

Gemeente Leiderdorp

Bestemmingsplan “Nieuw Centrum”



15 februari 2010

Gemeente Leiderdorp

Bestemmingsplan “Nieuw Centrum”

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING GEOMETRISCHE PLAATSBEPALING (KAART)

Werknummer: 242.471.02

Datum: 15 februari 2010

KuiperCompagnons bv
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap
Rotterdam

Gemeente Leiderdorp
Afdeling Beleid en Projecten

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	25.03.2003	1 ^e concept	
	03.02.2004	2 ^e concept	
	02.11.2004	3 ^e concept	
Voorontwerp	10.03.2005	voorontwerp	
• inspraak • overleg	25.08.2005 - 05.10.2005 vanaf juli 2005		
Concept	19.09.2008	1 ^e concept	<ul style="list-style-type: none"> • actualisatie • omzetting WRO - Wro
	13.03.2009	2 ^e concept	<ul style="list-style-type: none"> • verwerken opmerkingen gemeente • verwerken opmerkingen organisaties • verwerken opmerkingen milieudienst
	08.05.2009	3 ^e concept	<ul style="list-style-type: none"> • opnemen regeling Brede School
	28.05.2009	4 ^e concept	<ul style="list-style-type: none"> • controle-exemplaar
	17.07.2009	5 ^e concept	<ul style="list-style-type: none"> • controle-exemplaar
Ontwerp	19.08.2009		
• ter inzage	01.09.2009 - 12.10.2009		<ul style="list-style-type: none"> • 108 zienswijzen ontvangen waarvan 106 ontvankelijk
Vaststelling	15.02.2010		<ul style="list-style-type: none"> • gewijzigde vaststelling • zie de reactienota die als bijlage bij de toelichting is opgenomen
Inwerkingtreding			

Projectleider gemeente: Rob van de Loo

TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting:

1.	INLEIDING	1
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Doel van het plan	1
1.5	De wetsherziening: van WRO naar Wro	2
1.6	Leeswijzer	2
2.	BELEIDSKADER	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.1.1	Nota Ruimte	3
2.1.2	Nota Belvedere	3
2.1.3	Nota Mobiliteit	4
2.1.4	Vierde Nota Waterhuishouding	4
2.1.5	Nationaal Bestuursakkoord Water	4
2.1.6	Conclusies	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Streekplan Zuid-Holland west (vastgesteld op 19 februari 2003)	5
2.2.2	Provinciale nota "Regels voor ruimte"	6
2.2.3	Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020	8
2.2.4	Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010	8
2.2.5	Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007	9
2.2.6	Conclusies	10
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Regionale detailhandelsstructuurvisie	10
2.3.2	Regionale Beleidsvisie Wonen	11
2.3.3	Breed woonbehoefteonderzoek	11
2.3.4	Notitie "Zicht op wonen, deel III"	11
2.3.5	Visiedocument Wonen, Zorg en Welzijn	12
2.3.6	Integraal Verkeer- en Vervoerplan	12
2.3.7	Structuurvisie detailhandel Leiderdorp	13
2.3.8	Milieubeleidsplan 2003 - 2010 en Milieuagenda 2010	14
2.3.9	Groenstructuurplan Leiderdorp	15
2.3.10	Welstandsnota	17
2.3.11	Toekomstvisie Leiderdorp 2015	18
2.3.12	Erfbebouwingsregeling	18
2.3.13	Nota vrijstellingenbeleid bestemmingsplannen	19
2.3.14	Conclusies	19
2.4	Projecten Nieuw Centrum	20
2.4.1	Masterplan Centrum Leiderdorp	20
2.4.2	Leiderdorp - Nieuw Centrum	22

3.	INVENTARISATIE BESTAANDE SITUATIE	23
3.1	Historische context	23
3.2	Ligging in groter verband	24
3.3	Structuurbepalende elementen	24
3.4	Ruimtelijke structuur bestaand centrum	25
3.5	Functionele structuur bestaand centrum	26
3.6	Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland	27
3.6.1	Archeologie	28
3.6.2	Landschap	30
3.6.3	Nederzettingen	31
3.7	Ecologie	33
3.8	Waterhuishoudkundige aspecten	35
3.9	Belemmeringen	37
4.	PLANBESCHRIJVING	39
4.1	Doelstelling	39
4.2	Deelplannen Nieuw Centrum	39
4.3	Programma Nieuw Centrum	44
4.3.1	Woningbouw	44
4.3.2	Voorzieningen	44
4.4	Ontwikkeling Brede School West	45
4.4.1	Functioneel programma van eisen	45
4.4.2	Stedenbouwkundig programma van eisen	46
4.5	Bouwplan Nieuw Buitenzorg	47
4.6	Verkeer en parkeren	48
4.7	Groen en water	50
4.8	Sociale veiligheid	50
5.	MILIEU-ASPECTEN	51
5.1	Akoestische aspecten	51
5.2	Bodem	52
5.3	Luchtkwaliteit	53
5.4	Bedrijven en milieuzonering	56
5.5	Externe veiligheid	59
5.6	Duurzaamheidsaspecten	61
6.	TOELICHTING OP DE REGELS	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Bestemmingsmethodiek	63
6.2	(verbeelding) Geometrische plaatsbepaling	63
6.3	Regels	64
6.3.1	Hoofdstuk I Inleidende regels	64
6.3.2	Hoofdstuk II Bestemmingsregels	64
6.3.3	Hoofdstuk III Algemene regels	68
6.3.4	Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel	69

7.	UITVOERBAARHEID	71
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
7.2	Economische uitvoerbaarheid	71
7.3	Handhavingsaspecten	72
8.	INSPRAAK EN OVERLEG	75
8.1	Inspraak	75
8.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	75
8.3	Vervolprocedure	76

Bijlagen bij de toelichting:

- bijlage 1: notitie "Natuurtoets conform art. 19 WRO t.b.v. ontwikkeling Winkelhof Leiderdorp" (d.d. 17 juni 2008)
- bijlage 2: notitie "Nader onderzoek vleermuizen en Gierzwaluw" (d.d. 16 november 2009)
- bijlage 3: notitie "Advies ruimtelijke plannen - Milieudienst West-Holland; Bestemmingsplan Nieuw Centrum Leiderdorp" (d.d. 6 januari 2009)
- bijlage 4: notitie "Advies zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nieuw Centrum - Milieudienst West-Holland" (d.d. 17 december 2009)
- bijlage 5: notitie "Akoestisch onderzoek: wijziging kruispunt Engelendaal en Laan van Berendrecht" (d.d. 4 maart 2009)
- bijlage 6: notitie "Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer" (d.d. 19 juni 2008)
- bijlage 7: notitie "Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp" (d.d. 27 mei 2009)
- bijlage 8: Verslag inspraakavond (d.d. 22 september 2005)
- bijlage 9: Inspraakreacties
- bijlage 10: Overlegreacties
- bijlage 11: Overleg- en inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum" (d.d. 10 maart 2005)
- bijlage 12: Reactienota zienswijzen

Separate bijlagen bij de toelichting:

- "Verkeerskundig onderzoek scholenlocatie Brede School West" (d.d. 9 maart 2007)

1. INLEIDING

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Nieuw Centrum” bestaat uit een verbeelding van de geometrische plaatsbepaling (plankaart schaal 1 : 1.000) en regels bestaande uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Leiderdorp ligt tussen Leiden en het Groene Hart. Het naoorlogse centrum van Leiderdorp (Winkelhof, Santhorst en omgeving) betreft het plangebied. Het plangebied wordt (globaal) begrensd door de Heinsiuslaan, de Gallaslaan, de Engelendaal, de Persant Snoepweg, de Van Diepeningenlaan, de Tollenaersingel, de singel tussen de Tollenaersingel en de Laan van Berendrecht/Laan van Ouderzorg, de Van Poelgeestlaan, de Heemraadlaan, de Gaarmeesterstraat, de Vronkenlaan, (opnieuw) de Engelendaal en de Cor Cordijnsingel.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De gronden die binnen de begrenzing van het onderliggende bestemmingsplan zijn gelegen zijn vooralsnog geregeld in een groot aantal bestemmingsplannen (en bijbehorende herzieningen). Daarmee vervangt het onderliggende bestemmingsplan (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

- “Zijllaan en Meijepolder”, d.d. 1968;
- “Voorhof”, bij raadsbesluit vastgesteld op 24 september 1973 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 28 augustus 1974;
- “Winkelhof”, vastgesteld 31 mei 1976, goedgekeurd 12 januari 1977;
- “Plan Centrum 27”, vastgesteld 27 augustus 1979 goedgekeurd op 24 maart 1982;
- “De Houtkamp, vastgesteld 13 december 1982, goedgekeurd 2 augustus 1983;
- “Elisabethhof”, vastgesteld 27 juni 1983, goedgekeurd 24 juni 1987;
- “Kwikstaartplein”, vastgesteld 3 juli 1995, goedgekeurd 13 februari 1996;
- “Partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregeling Leiderdorp”, vastgesteld 12 februari 1996, goedgekeurd 3 september 1996;
- “Buitenhof”, vastgesteld 27 maart 2000, goedgekeurd 7 november 2000;
- “Binnenhof”, vastgesteld 16 september 2002, goedgekeurd 1 april 2003;
- “Zuidwest”, vastgesteld eind 2003, goedgekeurd 15 juni 2004.

