaderbesluit Rietschans. Daarmee is besloten dat de gemeente voornemens is de nodige maatregelen te treffen die de verkeersveiligheid op de Baanderij verbeteren. Hier is een budget voor beschikbaar gesteld en een uitvoeringsplanning voor vastgesteld (realisatie begin 2026).

Verkeer LOI

In de Nota van Beantwoording (NvB) bij de Nota van Uitgangspunten (NvU) herontwikkeling LOI-locatie (vastgesteld op 4 maart 2024) is t.a.v. de bereikbaarheid en ontsluiting van de LOI-locatie na oplevering het volgende bepaald:

"Voor de periode na oplevering geldt ten aanzien van de ontsluiting en bereikbaarheid dat eventuele overlast met betrekking tot de ontsluiting van de Engelendaal binnen dit plan niet wordt opgelost. Aanpassing van de verkeerssituatie ter plaatse van de Rietschans/Touwbaan/Draadbaan wordt op termijn opnieuw uitgevoerd door de gemeente. Het is niet de verwachting dat de verkeersdruk met de herontwikkeling van de LOI-locatie zodanig toeneemt, dat de ontsluiting via de Engelendaal en de Zijldijk onvoldoende is. De juistheid van dit uitgangspunt dient bij de uitwerking van de plannen door de initiatiefnemer te worden aangetoond. Door gespreide verkeersbewegingen en twee ontsluitingswegen is een goede ontsluiting van de LOI-locatie voldoende geborgd."

Verkeersonderzoek Baanderij

In navolging van het Kaderbesluit Rietschans, en zoals aangegeven in de NvB, wordt ten behoeve van toekomstige (startbouw niet eerder dan 2029) ontwikkelingen in de Baanderij een breder verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt ook ingegaan op de impact van de LOI-locatie als onderdeel van de Baanderij. Zodra de resultaten van dit onderzoek beschikbaar zijn, zullen deze in het TAM-omgevingsplan herontwikkeling LOI-locatie (het TAM-omgevingsplan) worden verwerkt.

Onderzoek verkeersdruk LOI

In het kader van het TAM-omgevingsplan wordt op dit moment in lijn met de NvB een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersdruk als gevolg van de herontwikkeling (na oplevering) van de LOI-locatie.

Hierbij wordt de verkeersgeneratie van de huidige functies op de LOI-locatie berekend op basis van verkeersgeneratiekencijfers van het CROW. Vervolgens wordt de verkeersgeneratie van de nieuwe functies berekend en wordt beoordeeld of het omliggende wegennet dit verkeer kan afwikkelen. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van het Regionaal Verkeersmodel Holland Rijnland en software om kruispunt-afwikkelingsberekeningen te maken.

Bestaande (bestuurlijke) besluiten

Bij het onderzoek verkeersdruk LOI t.b.v. het TAM-omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het effect van verkeersprojecten waarover al 'harde' besluiten zijn genomen door het bevoegd gezag, alsook de reeds in uitvoering zijnde verkeersprojecten, die van invloed zijn op de betreffende locatie. Deze kunnen immers een verzwarend of verlichtend effect hebben op de verkeerssituatie ter plaatse van de LOI. Voor het onderzoek verkeersdruk LOI zijn van belang:

- de uitvoering van het project 'Leidse Ring Noord' (start realisatie begin 2025, oplevering is gepland eind 2028);
- het kaderbesluit van de gemeenteraad van Leiderdorp van 4 maart 2024 'Rietschans Touwbaan (verbetering fietsveiligheid gehele Baanderij)'; en
- het kaderbesluit van de gemeenteraden van Leiderdorp van 16 september 2024 en Leiden 12 september 2024 'Fietspoort Spanjaardsbrug'.

Bovengenoemde verkeersprojecten zorgen voor significante wijzigingen in het netwerk die gevolgen hebben voor de verkeersstromen op de Baanderij. De verkeersprojecten zijn daarmee relevant voor de LOI-locatie.

Zo wordt in het kader van:

- het project Leidse Ring Noord de bypass Oude Spoorbaan naar de Rietschans afgesloten;
- de verkeersveiligheid in de Baanderij de Lijnbaan en de Van der Marckstraat geknipt waardoor autoverkeer niet meer tussen de Baanderij en de naastgelegen woonwijk kunnen rijden; en
- het kaderbesluit 'Fietspoort Spanjaardsbrug' de Spanjaardsbrug afgesloten voor autoverkeer.