1.4 Doel van het plan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten tot het actueel houden van hun ruimtelijke plannen. Onder actueel wordt verstaan: jonger dan tien jaar. Een groot aantal van de hiervoor genoemde vigerende plannen is ouder dan tien jaar en biedt om die reden onvoldoende rechtszekerheid en waarborg voor de ruimtelijke en functionele samenhang van het bestemmingsplangebied.

Het doel van het bestemmingsplan is dan ook te komen tot een actueel bestemmingsplan waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd. Tot slot dient het plan een juridisch-planologisch (totaal)kader te bieden voor de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt concreet de uitbreiding van De Winkelhof alsmede de herinrichting van het centrumplein, de Engelendaal en het park De Houtkamp mogelijk gemaakt. Tevens kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het plan de toegang tot de Brede School West worden gerealiseerd. De overige nieuwbouwontwikkelingen in het plangebied zijn of worden via vrijstellingsprocedures gerealiseerd. Het betreffen, onder andere, de realisatie van de woontorens aan de Laan van Berendrecht, het woningbouwcomplex aan de Heemraadlaan (voorheen de locatie Sjelter), het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan waarin het sociaal cultureel centrum, de Rabobank, overige voorzieningen en woningbouw zijn voorzien en het woonzorgcomplex de Ommedijk (voorheen De Dillenburg).

1.5 De wetsherziening: van WRO naar Wro

Het voorontwerpbestemmingsplan is opgezet met inachtneming van de in of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gestelde eisen. Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarbij gelden nieuwe bepalingen, zowel ten aanzien van de te volgen procedures als ook ten aanzien van de terminologie.

Als gevolg van deze nieuwe wetgeving is het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" op een aantal onderdelen bijgesteld. Ten aanzien van de terminologie geldt, onder meer, dat de eerdere "voorschriften" voortaan "regels" worden genoemd en "vrijstellingen" nu "onthefingen" heten. Vervolgens worden met de inwerkingtreding van de nieuwe wet in beginsel ook de digitale verplichtingen (raadpleging, uitwisseling, autorisatie) van kracht. Dit betekent, onder andere, dat de papieren plankaart komt te vervallen en de digitale informatie (ook wel: de geometrische plaatsbepaling) moet worden vastgesteld. Ook zijn er standaarden ingevoerd met betrekking tot de opbouw van de regels en de wijze waarop de geometrische plaatsbepaling moet worden ingericht.

Een ander belangrijk nieuw element in de Wro is de koppeling van een bestemmingsplan aan een exploitatieplan. Een dergelijk plan is verplicht indien het kostenverhaal vooraf (hiermee wordt bedoeld: vóór de vaststelling van het bestemmingsplan) niet is verzekerd in overeenkomsten. In het hoofdstuk "uitvoerbaarheid" wordt hier nader op ingegaan.

1.6 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is het vigerende beleidskader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie van de huidige situatie weergegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving. Hoofdstuk 5 bevat de milieuparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de juridische regeling gegeven. Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheidaspecten en in hoofdstuk 8, tenslotte, wordt ingegaan op de inspraak- en overlegprocedures. In de bijlagen bij deze toelichting zijn, onder andere, de inspraak- en overlegreacties opgenomen alsook de (milieu)onderzoeken waaruit de haalbaarheid van de ontwikkelingen blijkt.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Versterking van met name de positie van de Randstad als één geheel. De economische, culturele en ruimtelijke diversiteit van de Randstad is van grote betekenis voor de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van het gebied. De ruimtedruk is er hoog. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad, het uitbreiden van de oppervlakte voor woon- en werkfuncties zodat kan worden voldaan aan de eigen ruimtevraag en het verbeteren van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- krachtige steden en een vitaal platteland. Investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden. Het Groene Hart is één van de nationale landschappen die ons land kent. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of uniek en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en hebben in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, dan wel duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. Uitgangspunt van beleid is dan ook "behoud door ontwikkeling";
- borging van de veiligheid. Aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

2.1.2 Nota Belvedere

De "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2) en op 21 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

2.1.4 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren met betrekking tot de waterkwantiteit;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

2.1.5 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en overgenomen in het Bro 2008 (artikel 3.1.6) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

2.1.6 Conclusies

De ontwikkelingen die in het centrumgebied van Leiderdorp zijn voorzien en met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen goed binnen de doelstellingen die met de Nota Ruimte worden nagestreefd. De verschillende ruimtelijke en functionele onderzoeksaspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn zorgvuldig meegenomen in de juridisch-planologische regeling voor het centrumgebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Zuid-Holland west (vastgesteld op 19 februari 2003)

In het streekplan wordt het ruimtelijk beleid van de provincie tot 2015 beschreven. Herstructurering, transformatie, functiemenging en meervoudig grondgebruik zijn hierin de belangrijkste ruimtelijke strategieën. De van belang zijnde uitgangspunten uit het streekplan volgen hierna.

Algemeen

In het streekplan is het plangebied als volgt aangeduid.

"Stads- en dorpsgebied: aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen. Tevens aaneengesloten gebieden met verspreide bebouwing."

"Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen: binnen- of buitenstedelijk gelegen gebied met als hoofdfunctie openluchtrecreatie. Daarbinnen kunnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen."

Stedelijke as Leiden - Katwijk

Leiderdorp maakt deel uit van de stedelijke as Leiden - Katwijk. Deze wordt gevormd door het sterk verstedelijkte gebied langs de Oude Rijnmond en omvat de kernen van Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg, Leiden, Oegstgeest, Leiderdorp, Voorschoten en Zoeterwoude - Rijndijk. Behoud van de kenmerkende structuur met het stedelijk weefsel, de vier omringende landschappen en de Oude Rijn als structuurbepalend element, geldt als uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Bij verstedelijking staat zuinig ruimtegebruik voorop.

Rode contour

Binnen de rode contouren wordt vooralsnog tot 2015 ruimte geboden voor wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen. Behalve deze rode functies worden ook groenblauwe functies binnen de bebouwingscontour geacommodeerd als die op stedelijke schaal belangrijk zijn, waaronder (stads)parken. De provincie wil bevorderen dat deze gebieden door middel van structuur- en bestemmingsplannen duurzaam worden beschermd.

Wonen

De ruimte voor wonen moet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Met name bij knooppunten van infrastructuur. Alle mogelijkheden in het stedelijk gebied voor woningbouw en daarbij passende bedrijvigheid zullen optimaal worden benut. Daarnaast wordt veel aandacht geschonken aan herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden. De provincie wil daarbij inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen zoals individualisering, het ontstaan van de netwerksamenleving, vergrijzing en multiculturaliteit.

Werken

De provincie wil menging van woon- en werkfuncties in stedelijk gebied bevorderen. Een geleidelijke groei van de kantoorfuncties is noodzakelijk. Deze ontwikkeling dient wel op regionaal niveau te worden afgestemd.

Infrastructuur

De provincie wil het openbaar vervoer in de stedelijke as Leiden - Katwijk versterken. Ze is voorstander van de aanleg van de RijnGouwelijn tussen Gouda en Noordwijk. Er wordt ook rekening gehouden met een eventuele uitbouw van de RijnGouweLijn in de richtingen Leiderdorp, Zoetermeer en Den Haag via Voorschoten.

2.2.2 Provinciale nota "Regels voor ruimte"

De nota "Regels voor Ruimte" (2005, herzien in 2007) is een belangrijk instrument voor het provinciaal ruimtelijk beleid. In de nota zijn beleidsregels opgenomen die de provincie hanteert bij toetsing van ruimtelijke plannen. Gemeenten kunnen met deze nota ruimtelijke plannen tot een bepaald niveau uitwerken zodat bij toetsing aan het provinciaal- en rijksbeleid geen problemen meer worden ondervonden. Samen met het streekplan vormt de nota "Regels voor Ruimte" het belangrijkste provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De provincie richt zich voor wat betreft verstedelijking met name op een efficiënt gebruik van de ruimte voor functies die in het streekplanbeleid zijn aangeduid als "stads- en dorpsgebied" en "bedrijventerreinen".

Het provinciaal milieubeleid is erop gericht om een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit te bereiken door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke processen. De provincie geeft prioriteit aan regionale en bovenregionale milieukwesties. Lokale milieuproblemen worden met een zekere terughoudendheid beoordeeld.

Met de wettelijke verankering van de watertoets worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht gesteld “*een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding*” (artikel 3.1.6, Bro 2008) op te nemen in de toelichting van bestemmingsplannen. Dat betekent dat elk plan moet worden voorzien van een zogenoemde “waterparagraaf”. De nadruk in het provinciale waterbeleid ligt op een duurzaam stedelijk waterbeheer.

In het verlengde van de Nota Ruimte en de Nota Belvedere acht ook de provincie Zuid-Holland het van belang het cultureel erfgoed binnen de provinciegrenzen te behouden door middel van een ontwikkelingsgerichte benadering. De inpassing en het gebruik van het cultureel erfgoed dient als uitgangspunt bij de planvorming en het ontwerp voor ruimtelijke plannen. Het provinciale beleid is met name gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS, versie maart 2009). Daarnaast dienen archeologisch waardevolle gebieden en molenbiotopen te worden beschermd.

2.2.3 Structuurvisie Randstad 2040 (2009)

Deze Structuurvisie Randstad 2040 geeft een impuls aan een Randstad die zich in alle opzichten kan meten met andere stedelijke gebieden in Europa en tevens duurzaam en klimaatbestendig is. De visie zet de koers uit voor de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. En niet alleen waar het gaat om bouwen en plannen, maar ook om de relatie tussen ruimtelijke ontwikkeling en onderwerpen als natuur, recreatie, onderwijs, gezondheid en arbeidsparticipatie.

De keuzes die gemaakt zijn om de Randstad tot een duurzame en internationaal concurrerende topregio te kunnen ontwikkelen liggen voor een groot deel in het verlengde van de Nota Ruimte.

Het kabinet heeft de ruimtelijke keuzes uitgewerkt aan de hand van de volgende vier leidende principes.

- principe: Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta.
 - o keuze: de Randstad moet blijvend beschermd worden tegen overstromingen;
 - o keuze: anticiperen op een toenemende verzilting en watertekort;
 - o keuze: van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.
- principe: Kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood.
 - o keuze: beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie;
 - o keuze: transitie van de landbouw;
 - o keuze: ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave;
 - o keuze: Ontwikkeling groenblauwe kwaliteit bij de steden in de vorm van “metropolitane parken”;
- principe: Wat internationaal sterk is, sterker maken.
 - o keuze: benutten en versterken internationale topfuncties;
 - o keuze: verbeteren van de internationale verbindingen tussen de Randstad en andere stedelijke regio's;
- principe: Krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.
 - o keuze: opschalen van de stedelijke regio's: bereikbaarheid op het niveau van de noordelijke en zuidelijke Randstad;

- keuze: optimaal benutten en klimaatbestendig inrichten van de binnenstedelijke ruimte voor wonen, werken en voorzieningen door transformeren, herstructureren en intensiveren;
- keuze: uitvoeren schaa sprong Almere in relatie met ontwikkeling regio Amsterdam, bereikbaarheid en ecologische verbetering IJmeer-Markermeer

Deze keuzes vinden een doorvertaling in concrete visies en plannen.

2.2.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

2.2.5 Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid geformuleerd in het Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010 van augustus 2006.

In dit plan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd en wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt. Het plan is de wettelijke opvolger van het Beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2006 (BMW) en geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 en een doorkijk naar 2020.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland is er op gericht de samenleving in Zuid-Holland duurzaam en gezond te maken en te houden, als onderdeel van een duurzame en gezonde Nederlandse samenleving. Om die reden draagt de provincie er actief aan bij de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en het investeringsklimaat in Zuid-Holland te verbeteren. In veel gevallen vervult de provincie een regierol.

De provincie heeft in de beleidsnota haar sturingsfilosofie voor het waterbeleid verwoord: de provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen en de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema water in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Daarbij staat het verder brengen van de afspraken uit het "Nationaal Bestuursakkoord Water" centraal.

2.2.6 Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007

De Structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007 legt de gewenste ruimtelijke verzorgingsstructuur voor het provinciale grondgebied tot en met 2010 vast. Daarbij sluit ze zoveel mogelijk aan op de regionale structuurvisies die door de Regionaal Economische Overlegorganen zijn opgesteld en voor zover dit past binnen haar eigen beleidskader uit de Nota Regels voor Ruimte.

De visie kent als doelstellingen het bieden van een toetsingskader voor bestemmings- en/of bouwplannen voor omvangrijke winkelcentrumprojecten of perifere detailhandel met een bovenlokaal verzorgingsgebied, het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel, het versterken van de bestaande structuur en het voorkomen van ernstige verstoringen daarin. Ontwikkelingen in winkelcentra tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 m² zijn de verantwoordelijkheid van gemeenten.

Ten aanzien van de regio Rijn- en Bollenstreek geldt dat er meer koopkracht de regio binnenkomt dan dat er wegvloeit. De omzet per m² is echter lager dan het gemiddelde van Zuid-Holland. De provincie steunt dan ook het voornemen van het REO om tot prioritering binnen de categorieën winkelcentra en perifere locaties te komen omdat de markt naar verwachting geen ruimte biedt voor uitvoering van alle plannen.

Het winkelcentrum van Leiderdorp is aangeduid als subregionaal centrum maar vervult in toenemende mate een functie als stadsdeelcentrum in de Leidse agglomeratie en heeft flink aan betekenis gewonnen. Het centrum kent nauwelijks leegstand, het economisch functioneren is goed. Een mogelijke uitbreiding mag evenwel niet ten koste gaan van het centrum van Leiden.

Het provinciale beleid is gericht op het zoveel mogelijk accommoderen van de dynamiek in de detailhandelsmarkt binnen de bestaande structuur en zal slechts bij wijze van uitzondering instemmen met nieuwe regionale aankoopplaatsen.

De provincie kent tevens grote betekenis toe aan (klein) ondernemerschap en behoud van het midden- en kleinbedrijf in stedelijke gebieden.

De provincie stemt in met kleinschalige ontwikkelingen op locaties met veel passanten, omdat zij hiervan geen ontwrichtende gevolgen voor de structuur verwacht.

2.2.7 Conclusies

Het plangebied ligt binnen de verstedelijkingscontour zoals vastgesteld door de provincie. Met het bestemmingsplan wordt specifiek ingezet op de versterking van het centrumgebied van Leiderdorp door, onder meer, te investeren in wonen, voorzieningen en groenblauwe structuren. Daarbij wordt rekening gehouden met nieuwe trends en ontwikkelingen. Voorts maakt het bestemmingsplan een goede ontsluiting van de diverse nieuwe en bestaande functies en voorzieningen mogelijk en wordt met name ingezet op verbetering van de OV-structuur en het fietsnetwerk.

Het voorgaande past goed in het provinciale beleid voor stedelijke gebieden.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 (kortweg: RSV), vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland op 24 juni 2009, is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe ook Leiderdorp behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

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

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid;

In de visiekaart is het plangebied aangeduid als “stedelijk gebied”. Het park de Houtkamp is aangeduid als “recreatie-/natuurgebied”.