De voorgenomen verkeersprojecten beogen het verkeer in Leiderdorp minder de routes over de Baanderij te laten nemen, en meer via de hoofdstructuur van het Leiderdorpswegennet, de Engelendaal en Persant Snoepweg.

Samenvatting

Door de twee bestaande ontsluitingswegen (Engelendaal en Zijldijk) en gespreide verkeersbewegingen van de nieuwe functies, in combinatie met de hiervoor bedoelde verkeersprojecten waaraan uitvoering wordt gegeven, is het de verwachting dat de ontsluiting van de LOI-locatie na oplevering is geborgd en de verkeerseffecten van de herontwikkeling van de LOI-locatie niet zullen leiden tot verkeershinder. Met het onderzoek verkeersdruk LOI wordt dit inzichtelijk gemaakt. Eventuele aanvullende aanbevelingen uit het bredere verkeersonderzoek Baanderij, die specifiek op de LOI-locatie zien, zullen t.z.t. in het TAM-omgevingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.11 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de - nog te bepalen - datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Relatie tot het plangebied

In het kader van natuurbescherming dient de aan- of afwezigheid van beschermde soorten vastgesteld te worden en de invloed op beschermde natuur bepaald te worden. Hiertoe is een ecologische quickscan voor het plangebied uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door KP Adviseurs en de rapportage is bijgevoegd als bijlage 5 van deze motivering. Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek kort weergegeven. Daarnaast wordt onder 'gebiedsbescherming' onder andere ingegaan op het aspect stikstofdepositie. In dit kader is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door MBH Consult. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd als bijlage 6.

Soortenbescherming

Uit de quickscan volgt dat het niet is uit te sluiten dat beschermde soorten gebruik maken van het plangebied. In onderstaande figuur zijn de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven:

Soortgroep en functie		Beschermde soorten te verwachten?	Regime	Nader onderzoek nodig?
Zoogdieren		Ja, bunzing*, egel*, haas*, konijn*, verschillende muizensoorten* en vos*	Bijlage A	Nee, provinciaal vrijgestelde soorten
Vleermuizen, zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen		Ja, <u>Gebouwbewonende soorten:</u> gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en meervleermuis <u>Boombewonende soorten:</u> baardvleermuis, bosvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, ruige vleermuis en watervleermuis	HR ¹ + B&B ²	Ja
Vleermuizen, essentiële vliegroute		Ja, buiten plangebied t.h.v. de rivier de Zijl	HR + B&B	Nee, indien maatregelen worden getroffen
Vleermuizen, massa winterverblijfplaatsen		Ja	HR + B&B	Ja
Broedvogels	Algemeen	Ja	VR ³	Broedvogelcontrole**
Amfibieën		Ja, gewone pad*, bastaardkikker*, meerkikker*, bruine kikker* en kleine watersalamander*	Bijlage A	Nee, provinciaal vrijgestelde soorten

* Provinciaal vrijgestelde soorten

** Het is niet mogelijk om een vergunning te verkrijgen voor het beschadigen of vernielen van nesten waarop vogels aan het broeden zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient door middel van een broedvogelcontrole vastgesteld te worden dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, of werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te starten.

¹Habitatrichtlijn. ²Bern&Bonn. ³Vogelrichtlijn.

Figuur 6.11. Onderzoeksresultaten (bron: Ecologische quickscan van KP Adviseurs, d.d. 24 juni 2024)

Gezien voorgaande wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen.

Gebiedsbescherming

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Omgevingswet. In zowel de Habitat als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Een project dat significante gevolgen kan hebben, heeft een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Uit de quickscan volgt dat de projectlocatie gelegen is op ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, De Wilck (>6 km) en het NNN gebied (> 2 km). De projectlocatie is geen onderdeel van een gemeentelijke ecologische structuur. Aangezien de afstand tot een beschermd natuurgebied groot is en omdat er geen structuren in het landschap worden aangetast, worden er geen negatieve effecten verwacht in deze beschermde gebieden.

Stikstofdepositie

MBH Consult heeft een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat zowel tijdens de aanlegfase als de bouwphase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen deze gebieden. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna / natuur staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.12 Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat een deel van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens nader onderzoek nodig blijken. Het gaat daarbij om niet ontplofte vliegtuigbommen, ook wel blindgangers genoemd en munitie.

Relatie tot het plangebied

Om de kans op aanwezigheid van niet ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog te bepalen, is door Bombs Away B.V een onderzoek uitgevoerd om de situatie te beoordelen. De rapportage is toegevoegd als bijlage 7 van dit TAM-omgevingsplan. Op basis van de resultaten van het onderzoek is dat er geen indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog niet gesprongen explosieven zijn achtergebleven in/op de (water)bodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied. Het gebied is derhalve onverdacht.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

6.13 Omgevingsveiligheid

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aangezien in voorliggende motivering wordt ingegaan op deze externe veiligheidsrisico's wordt hierna verder gesproken over externe veiligheid.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het omgevingsveiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de omgevingsveiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te

berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

- **Aandachtsgebieden:** aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Relatie tot het plangebied

Door AVIV is het projectgebied getoetst op het aspect externe veiligheid. De rapportage is als bijlage 8 opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. In de rapportage worden de aanwezige risicobronnen, te weten: hogedruk aardgasleidingen, de Oude Spoorbaan en rijksweg A4 beschouwd. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Hogedruk aardgasleidingen

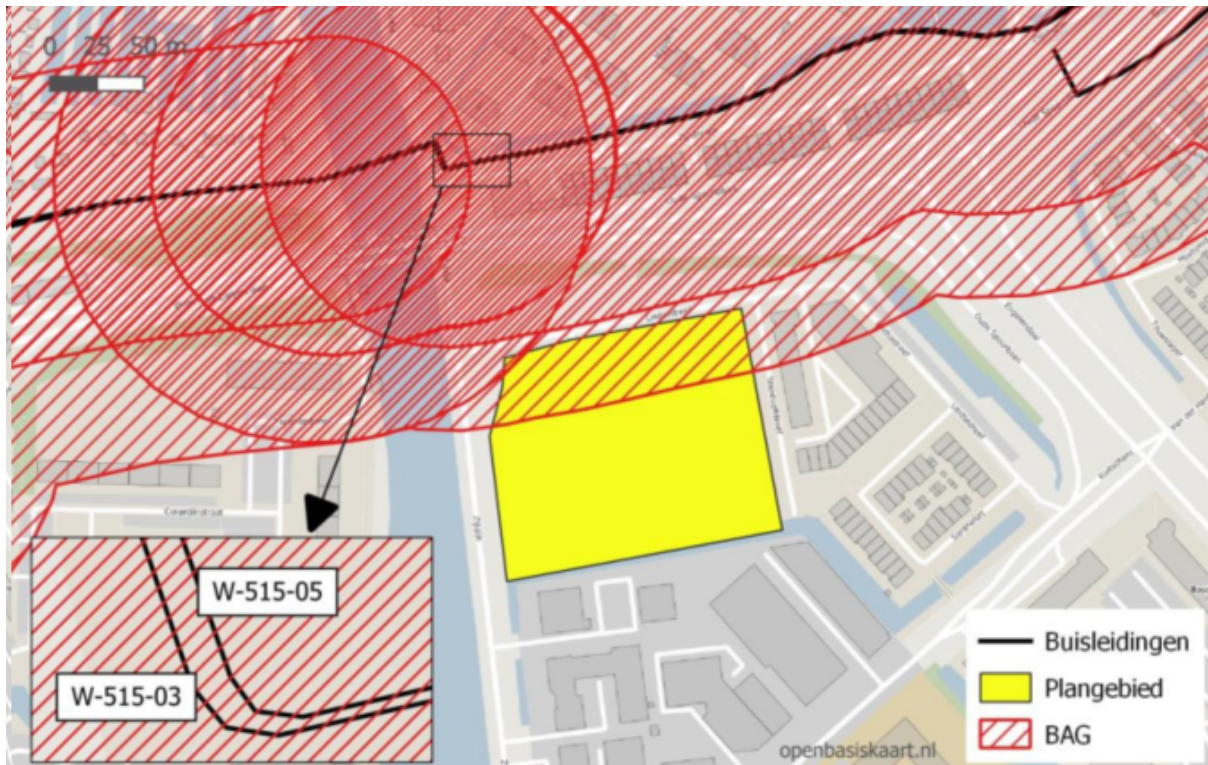
Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een $PR^{10^{-6}}$ contour bij aardgasleiding W-515-03 en W-515-05. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Aandachtsgebieden

- De planontwikkeling ligt buiten het BAG van aardgasleiding W-515-05.
- De planontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen het BAG van W-515-05 maar buiten de 100% letaliteitscontour. De invloed van de ontwikkeling op het groepsrisico is daarmee zeer beperkt.
- De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van kwetsbare gebouwen (woningen) en beperkt kwetsbare gebouwen (werkruimtes, daghoreca, detailhandel). Het aanwijzen van een voorschriftengebied is daarom niet verplicht.