De regio zet zich voor wat betreft het stedelijk gebied in op het behoud en de versterking van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor uiteenlopende doelgroepen. Dit kan worden werkstelligd door een grote variatie aan woonmilieus te realiseren. De bouwproductie blijft echter achter omdat er beperkt ruimte beschikbaar en binnenstedelijke bouwlocaties lange ontwikkelingsperiodes kennen. De keuzes die de regio maakt teneinde het wonen in de stad te verbeteren en die relevant zijn voor het plangebied, zijn de volgende:

- concentratie van nieuwbouw in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie door middel van inbreiding en herstructurering waarvan ten minste 70% in de vorm van nieuwbouw;
- het concentreren van nieuwbouw binnen de rode contour (zoals gedefinieerd in het vigerende streekplan en de herzieningen daarop);
- het realiseren van netto 33.000 woningen in de periode 2000 - 2020;

- geen extra claim voor woongebieden om de daling van het bevolkingsaantal eerder om te buigen;
- de kwaliteit van de leefomgeving geldt als een harde randvoorwaarde;
- per gemeente dient gemiddeld 30% van de nieuwbouw in de sociale sector plaats te vinden;
- het realiseren van gedifferentieerde woonmilieus met voldoende recreatieve voorzieningen;
- het waarborgen van een goede en veilige bereikbaarheid van voorzieningen;
- het realiseren van duurzame en levensloopgeschikte gebouwen;

2.3.2 Regionale detailhandelsstructuurvisie

De Regionale Detailhandelsstructuurvisie (2006) bevat concrete voorstellen en maatregelen voor uitvoering van het regionale detailhandelsbeleid waarbij als uitgangspunt geldt dat deze moeten bijdragen aan realisatie van een aantrekkelijk winkel- en ondernemersklimaat in de Rijn- en Bollenstreek. Daarbij wordt de focus gelegd op:

- het primair aandacht geven aan bestaande aankoopplaatsen;
- aandacht voor kleine kernen (> 250 en < 5.000 inwoners)
- het versterken van de koopkrachtbinding
- ruimte bieden voor vernieuwende concepten/winkels
- het vergroten van de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de winkelgebieden

2.3.3 Regionale Beleidsvisie Wonen

In de Regionale Beleidsvisie Wonen worden de ambities van de Leidse regio op het gebied van wonen beschreven. Daaruit blijkt dat naast de vraag om meer woningen vooral ook behoefte bestaat aan betere woningen. Koopkrachtige gezinnen verlaten de regio vanwege het gebrek aan geschikte woningen. Starters kunnen eveneens moeilijk een woning vinden omdat de doorstroming stagneert. Daarnaast zijn er voor het toenemende aantal ouderen te weinig geschikte woningen. In de ambities worden concrete voorstellen gedaan over hoe in de Leidse regio het best kan worden omgegaan met deze ontwikkelingen.

2.3.4 Breed woonbehoefteonderzoek

In 2003 heeft een breed woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek vormen mede de basis van het huidige volkshuisvestingsbeleid.

Uit het onderzoek is gebleken dat er, ten eerste, meer woningen voor ouderen moeten worden gebouwd en er, ten tweede, een toenemende vraag is naar meer comfort. In het algemeen geldt dat "de Leiderdorper" kiest voor een rustige, ruim opgezette wijk met winkel- en zorgvoorzieningen in de nabije omgeving. Het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid wordt als een groot gemis ervaren.

2.3.5 Notitie "Zicht op wonen, deel III"

De beleidsnotitie "Zicht op wonen, deel III", dat in oktober 2007 is vastgesteld, gaat uit van het bouwen van alle woningcategorieën (sociaal, middelduur, duur, huur en koop) in binnenstedelijk gebied. Leidend is daarbij de afspraak met de regio om circa 30% van de woningbouw in de sociale sector te realiseren teneinde de doorstroming te bevorderen.

Vervolgens moet er ook meer gedifferentieerd en wijkgericht worden gebouwd, en waar mogelijk in hogere dichtheden.

2.3.6 Visiedocument Wonen, Zorg en Welzijn

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 4 juli 2006 het visiedocument “Wonen, Zorg en Welzijn” vastgesteld. Sleutelbegrippen die daarin naar voren komen zijn: levensloopbestendig wonen, het verbeteren van de afstemming tussen zorgvraag en -aanbod, het stimuleren van de zelfredzaamheid van ouderen en een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn.

2.3.7 Integraal Verkeer- en Vervoerplan

Als uitwerking op het Provinciaal en Regionaal Verkeer- en Vervoerplan is een integraal verkeer- en vervoerplan (2003) opgesteld voor de gehele gemeente. Doel van dit IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp.

In het IVVP zijn de principes van Duurzaam Veilig als uitgangspunt genomen. Samengevat houden die principes in dat bij de inrichting van de weg rekening wordt gehouden met de functie van de weg. Door een landelijke standaard voor wegprofielen en snelheidsafremmende maatregelen te ontwikkelen, wordt de herkenbaarheid van de weg voor de gebruiker vergroot waarmee tevens de verkeersveiligheid wordt verbeterd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders met een snelheidslimiet van 50 tot 70 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur buiten de bebouwde kom) en woonstraten in verblijfsgebieden (30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom).

Voor Leiderdorp is een drietal wensbeelden opgesteld: voor de auto, voor de fiets en voor het openbaar vervoer.

Voor wat betreft het wensbeeld voor de auto wordt ingezet op het omleiden van het doorgaand verkeer zodat dit verkeer niet meer door Leiderdorp hoeft te rijden. De provinciale wegen, de N445 (ook wel: Oude Spoorbaan) en N446, zijn daartoe verbreed en de centrale gebiedsontsluitingsweg, de Engelendaal, wordt door middel van herprofilering voor doorgaand verkeer onaan-trekkelijk gemaakt.

Het IVVP wordt anno 2009 geactualiseerd, mede in relatie tot een studie naar Ringweg Oost.

Langs de Engelendaal en de Persant Snoepweg worden, voor zover nog niet aanwezig, fietsvoorzieningen aangelegd. Daarnaast zal veel aandacht worden geschonken aan goede oversteekvoorzieningen voor fietsers en voetgangers over de Engelendaal. In verblijfsgebieden worden snelheidsafremmende maatregelen getroffen. Verblijfsgebieden worden herkenbaar door de vormgeving als 30 km/uur-zone.

Het wensbeeld voor de fietser voorziet in een goed fietspadennetwerk waarin een onderscheid is gemaakt tussen hoofdassen die grotendeels de ontsluitingswegen volgen, en overige fietsroutes (de verkeersveilige verbindingen tussen de hoofdassen).

Het wensbeeld voor het openbaar vervoer volgt grotendeels die van de bestaande ontsluitingsstructuur, met als toevoeging dat ook de wijken Leyhof en Voorhof (Winkelhof - Binnenhof) worden ontsloten door het openbaar vervoer. Tevens zijn er plannen om de Engelendaal te voorzien van een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-) lijn.

2.3.8 Structuurvisie detailhandel Leiderdorp ¹

De gemeente Leiderdorp streeft naar een duurzame versterking en ontwikkeling van de detailhandelsstructuur. Het winkelcentrum De Winkelhof, dat in 1980 is gebouwd, heeft een ondersteunende functie voor het hoofdwinkelcentrum van de Leidse regio, het oude stadscentrum van Leiden. Dit is, onder meer, het gevolg van het relatief grote aanbod aan detailhandel en een relatief klein aanbod aan andere centrumfuncties als horeca en dienstverlening.

De Winkelhof functioneert momenteel goed, maar voldoet niet meer geheel aan de wensen van huurders en bezoekers. Het winkelcentrum heeft vanwege haar situering en vormgeving een relatief beperkte omvang en is daardoor in de afgelopen 25 jaar nauwelijks uitgebreid. Om De Winkelhof ook in de toekomst goed te laten functioneren zal het bestaande winkelaanbod moeten worden opgewaardeerd. Dit kan worden bewerkstelligd door de ruimtelijke structuur te verbeteren (realiseren van een moderne uitstraling van het complex, een betere routing in en naar het complex en een grotere herkenbaarheid van het complex), ruimte te bieden voor schaalvergroting en een grotere diversiteit aan centrumfuncties te stimuleren. Door uitbreiding en versterking van het aanbod zal de koopkrachtbinding toenemen.

De Winkelhof kan met circa 8.000 m² bvo uitbreiden. Dit betekent dat aan het huidige aanbod circa 6.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) zal moeten worden toegevoegd. Ten eerste om de zittende ondernemers de mogelijkheid te bieden om uit te breiden, maar daarnaast ook om meer keuze in het aanbod aan mode, dagelijkse artikelen en warenhuisareaal mogelijk te maken. En een groter en meer divers aanbod aan winkelvoorzieningen leidt ertoe dat ook meer behoefte zal ontstaan aan horeca en aanpalende voorzieningen.