Zoals hierboven is aangegeven ligt het voorgenomen plan gedeeltelijk in het brandaandachtsgebied (BAG) van hogedruk aardgasleiding W-515-05, zie ook figuur 6.12. Om invulling te geven aan de bescherming van personen in het BAG wordt een aantal maatregelen uit de gereedschapskist hieronder nader uitgewerkt.



Figuur 6.12. BAG hogedruk aardgasleidingen (bron: Onderzoek externe veiligheid van AVIV, d.d. 5 september 2024)

Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het BAG, maar is z'n geheel buiten de 100% letaliteitscontour. De locatie van de ontwikkeling ligt daarmee buiten de meest risicovolle zone van het BAG. Binnen de begrenzing van het plangebied is onvoldoende ruimte om de bebouwing geheel buiten het BAG te realiseren, bovendien ligt het huidige bouwvlak ook al gedeeltelijk binnen het BAG.

Aanvullende risicocommunicatie

De risicobron betreft een ondergrondse leiding waar de grootste kans op breuk of lekkage wordt veroorzaakt door (graaf)werkzaamheden nabij of aan de leiding. Bij werkzaamheden aan de leiding is het daarom verstandig de bewoners in de omgeving hiervan op de hoogte te stellen. Verder kunnen informatiebrochures omtrent handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van calamiteit met de aardgasleiding aan de bewoners worden verstrekt. Deze maatregel geldt niet enkel voor de nieuwbouwlocatie, maar ook voor de bestaande bebouwing.

Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

Conform de BAG-populatieservice zijn in het plangebied in de huidige situatie 1508 personen aanwezig. Na planrealisatie neemt de aanwezigheid af tot circa 890 personen. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een forse afname van het aantal personen.

Vlucht- en schuilmogelijkheden

In het algemeen geldt dat gebouwen buiten de 100% letaliteitszone in geval van een calamiteit, in dit geval fakkelbrand door leidingbreuk, mogelijk bescherming kunnen bieden aan personen die zich in de gebouwen bevinden mits het gebouw niet in brand staat. Het plangebied bevindt zich met een afstand van 105 meter buiten de 100% letaliteitscontour van 68 meter van de aardgasleiding. Dit betekent dat ervan uitgegaan kan worden dat de gebouwen bescherming bieden tegen hittestraling aan de aanwezige personen (handelingsperspectief schuilen).

In de omgeving van het plangebied is voldoende gelegenheid om effectief te vluchten van de aardgasleiding af, mocht dat noodzakelijk of wenselijk zijn. Afhankelijk van de locatie van de calamiteit kan gevlucht worden via de Leidsedreef - Zijldijk of via de Leidsedreef - Rietschans - Engelendaal, zie figuur 6.13. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een sloot waardoor daar het plangebied niet verlaten kan worden. Aangenomen wordt dat de aanwezigen zelfredzame personen zijn die in staat zijn

om in geval van calamiteit van de bron af te vluchten.



Figuur 6.13. Vluchtroutes (Bron: Onderzoek externe veiligheid van AVIV, d.d. 5 september 2024)

Nast de invulling van artikel 5.15 dient ook rekening te worden gehouden met artikel 5.2 uit het Bkl. Artikel 5.2 schrijft voor dat, om de gevolgen van ongevallen te beperken, in ieder geval rekening dient te worden gehouden met:

1. het voorkomen, beperken en bestrijden van die branden, rampen en crises;
2. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
3. de geneeskundige hulpverlening aan personen.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.14 Trillingen

Het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient er daarnaast in te voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Van deze aanvaardbaarheid is sprake wanneer in het omgevingsplan toepassing is gegeven aan de waarden zoals benoemd in artikel 5.87, eerste en tweede lid, artikel 5.87, vierde lid, artikel 5.88 of 5.89 Bkl. Of aan deze waarden kan worden voldaan, dient te blijken uit een onderzoek naar trillingshinder.

Relatie tot het plangebied

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van woningen en niet-woonfuncties. Woningen worden aangemerkt als trillinggevoelige gebouwen. In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. Het plangebied is op een afstand groter dan 100 meter van het spoor gelegen. Derhalve is het uitvoeren van een trillingshinderonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect trillingen staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.15 Waterbelang

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Rijnland werkt aan de bescherming van waterkwaliteit en ecologische gezondheid via de KRW. Het LOI-terrein grenst aan het KRW-waterlichaam *Oude Rijnsysteem*. Dit betekent dat de gemeente als geheel - inclusief inwoners, ondernemers, etc. - specifieke verantwoordelijkheden en voordelen heeft op het gebied van waterbeheer, zoals:

- Verhoogde bescherming en beheer: De gemeenschap moet de waterkwaliteit bewaken en verbeteren door vervuiling te verminderen, habitats te beschermen en de ecologische gezondheid te waarborgen.
- Milieuvoordelen: KRW-waterlichamen bevorderen een schoner en gezonder milieu voor iedereen, ze dragen bij aan het behoud van biodiversiteit en creëren aantrekkelijke groene ruimtes waar mensen van kunnen genieten.
- Economische en sociale voordelen: Goede waterkwaliteit stimuleert toerisme, recreatie en vastgoedontwikkeling, waardoor de gemeente een aantrekkelijke plek wordt om te wonen, werken en ondernemen.
- Naleven van regelgeving: Samen moeten we voldoen aan de Europese en nationale regels over waterkwaliteit. Bewoners en bedrijven spelen hierbij een cruciale rol.
- Gemeenschapsbetrokkenheid en educatie: De gemeente betreft inwoners en bedrijven bij waterbeheerinitiatieven zoals educatieve programma's, vrijwilligerswerk en bewustwordingscampagnes.
- Toegang tot financiering en ondersteuning: De gemeente kan subsidies en financiële steun krijgen voor projecten die bijdragen aan waterkwaliteitsverbetering.

Meer informatie is te vinden op

<https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/richtlijnen-enakkoorden/kaderrichtlijn-water/>.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Hierin staat o.a. dat het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gezamenlijk de ambitie hebben gesteld dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is.

Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld en loopt t/m 2027. Het Nationaal Waterplan wordt elke zes jaar herzien.

Integraal waterketenprogramma (IWKp) 2024 - 2028

Het Integraal Waterketenprogramma (IWKp) 2024 -2028 voor de Leidse regio - een samenwerking tussen de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Zoeterwoude, Wassenaar en Voorschoten in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland - biedt richtlijnen voor een duurzaam en toekomstbestendig waterbeheer. Gezien de toenemende gevolgen van klimaatverandering, zoals hevige regenval, droogte en stijgende temperaturen, stelt de Leidse regio als norm dat bij herinrichting en nieuwbouw regenval van minimaal 70 mm in één uur verwerkt moet kunnen worden zonder schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast moeten vitale voorzieningen zoals hoofdwegen, drinkwatervoorzieningen en energie-infrastructuur bij extremere omstandigheden van 90 mm per uur blijven functioneren. Het IWKp onderstreept hiermee de urgentie van robuust ontwerp en ruimtelijke inrichting om extreme weersomstandigheden te kunnen opvangen.

Het IWKp biedt richtlijnen voor waterberging, lokale afvoer en infiltratie, en de integratie van groen en waterdoorlatende materialen in de omgeving. Maatregelen zoals groene daken, wadi's, retentievoorzieningen en regenwaterbuffers dragen niet allen bij aan een betere wateropname, maar ondersteunen ook verkoeling en biodiversiteit. Het programma benadrukt ook het belang van een stabiel grondwaterpeil, waarbij infiltratiezones als buffer fungeren voor zowel natte als droge periodes. Duurzame keuzes in bestrating en het efficiënt scheiden van waterstromen verminderen de belasting op de afvalwaterzuiveringsinstallaties en dragen bij aan een circulaire waterkringloop. Tot slot onderstreept het IWKp de noodzaak voor een incidentenprotocol voor herinrichtingsplannen, zodat de leefbaarheid en veiligheid in het plangebied gewaarborgd blijft en samenwerking tussen gemeenten en waterschap wordt

versterkt voor een toekomstbestendige regio.

Beleid hoogheemraadschap

Waterbeheerplan 6 'Water wijst de weg'

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het Waterbeheerplan 6 (WBP6) van kracht. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. Het programma in het WBP6 ziet toe op:

1. Waterveiligheid. Rijnland beschermt het leefgebied, inwoners en bedrijven tegen overstromingen.
2. Voldoende water. Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende zoetwater. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon en gezond water. Rijnland zorgt voor schoon en gezond water voor inwoners, bedrijven en natuur.
4. Waterketen. Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt Rijnland bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam en circulair. Rijnland zet samen met de omgeving in op duurzaam werken en op het sluitend maken van de kringloop van water, energie en grondstoffen.
6. Rijnland klimaatadaptief. Water meer sturend in de ruimtelijke ordening. Het klimaat verandert. Rijnland kan klimaatadaptief gemaakt worden, door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering. Zodat ook over 50 tot 100 jaar nog goed en veilig kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd in het leefgebied.