Bij versterking van de positie van De Winkelhof in de regio ligt het accent op een ruimtelijke en functionele kwaliteitsvergroting. Er dient ten minste een kwaliteitsslag plaats te vinden van een introvert naar een extravert attractief winkelcentrum. Randvoorwaarden daarbij zijn een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen.

Het winkelcentrum Santhorst is te typeren als een wijkvoorziening en daarmee van geringe betekenis in regionaal verband. Het beleid met betrekking tot de Santhorst is er op gericht het verzorgingsniveau en het aanbod in ieder geval in stand te houden. Versterking is in beginsel alleen van toepassing op de ruimtelijke structuur, openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeervoorzieningen; ruimtelijke optimalisatie binnen het Centrumplan is gewenst.

Mede door een goede regionale afstemming kan een duurzame detailhandelsstructuur in Leiderdorp ontstaan. Duurzaamheid en intensief ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen.

¹ De tekst in deze paragraaf is mede verkregen uit de rapportages "Toetsing nut en noodzaak uitbreiding Winkelhof" (2005) en "Actualisering DPO winkelcentrum Winkelhof" (2008).

2.3.9 Milieubeleidsplan 2003 - 2010 en Milieuagenda 2010

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2003 -2010 en de Milieuagenda 2010. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-) bouw, alsook voor het klimaat.

In het milieubeleidsplan staat een drietal thema's centraal.

1. Prettig, gezond & veilig

De milieubelasting, gerelateerd aan risiconormen en grenswaarden met betrekking tot luchtverontreiniging, lawaai en stank, wordt afgestemd op de functie van het gebied. Om dit te kunnen bepalen wordt het milieubeleid meer gebiedsspecifiek, gebiedsafhankelijk.

Algemeen doel met betrekking tot luchtkwaliteit is dat in 2010 geen overschrijdingen van de grenswaarden meer voorkomen. Voor de Leidse regio is dat doel aangescherpt tot het streven naar een aanmerkelijk lagere waarde dan deze grenswaarde specifiek voor verblijfsgebieden.

Voor wat betreft geluidhinder wordt gestreefd naar in ieder geval één geluidluwe zijde bij woningen waarop een hoge geluidbelasting plaatsvindt. Nadelige akoestische situaties kunnen worden voorkomen door in voldoende mate geluidisolerende maatregelen, maar ook verkeerstechnische of bedrijfstechnische maatregelen te treffen. Algemene doelstelling is in 2010 de geluidbelasting op alle woningen in de regio onder de 70 dB(A)² te krijgen.

De Leidse regio is een relatief veilige regio als het gaat om risicovolle activiteiten (zware industrie of transportroutes voor gevaarlijke stoffen) in deze regio. Teneinde (toekomstige) knelpunten te voorkomen dient in ruimtelijk plannen een regeling te worden opgenomen waarmee de ruimtelijke scheiding van risicovolle activiteiten in relatie tot gevoelige bestemmingen wordt gewaarborgd, of zullen fysieke maatregelen moeten worden getroffen waardoor de kans op een calamiteit wordt verkleind.

2. Duurzame inrichting

Een duurzame inrichting en een toename van functies op minder oppervlakte kunnen goed samengaan als in voldoende mate aandacht wordt besteed aan meervoudig (intensief) ruimtegebruik, compact en duurzaam bouwen bij OV-knooppunten, herstructurering in plaats van uitbreiding van het stedelijk gebied, een goede waterhuishouding, een voldoende bodemkwaliteit en het in stand houden van ecologisch of landschappelijk waardevol gebied.

Uitgangspunt voor een duurzame inrichting is het door de gemeente vastgestelde "Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw" en voor de gebouwen en de directe omgeving daarvan de "Regionale Duurzaam Bouwen Plus Richtlijn 2008 -2012".

² Het milieubeleidsplan gaat uit van de normen uit de Wet geluidhinder zoals deze gold voor 1 januari 2007. De nieuwe Wet geluidhinder kent ten aanzien van wegverkeer geen geluidniveau gemeten in dB(A) meer maar gaat uit van een geluidniveau gemeten in dB.

Het beleid voor duurzaam bouwen betreft zowel nieuwbouw als renovatieprojecten voor woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouwprojecten.

3. Duurzame wereld

In 2010 heeft elke gemeente binnen de Leidse regio een goed functionerend milieu-zorgsysteem en een vervoersplan.

2.3.10 Groenstructuurplan Leiderdorp

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp (d.d. oktober 2000) is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt.

De landschappelijke basis voor de visie wordt gevormd door de water- en infrastructuur en de verkaveling (welke al dan niet is verstoord). De bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur bestaan uit:

- de "groen-blauwe ruggengraat"; Hiertoe behoren de Engelendaal, de Ericalaan/Van der Valk Boumanweg en de wijkontsluitingswegen met een groenblauwe aankleding die daar haaks op staan. De groen-blauwe ruggengraat valt eveneens samen met drie netwerken voor de natuur: waternatuur, bermnatuur en bosnatuur. Deze netwerken verbinden de groen-blauwe ruggengraat met de landschappelijke contramal.
- de "landschappelijke contramal"; Dit betreffen de open gebieden en de hoofdwatertgangen met een herkenbare groenaanleg. Kenmerkend zijn de Oude Rijn met de bomenrijen en het Jaagpad langs het water, de Dwarswatering met open groene en bloemrijke taluds en de Does en de Ruigekade met een open landschappelijk beeld. De watertgangen vanaf de hoofdwatertgangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat.
- de "confrontatie tussen stad en land"; In het centrum van Leiderdorp komen de stedelijke groene ruggengraat en de landschappelijke contramal bij elkaar in de Houtkamp en het winkelcentrum. Het stedelijke en het landelijke groen versterken elkaar op die plaats en bieden aanknopingspunten voor de inrichting van het nieuwe centrumgebied van Leiderdorp.

Naast deze drie bouwstenen zijn de groene sferen in de wijken van belang voor de (be)leefbaarheid van deze wijken. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

In de oudere wijken van Leiderdorp is vooral formeel groen aangelegd in de vorm van bermen, bomenrijen en beplanting langs waterlopen. In de nieuwere wijken is het groen, met name in de woongebieden, in kleinschalige vorm aanwezig. In veel gevallen vormt het groen, in combinatie met water, een scheiding tussen de wijken.

De Winkelhof is door zijn ligging en opbouw arm aan groen. Het groen is geconcentreerd in plantenbakken en een bomenrij. Dit gebied nodigt onder andere daardoor niet uit voor verblijf.

In het Groenstructuurplan van 2000 is de gewenste ontwikkelingsrichting van het winkelcentrum omschreven naar "een groen winkelcentrum". Dat groenbeeld kan, onder meer, worden bereikt door de aanplant van enkele grote bomen in en bomenrijen rond het winkelcentrum, het verwijderen van verharding voor de aanleg van gazon en het aankleden van de entrees van het gebied voor langzaam verkeer met gazon en heesters. Het beheer van het groen in het winkelcentrum is gericht op het in stand houden van de huidige situatie. Daar waar maatregelen nodig zijn wordt ad-hoc ingegrepen.

De leilinden langs de Statendaalder zijn een goed voorbeeld hoe de wijksfeer uitgewerkt kan worden. Ze laten zien hoe bomenrijen het winkelcentrum een groene uitstraling kunnen geven.

Het park De Houtkamp is in samenhang met De Winkelhof gerealiseerd en heeft daarmee het predikaat "het groene hart van een stedelijk centrum" gekregen. Door de natuurlijke ontwikkeling van het bosplantsoen en de ondergroei heeft het park verschillende 'kamers' met een dichte rand gekregen. Het beleid ten aanzien van De Houtkamp is gericht op het verbeteren van de openheid (zicht en toegankelijkheid) rond de entrees en het vergroten van de ecologische waarden.

2.3.11 Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur

Voor Nederland is een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgesteld om een samenhangend netwerk van groene gebieden te krijgen, dat de versnippering van de natuur en het landschap in Nederland tegengaat. De provincie heeft dit vertaald naar het provinciale niveau (PEHS). Leiderdorp kan dit vertalen naar gemeentelijk niveau (GEHS).

De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

- Kerngebieden zijn natuurterreinen, landgoederen, bossen, grote wateren en waardevolle agrarische cultuurlandschappen. Deze gebieden hebben al bestaande ecologische waarden van (inter)nationaal niveau en een oppervlakte van tenminste 250 ha. Het beleid is gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. Voorbeelden zijn de Veluwe, de Wieden/de Weerribben en de Waddenzee.
- Natuurontwikkelingsgebieden bieden goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden van (inter)nationale betekenis. Het accent ligt hier op een wijziging van het grondgebruik en herinrichting.
- Verbindingszones brengen de kern- en natuurontwikkelingsgebieden met elkaar in verbinding. Ze zijn belangrijk om de verspreiding van, en de contacten tussen, dieren en planten te verbeteren.

Dit principe kan ook worden toegepast op gemeentelijk niveau. Daartoe heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 oktober 2008 de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS) vastgesteld. De gemeentelijke kerngebieden zijn de veenweidepolders en parken. De natuurontwikkelingsgebieden zijn de grote groenvlakken op wijkniveau, zoals de Buitenhofvijver in de wijk Buitenhof, de Groene Dolk / Groene Long in de wijk Voorhof en de Scheg in 't Heerlijk Recht. En ook op gemeentelijk niveau brengen de verbindingzones de kern- en ontwikkelingsgebieden met elkaar in verbinding. Een verbindingzone die al is uitgevoerd, is de Gallaslaan. Deze verbindt de Bloemerd met de Houtkamp.

Deze GEHS is een verdere uitwerking van de drie Leiderdorpse natuurnetwerken zoals deze beschreven zijn in het Groenstructuurplan uit 2000. Voor Leiderdorp ligt de nadruk vooral op de verbinding naar de polders en het met elkaar verknopen van het grotere wijkgroen en de Houtkamp en de Bloemerd. Daarnaast heeft Leiderdorp ook een taak richting Leiden. Leiderdorp heeft, bijvoorbeeld, de taak ervoor te zorgen dat de ecologische verbindingzones van Leiden, die via het grondgebied van Leiderdorp lopen, in verbinding kunnen blijven staan met het open veenweidelandschap.

De Houtkamp is aangemerkt als een kerngebied.

Net als in de hoofdgroenstructuur vertolkt de Engelendaal een belangrijke rol als verbindingssas voor de natuur. Daarnaast zijn ook de Dwarswatering en de Oude Rijn als verbinding tussen de polders en de grote groenvlakken voor Leiderdorp van belang.

Tot slot liggen langs de Engelendaal en de Heinsiuslaan ecologische verbindingzones. Deze zones zijn reeds voor een deel aangelegd. Langs de Gallaslaan ligt eveneens een ecologische verbindingzone. Deze vormt een belangrijke verbinding tussen de kerngebieden De Houtkamp en De Bloemerd.

Bij de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied moet rekening gehouden worden met de GEHS. Dat wil zeggen dat deze verbindingen als gevolg van de ontwikkelingen in het centrumgebied:

- niet afgesneden mogen worden van de rest van het netwerk van ecologische verbindingzones, waardoor ze geïsoleerd zouden raken;
- eventueel vergroot zouden kunnen worden als er nieuwe groenstroken direct grenzend aan de verbindingzones worden aangelegd, waarbij de soortenkeuze van de nieuwe groenstroken aan moet sluiten bij de verbindingzones;
- eventueel vergroot zouden kunnen worden door nieuwe groenstroken in het verlengde van de verbindingzones te situeren, waardoor de nieuwe groenstroken als stapsteen dienst kan doen.

2.3.12 Welstandsnota

De Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel de identiteit en het imago van Leiderdorp te versterken door middel van bescherming van het karakter van de verschillende buurten en wijken en het identificeren van elementen die kenmerkend zijn voor dat karakter.

De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die een wezenlijke verandering van de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek tot gevolg zullen hebben, zoals de ontwikkelingen in het centrumgebied. De welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan en/of stedenbouwkundige randvoorwaarden aan ten grondslag liggen. Deze randvoorwaarden vormen de eerste aanzet tot de welstandscriteria voor het gebied die daarmee in eerste instantie ruimer worden geformuleerd dan uiteindelijk in de welstandsnota. Het opstellen van de welstandscriteria is met de vaststelling van de welstandsnota vast onderdeel geworden van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor De Winkelhof door de raad, is ook de gewenste beeldkwaliteit van het gebied vastgesteld.

Kleinschalige ontwikkelingen vallen wel binnen het gebiedsgerichte beoordelingskader en dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria die voor het gebied waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden zijn voorgeschreven. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen begint. Deze zullen bekend worden gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers en belanghebbenden in het (plan)gebied.

De mate waarin de commissie toetst is afhankelijk van het welstandsniveau dat aan een gebied is toegekend. Vanwege de ambitieuze ontwikkelingen die in het centrumgebied gaan plaatsvinden, waaronder ten aanzien van belangrijke ruimtelijk structurerende elementen van Leiderdorp als de Engelendaal en de hoogbouwzone en het park De Houtkamp waaraan het centrumgebied is gelegen, is aan een groot deel van het centrumgebied een hoog welstandsniveau toegekend.

Het welstandsbeleid is er op gericht de bestaande kwaliteit in deze gebieden te versterken of nieuwe kwaliteit te realiseren.

2.3.13 Toekomstvisie Leiderdorp 2015

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 3 september 2001. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Dat raamwerk dient verder ingevuld en uitgewerkt te worden in de vorm van meerjarenontwikkelingsprogramma's. Doelstellingen van de toekomstvisie zijn:

- het creëren van een echte gemeenschap met een eigen identiteit;
- het versterken van het woon- en leefklimaat;
- een intensieve samenwerking met de regiogemeenten;
- van de gemeente een klantgerichte organisatie maken waarin participatie van en communicatie met burgers moet leiden tot nieuw beleid.

2.3.14 Erfbebouwingsregeling

Ten aanzien van de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk beleid zoals dit is vastgelegd in de "Partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregelingen Leiderdorp", vastgesteld d.d. 12 februari 1996. Binnen de regeling wordt geen onderscheid gemaakt tussen aard en gebruik van de bijgebouwen (bergingen, dierenverblijven) en/of uitbreidingen van de woonruimte.

De regeling biedt een aantal mogelijkheden voor erfbebouwing. Daarbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- de maximum te bebouwen oppervlakte (50% van de oppervlakte van het bij een woning behorende erf);
- de situering van de erfbebouwing;
- de goothoogte en hoogte van de bijgebouwen.

In aanvulling op de primaire bepalingen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot op te richten erfbebouwing. Deze eisen zullen alleen worden gesteld indien in de concrete situatie sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van stedenbouwkundige (waaronder verkeerskundige) belangen of indien er sprake is van een onevenredige aantasting van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

Binnen de erfbebouwingsmogelijkheden kan, na een door burgemeester en wethouders verleende ontheffing, eveneens medewerking worden verleend aan de bouw van praktijkruimten bij vrijstaande woningen en/of hoekwoningen van een blok ten behoeve van bedrijfsruimten voor vrije, aan huis gebonden beroepen. Hieronder worden begrepen medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige en daarmee naar de aard gelijk te stellen beroepen. Eveneens is bedrijfsuitoefening van zakelijke dienstverlening mogelijk. Ingevolge constante jurisprudentie wordt de uitoefening van een kapsalon en daarmee vergelijkbare dienstverlening niet begrepen onder de hier bedoelde bedrijfsactiviteiten.

Ten aanzien van het gebruik van de bebouwing gelden nadere voorwaarden. Daarnaast kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden gesteld worden aan onder meer parkeervoorzieningen.

2.3.15 Nota vrijstellingenbeleid bestemmingsplannen

Leiderdorp heeft in de “Nota vrijstellingenbeleid bestemmingsplannen” (vastgesteld in september 2007) haar beleid voor de toepassing van vrijstellingen (in de Wro “ontheffingen” genoemd) van bestemmingsplannen van de gemeente beschreven. Met de nota wordt beoogd inzicht te geven in welke gevallen en onder welke voorwaarden de gemeente in beginsel bereid is om medewerking te geven aan een bepaalde vrijstelling, in afwijking van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt vooraf inzicht gegeven in de toetsings- en afwegingskaders die bij de afweging over de verlening van een vrijstelling een rol spelen en in de eisen waaraan minimaal voldaan moet worden. Ook wordt inzicht gegeven in de procedure en de daarmee samenhangende doorlooptijd.