Waterschapsverordening Rijnland

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening (WSV) die de eerdere Keur vervangt. De WSV is een juridisch document dat de regels en voorschriften bevat die van toepassing zijn binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Door middel van de WSV streeft Rijnland naar duurzaam en effectief waterbeheer, met oog voor zowel maatschappelijke als ecologische belangen.

Doelen van de WSV:

- Overstromingen, wateroverlast en waterschaarste voorkomen en als het nodig is beperken.
- De chemische kwaliteit van het water en de ecologische kwaliteit van het water beschermen en verbeteren.
- De goede werking van de afvalwaterzuiveringen en transportleidingen beschermen en verbeteren.
- De maatschappelijke functies voor watersystemen waarmaken.
- Meewerken aan een duurzaam en goed beheer en gebruik van het grondwater.
- Het beschermen van de goede werking van vaarwegen die Rijnland beheert.

Momenteel toetst Rijnland nieuwe ontwikkelingen met een toename van verhard oppervlak boven de 5.000 m². In de toekomst breidt Rijnland deze toetsing uit met herinrichtingsplannen van bestaande verharde gebieden, wat betekent dat ook herinrichtingsplannen straks niet alleen beoordeeld worden op het toevoegen van nieuwe verharding, maar ook op de wijze waarop bestaande verharding en waterafvoer worden aangepakt. Deze bredere toetsing draagt bij aan een efficiënt en klimaatadaptief watersysteem.

De WSV wordt regelmatig herzien en aangepast om in te spelen op veranderende omstandigheden en nieuwe ontwikkelingen binnen het waterbeheer en de wet- en regelgeving. De meest recente versie is te raadplegen via <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/vergunningen/> en <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>

Klimaatadaptatie en de klimaatonderlegger

De provincie Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse waterschappen hebben samen een klimaatonderlegger ontwikkeld. Deze set kaarten biedt inzicht in de uitdagingen die water, bodem en klimaat vormen voor diverse ruimtelijke functies.

Met de klimaatonderlegger als leidraad streven we naar een klimaatbestendige en toekomstbestendige omgeving, waarin we samenwerken met alle belanghebbenden om onze natuurlijke hulpbronnen te beschermen, onze infrastructuur te versterken en onze gemeenschap te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering.

De eindrapportage van de Klimaatonderlegger Zuid-Holland en de interactieve viewer zijn te vinden via:

<https://www.zuidholland.nl/onderwerpen/klimaatadaptatie/documenten-websitesklimaatadaptatie/klimaatonderlegger-ruimtelijke-plannen/>

Nota Peilbeheer

Rijnland reguleert het waterpeil binnen het beheergebied via gemalen en stuwen, conform de Nota Peilbeheer. De nota biedt richtlijnen voor het beheer van de waterpeilen, rekening houdend met verschillende belangen en doelstellingen, zoals waterveiligheid, waterkwaliteit, natuurbehoud en landbouw. De nota biedt ook duidelijkheid en transparantie aan inwoners over wat zij kunnen verwachten met betrekking tot de waterpeilen in hun omgeving.

Meer informatie over peilbeheer is te vinden op <https://wbp6rijnland.nl/hetprogramma/voldoende-water/peilbeheer>.

Regenwaterbeheer: Bergen, Vasthouden/Hergebruiken, Afvoeren

Het huidige, Nederlandse watersysteem is gericht op water zo snel mogelijk afvoeren. Dit gebeurt door regenwater af te voeren naar het oppervlaktewater, waar het via het poldergemaal en het boezemgemaal een weg vindt richting de Noordzee. Het is zonde om regenwater af te voeren. Zoetwater is schaars en kunnen we goed gebruiken in ons gebied.

In Nederland geldt voor regenwaterbeheer het principe: eerst bergen, dan vasthouden of hergebruiken, en pas als laatste optie afvoeren. Dit voorkomt overbelasting van het systeem en benut zoetwater optimaal. Door bijvoorbeeld regenwater te hergebruiken of lokaal te infiltreren kan het watersysteem duurzamer en klimaatbestendiger worden.

Gemeentelijk beleid

Verordening afvoer Hemelwater en grondwater gemeente Leiderdorp 2023

Door klimaatverandering neemt de kans op korte hevige regenbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater vervolgens verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen.

De eigenaar van een perceel is primair verantwoordelijk voor het grondwater in of op zijn terrein. Het is niet toegestaan om bij nieuwbouw en vernieuwbouw vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Met de Verordening afvoer hemelwater en grondwater geldt de verplichting, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland, om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m² verhard oppervlak bij (ver)nieuwbouw. Op deze manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Hiermee wordt uiteindelijk ook een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de waterkwaliteit doordat het aantal overstorten op termijn afneemt en de overstortvolumes daardoor lager worden.

Weging waterbelang

Om problemen met wateroverlast te voorkomen, om een goede waterkwaliteit te waarborgen én om de beleving van water voor burgers te vergroten, is de 'weging waterbelang' in het leven geroepen. Deze procedure zorgt ervoor dat water en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk moment bij de planvorming worden betrokken. Dit betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relatie tot het plangebied

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Van verlies en wateroppervlak dan wel toename van het verhard oppervlakte is geen sprake. Met de beoogde ontwikkeling vindt er zelfs een afname plaats van het verhard oppervlakte door te voorzien in groenstroken daar waar het te herontwikkelen plot in de huidige situatie volledig verhard is. De overdekte parkeergarage op het maaiveld is verhard (d.m.v. klinkers of betontegels). Het bovenliggende dek van ca.

7.000 m² wordt uitgevoerd als binnentuin en voor zo'n 60% voorzien van groen (watervasthoudend) en voor het overgrote deel voorzien van retentiekragen onder het groen en onder de bestrating. Hiermee levert het binnenterrein een belangrijke bijdrage aan de hemelwateropvang binnen het kavel.

Aangezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlakte geldt conform de Waterschapsverordening geen eis ten aanzien van de opvang van hemelwater. In de "Verordening afvoer Hemelwater en grondwater gemeente Leiderdorp 2023" is echter vastgelegd dat er 60 mm hemelwater over het totaal verhard oppervlak moet worden geborgen op eigen kavel. Daarnaast is in het IWKp 2024-2028 en de Nota Uitgangspunten is echter vastgelegd dat 70 mm per uur moet worden opgevangen. Het verhard oppervlak in dit project betreft 16.720 m². Dit resulteert in een totaal benodigde bergingscapaciteit van 1.170,4 m³. Hier zal op het binnenterrein in worden voorzien. Op deze manier wordt voldaan aan de regels uit de "Verordening afvoer Hemelwater en grondwater gemeente Leiderdorp 2023". Door deze verplichting op te nemen in de regels van dit TAM-omgevingsplan is geborgd dat hieraan voldaan dient te worden.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Beschermde gebieden en waterveiligheid

Het plangebied is gelegen in (een beschermingszone van) een waterkering. Ter bescherming hiervan is wederom en dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. De beoogde werkzaamheden vinden echter plaats buiten deze beschermingszone.

Riolering

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Bij de verdere uitwerking van het plan is aandacht voor de mogelijke effecten die het plan op de omgeving heeft.

Conclusie

Het aspect water staat niet aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in de weg.

6.16 Milieueffectrapportage

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r.-(beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In

deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een m.e.r.-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot het plangebied

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. De beoogde ontwikkeling is onder J.11 opgenomen in kolom 1 van bijlage V, maar uit kolom 2 blijkt dat een mer-plicht niet van toepassing is. Op grond van kolom 3 is een m.e.r.-beoordeling wel nodig. In dat kader is een m.e.r.-beoordeling opgesteld welke in bijlage 12 is toegevoegd. blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De activiteiten / functies die mogelijk worden gemaakt in dit TAM-omgevingsplan zijn, gelet op de kenmerken, plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage doorlopen dient te worden.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J.11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Tabel 6.5. Relevant onderdeel J.11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Onderhavig TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a LOI-locatie vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan "De Baanderij", waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a LOI-locatie dient dus ook als zodanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de Inleiding van de Regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

7.2 Methodiek

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een motivering. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel. De verbeelding die is opgesteld voor het TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dit betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

Hoofdstuk1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Leiderdorp. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Leidsedreef 2 te Leiderdorp (tenzij ze daarmee strijdig zijn of specifiek zijn uitgezonderd). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van het plan 'LOI-locatie' aan de Leidsedreef te Leiderdorp. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk2 - Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn echter wel zodanig opgesteld dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet (en de voor TAM-omgevingsplannen beschikbare technische en juridische werkinstructie).

Hoofdstuk3 - Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie. Eén van deze regels ziet bijvoorbeeld toe op het beoordelen van het uiterlijk van bouwwerken (welstand).