Uit de analyse van het aantal en de aard van de vrijstellingen die in het verleden zijn verleend blijkt dat circa 80% van de vrijstellingen is verleend op basis van artikel 19 WRO. In 50% van alle gevallen gaat het om artikel 19 lid 3 WRO vrijstellingen (de “kruimelgevallen”, zoals beperkte uitbreidingen van woningen)

2.3.16 Conclusies

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de uitbreiding van De Winkelhof mogelijk gemaakt. De omvang en de aard van de uitbreiding vloeit voort uit de provinciale, de regionale en de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie en wordt daarmee in voldoende mate onderbouwd.

Het woningbouwprogramma dat recent in het centrumgebied van Leiderdorp is gerealiseerd en/of in aanbouw is, en dat als zodanig is overgenomen in het bestemmingsplan, sluit aan op de regionale en lokale woonbehoeften. Er is met name gebouwd voor ouderen en in een aantal gevallen met ondersteunende (zorg)diensten. Het centrumgebied is tevens voorzien van nieuwe veilige langzaamverkeersroutes (tussen De Winkelhof en De Santhorst bijvoorbeeld).

Omdat in het centrumgebied en de aangrenzende woonwijken een tekort aan parkeergelegenheid wordt ervaren, is ervoor gekozen de gebieden waarvan het verblijfskarakter prevaleert boven het verkeerskarakter te bestemmen voor "Verkeer-Verblijf". Op deze manier biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om de toegenomen parkeerdruk in het gebied te kunnen opvangen.

Groengebieden van grote omvang, die tot de GEHS behoren en/of die een belangrijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit en leefkwaliteit van de omgeving zijn als "Groen" bestemd; parkeren is op die plekken niet mogelijk.

De gemeenteraad heeft in 2007 een schetsplan voor het winkelcentrum vastgesteld dat afwijkt van het toekomstbeeld dat voor het winkelcentrum De Winkelhof was beschreven in het Groenstructuurplan (GSP) uit 2000. De reden daarvoor is dat in het GSP geen rekening is gehouden met nieuwe inzichten ten aanzien van de inrichting van het winkelcentrum (bijvoorbeeld de sloop van het gemeentehuis). Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de herinrichting van de omgeving is al bezien of, en zo ja hoe, bestaande bomen in het gebied kunnen worden gehandhaafd of desnoods verplant. De precieze groene invulling van het winkelcentrum wordt geregeld middels het groenplan en de groentoets, die op grond van de Verordening op de beplantingen bij de bouwvergunning voor de uitbreiding vereist is.

De gebiedsontsluitingswegen, waaronder de Engelendaal die ook een belangrijke rol speelt in de ontsluiting van het centrumgebied door (hoogwaardig) openbaar vervoer, zijn als "Verkeer" bestemd. Binnen deze bestemming is de aanleg en het behoud van de groene middenberm ook zekergestellt. Tevens biedt de (ruime) bestemming "Verkeer" de noodzakelijke flexibiliteit om op termijn het profiel van de Engelendaal te kunnen wijzigen.

Teneinde het aantal (binnenplanse en buitenplanse vrijstellingen, of onder de Wro projectbesluiten (artikel 3.10)), te beperken, kent het bestemmingsplan een relatief ruime regeling waarbij is vooruitgelopen op mogelijke uitbreidingswensen en functiewijzigingen die kunnen bijdragen aan het verbeteren van het leefklimaat van het centrumgebied.

Tot slot is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

2.4 Projecten Nieuw Centrum

2.4.1 Masterplan Centrum Leiderdorp

De versterking van het centrum van Leiderdorp is voor het eerst als project in het collegeprogramma van 1994 - 1998 opgenomen. De bestuursopdracht luidde toen: *"Doel van de opdracht is een integraal plan voor de afronding van het park De Houtkamp voor Leiderdorp, op het punt waar wonen, recreëren en winkelen als belangrijke functies in een verstedelijkte samenleving elkaar raken, het centrum of hart te creëren (...)"*.

Een eerste plan van medio 1997 leidde tot een aantal discussies. Belangrijk gegeven daaruit was dat de plannen teveel als een uitbreiding en te weinig als een versterking van het centrum werden ervaren. Daarnaast ontbrak een integrale visie op het centrum van Leiderdorp.

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 19 februari 2001 het "Masterplan Centrum Leiderdorp" vastgesteld. Dit plan beschrijft een ontwikkelingsrichting waardoor het mogelijk is onderdelen aan te vullen, te verbeteren of aan te passen.

Doel van het masterplan is een levendig en vitaal centrum voor Leiderdorp te realiseren. Het plan omvat een groter gebied dan het huidige (bestemmings-) plangebied en noemt 14 concrete projecten.

Achter de keuze voor de projecten ligt een viertal principes ten grondslag:

- principe 1: *"een centrum voor mensen"*
Een centrum kan alleen functioneren als mensen zich er thuis voelen. Bij de ontwikkeling van een centrum dient voldoende aandacht te worden besteed aan de schaal en maat van een centrum dat past bij Leiderdorp. De openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol
- principe 2: *"zorgvuldig omgaan met het bestaande"*
Een evenwichtige verdeling tussen de lusten en de lasten van een nieuw centrumgebied.
- principe 3: *"de Houtkamp blijft de Houtkamp"*
- principe 4: *"Santhorst en Winkelhof vormen twee polen"*
Er dienen voldoende functies in het gebied tussen de twee winkelpolen in te worden gerealiseerd om een goed werkend verblijfsgebied te kunnen creëren.

De 14 projecten die in dit masterplan genoemd worden zijn de volgende:

1. Havenkom Oude Rijn: herinrichting van de locatie rosarium en garage aan de Oude Rijn;
2. Havenlaantje: herinrichting van de Laan van Ouderzorg van de Houtkamp tot de Oude Rijn;
3. De Santhorst: versterking van de winkelfunctie en herinrichting van de openbare ruimte;
4. Van Diepeningenlaan: herinrichting van de route tussen woonwijk en winkelcentrum Santhorst;
5. Sociaal cultureel centrum: nieuwbouw van een centrum waarin reeds bestaande sociaal maatschappelijke voorzieningen in Leiderdorp worden ondergebracht, met onder andere de bibliotheek;
6. Parkpromenade: de herinrichting van de Laan van Berendrecht (tussen de twee winkelpolen Santhorst en Winkelhof) naar een boulevard waarbij tevens een aantal woontorens aan de boulevard wordt toegevoegd;
7. Houtkamp: versterken van de functie en de relatie met omliggende gebieden;
8. Theaterplein: het realiseren van een stadsplein ter hoogte van de kruising Engelendaal - Laan van Berendrecht, met de daarbij behorende voorzieningen;
9. Engelenhof: de te realiseren begrenzing tussen het nieuwe theaterplein en het bestaande winkelcentrum Winkelhof door onder meer de realisatie van een woon-werkgebouw;
10. Engelendaal I: omvorming van de drukke verkeersas tot een groene stadsas waarin ruimte wordt gereserveerd voor een HOV-lijn;
11. Engelendaal II: het realiseren van een duidelijke en veilige toegang tot het theaterplein en de Winkelhof;
12. Winkelhof - Statendaalder: versterken van het multifunctionele karakter van het gebied en het verbeteren van de uitstraling en identiteit van hét winkelcentrum van Leiderdorp;

13. Dillenburg: aanpassen aan de eisen van deze tijd;
14. Locatie Sjelter: herbestemmen en herinrichten van de locatie.

De projecten genoemd onder 1 en 2 liggen buiten het bestemmingsplangebied.

De projecten genoemd onder 3, 4, 5, 6, 7, 13 en 14 zijn of worden gerealiseerd via vrijstellingsprocedures. De nieuwe situatie is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De projecten genoemd onder 8, 9 en 11 worden (vooralsnog) niet uitgevoerd.