Opgemerkt wordt dat in TAM-omgevingsplannen geen bepalingen inzake overgangsrecht hoeven te worden opgenomen. In dit TAM-omgevingsplan is, wegens het ontbreken van een noodzaak voor

overgangsrechtelijke bepalingen, dan ook afgezien van het opnemen van overgangsrecht.

Bijlagen bij regels

In dit TAM-omgevingsplan is één bijlage bij de regels opgenomen. In de preambule bij de planregels is opgenomen op welke wijze deze regels moeten worden gelezen.

7.3 Toelichting op de functies en activiteiten

In dit TAM-omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen:

- Artikel 6 Groen
- Artikel 7 Leiding - Riool
- Artikel 8 Verkeer
- Artikel 9 Waarde - Archeologie
- Artikel 10 Water
- Artikel 11 Waterstaat - Waterkering
- Artikel 12 Woon-werkgebied

Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de reeds bestaande groenvoorzieningen rondom de beoogde bebouwing.

Leiding - Riool

Ter bescherming van de aanwezige rioleringsleiding is de functie 'Leiding - Riool' aan deze gronden toegekend.

Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegekend aan de gronden waarop de ontsluiting van het gebied plaatsvindt en aan de gronden waarop het parkeren op maaiveld is voorzien.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Water

De functie 'Water' is toegekend aan de reeds aanwezige watergangen.

Waterstaat- Waterkering

Om de waterstaatkundige staat van de waterkering te beschermen is de functie 'Waterstaat - Waterkering' aan de beschermingszone behorend bij de waterkering opgenomen.

Woon-werkgebied

Binnen de functie 'Woon-werkgebied' is het wonen alsmede bedrijvigheid en horeca toegestaan. Daarnaast zijn specifieke beoordelingsregels voor de aanvraag van een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken opgenomen. Denk hierbij aan een koppeling met de maatvoering van de gebouwen alsmede het aantal bouwlagen dat per bouwvlak gerealiseerd mag worden. Ook zijn binnen de functie 'Woon-werkgebied' specifieke functieregels opgenomen. Een van deze functieregels is dat voorzien moet worden in een specifiek percentage aan sociale huurwoningen en/of zorgwoningen en dat voor het niet-woonprogramma zowel minimale als maximaal te realiseren vierkante meters van toepassing zijn.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt is een initiatief van een ontwikkelende partij. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Tussen de initiatiefnemer en gemeente Leiderdorp wordt ook een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit TAM-omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

Conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit heeft ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan participatie plaatsgevonden. Voor de voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Nota van Uitgangspunten de eerste participatiebijeenkomst georganiseerd op 5 oktober 2023 bij Brasserie Meelfabriek Zijlstream. De bijeenkomst werd bezocht door ca. 85 belangstellenden. De bezoekers konden kennismaken met de voorgenomen ontwikkeling aan de hand van verschillende thema's, die werden gepresenteerd op panelen. Naast het informeren van omwonenden en belangstellenden, diende de informatieavond ook als startpunt van het participatietraject voor de verdere planvorming. Bezoekers konden ideeën, suggesties en reacties achterlaten op het laatste paneel. Ook was er gedurende de avond gelegenheid om vragen te stellen aan de initiatiefnemers.

De tweede participatieavond vond plaats op 16 december 2024 eveneens bij Brasserie Meelfabriek Zijlstream. Deze avond zijn er ca. 70 belangstellenden langsgesproken. De avond had als doel de aanwezigen te informeren over het aangepaste ontwerp en de planologische procedure. Ook werd een terugkoppeling gegeven met betrekking tot de aandachtspunten die tijdens de eerste participatieavond van 5 oktober 2023 naar voren zijn gekomen. Te weten: verkeer, parkeren, leefklimaat (wind, bezonning en schaduw) en de openbare ruimte.

Het complete participatieverslag met een samenvatting van de eerste en tweede avond is te raadplegen via bijlage 13.

8.2.2 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Op grond van artikel 2.2 Omgevingswet is het plan aan verschillende bestuursorganen en ketenpartners toegezonden en is gevraagd om een reactie op het plan kenbaar te maken. De Omgevingsdienst West-Holland heeft een *Afwegingskader geluid (weg, rail en industrie) tussen standaardwaarde en grenswaarde (Omgevingswet)* opgesteld en geadviseerd dit afwegingskader toe te passen. Dit is geborgd in de planregels in artikel 14.3.

De reacties van andere bestuursorganen en ketenpartners hebben geleid tot een beperkt aantal tekstuele aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.