De herinrichting van De Winkelhof, De Houtkamp en De Engelendaal wordt met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.4.2 Leiderdorp - Nieuw Centrum

Het plan "Leiderdorp - Nieuw Centrum" is in januari 2002 door de raad vastgesteld. Dit plan vormt een nadere uitwerking van het hiervoor genoemde masterplan. Hierin worden concrete stedenbouwkundige en architectonische voorstellen gedaan voor een viertal deelgebieden: de Santhorst, het sociaal cultureel centrum, de parkpromenade en het centrumplein.

In hoofdstuk 4 "Planbeschrijving" van deze toelichting wordt nader ingegaan op de projecten die met dit bestemmingsplan in het centrum mogelijk worden gemaakt.

3. INVENTARISATIE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Historische context

De ruimtelijke ontwikkeling van Leiderdorp hangt nauw samen met die van Leiden en wordt met name bepaald door de ligging ervan aan de Rijn (nu de Oude Rijn). Al in de IJzertijd (de periode van zo'n 3.000 tot 2.000 jaar geleden) werden de hoger gelegen oeverwallen langs de zijtakken van de Rijn bewoond. Ook de Romeinen realiseerden op deze hoger gelegen delen hun nederzettingen.

De stad Leiden en de ambachtsheerlijkheid Leiderdorp danken hun naam aan de Leithons: de drie districten die samen het Holtlant vormden, waaruit de naam van de provincie Holland is ontstaan. Het gebied Holtlant omvatte het Waardeiland, het gebied tussen de Mare en de Zijl en het gebied ten noorden van de Rijn. Het Leiderdorpse grondgebied strekte zich uit tot aan het centrum van de stad Leiden. Toen Leiden rond 1200 na Christus grondgebied nodig had voor haar stadsuitbreiding, werd het grondgebied van de omliggende ambachtsheerlijkheden, waaronder dat van Leiderdorp, geannexeerd.

De wijken en wegen in het dorp ontleen hun namen aan de vroegere kastelen en kloosters die in Leiderdorp gelegen waren: zoals de kastelen Ter Does, Te Waarde en Zijlhof en het klooster Engelendael. Dit klooster was vroeger van grote betekenis voor Leiderdorp; de naam is nu gegeven aan een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Leiderdorp.

In 1597 werd Leiderdorp bestuurlijk opgenomen in de stad Leiden. Van daaruit werd bestuurlijk alles bepaald. Door de Franse revolutie veranderde in 1795 de bestuurlijke organisatie; Leiderdorp werd een zelfstandige gemeente. Leiderdorp bleef een agrarische gemeente met lintbebouwing langs de Rijn. In de nijverheidssector kwamen de steen- en pottenbakkerijen op, evenals de binnenscheepvaart.

Lange tijd bestond Leiderdorp uit lintbebouwing en boerderijen, maar al voor de Tweede Wereldoorlog vond in Leiderdorp planmatige volkswoningbouw plaats. Na de oorlog werd er volop gebouwd. De industrie ontwikkelde zich goed. De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig van de vorige eeuw aangelegd. Deze vormde lange tijd een barrière tussen het dorp en het daarachter gelegen land.

De eerste grote uitbreidingen vonden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. De ontwikkeling van de "nieuwe" Oranjewijk - een typische jaren vijftig wijk - vond plaats in wat toen nog poldergebied was.

In de jaren zestig en later werden de uitbreidingswijken aan de westzijde van de A4 gebouwd: Ouderzorg, de Vogelwijk en De Schansen. De flats De Schansen zijn gebouwd als begeleiding van de Engelendaal, de centrale gebiedsontsluiting van Leiderdorp, naar het park De Houtkamp. De begeleiding van het park door hoogbouw wordt aan de Laan van Berendrecht en de Van Diepeningenlaan doorgezet.

Met de ontwikkeling van deze nieuwe wijken, waarbij de Engelendaal de grens met het landelijk gebied was, verdween langzamerhand het zo kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp.

Vanaf de jaren zeventig is ook ten noorden van de Engelendaal, het deel tussen de Engelendaal, de Persant Snoepweg en de provinciale wegen N445 (Oude Spoorbaan) en N446, bebouwd. De wijken Voorhof, Binnenhof, het voorzieningencluster Winkelhof en het sport- en recreatiegebied De Bloemerd zijn hiervan het resultaat. De uitbreiding van Leiderdorp bleef nog beperkt tot aan de Dwarswatering. In de laatste paar decennia van de twintigste eeuw werden de laatste wijken van Leiderdorp gebouwd: Buitenhof en Leyhof. Met de ontwikkeling van het plan Driegatenbrug heeft ook Leiderdorp de maximale uitbreidingsgrenzen bereikt en zijn thema's als herstructurering, inbreiding en verdichting actueel.

3.2 Ligging in groter verband

Kenmerkend voor Leiderdorp is enerzijds de ligging aan het Groene Hart van Nederland en anderzijds de ruimtelijke en functionele samenhang met de stedelijke Leidse regio waarbinnen Leiderdorp is gelegen. De onderlinge relatie tussen het stedelijk gebied ten westen en het Groene Hart ten oosten van Leiderdorp wordt gevormd door Leiderdorp. Leiderdorp is ruim en groen van opzet en heeft door de nabijheid van Leiden stedelijke voorzieningen op korte afstand van de kern gelegen. Tevens zijn er goede en snelle verbindingen met het overig deel van de Randstad. De ligging in de randstedelijke ontwikkelingszone biedt Leiderdorp verschillende economische ontwikkelingskansen.

3.3 Structuurbepalende elementen

De belangrijkste structuurbepalende elementen van Leiderdorp zijn:

- de rivier de Oude Rijn; deze waterloop was ooit de hoofdstroom van de Rijn. Alleen in de polder Achthoven is nog sprake van een originele Rijndijk. Ter hoogte van Leiderdorp is deze dijk niet meer aanwezig. De Oude Rijn heeft een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van het landschap en de nederzettingpatronen gezien de oostwest-ligging in de over het algemeen noordzuid-gerichte landschapslijnen (duinengebied) in deze regio;
- de Dwarswatering tussen het stedelijk gebied van Leiderdorp en de Bloemerd (sport- en groenvoorzieningszone aan de noordzijde van Leiderdorp); deze watering is tevens de grens tussen het bebouwd gebied en de veenpolder Boterhuispolder;
- de Does (de grens tussen Leiderdorp en het Groene Hart);
- het Groene Hart (ten oosten van Leiderdorp); opvallend is de typische langgerekte verkaveling gescheiden door afwateringssloten welke kenmerkend is voor veenontginningslandschappen;
- de Boterhuispolder (ten noorden van Leiderdorp);
- de rijksweg A4.

3.4 Ruimtelijke structuur bestaand centrum

Typering wijken

Het plangebied omvat (delen van) de woonwijken Winkelhof, Ouderzorg, Vogelwijk en Buitenhof. De wijken Ouderzorg en Vogelwijk zijn ontstaan in de jaren zestig van de vorige eeuw en opgezet volgens de principes van “het Nieuwe Bouwen” (moderne stedenbouw). De wijken Winkelhof en Buitenhof zijn van een recentere datum en typisch voorbeelden van de “Forum-beweging” (woonerven).

Het Nieuwe Bouwen

Kenmerkend voor “het Nieuwe Bouwen” zijn het rechte stratenpatroon (strokenverkaveling, hofverkaveling) waarlangs rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen zijn gebouwd. Op een enkele plek zijn tussen de rijwoningen lage meergezinswoningen gesitueerd. De woningen en (woon)complexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken die in de open ruimte zijn geplaatst. Herhalingen van gelijke complexen, ook wel “stempels” genoemd, treden op.

Wijken die volgens de principes van het Nieuwe Bouwen zijn opgezet kennen een duidelijk functiescheiding; wonen, werken, winkelen, groen en verkeer zijn per functie geclusterd aanwezig. In het verkeerssysteem is een heldere hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Het parkeren vindt veelal geconcentreerd plaats in parkeerhoven. Mede daardoor ontstaat ruimte voor groen en water. In de wijk Ouderzorg hebben de straten een ruimere opzet en is in het profiel veel groen opgenomen. De Vogelwijk heeft een meer kleinschalig en stenig karakter.

Industriële bouwmethoden bepalen de sobere architectonische uitstraling van wijken uit deze periode. Veel rijwoningen zijn voorzien van een langskap en gebouwd in traditionele stijl. De vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen worden gekenmerkt door één of twee bouwlagen en een kap. Het voornaamste materiaal is baksteen eventueel aangevuld met plaatmateriaal ter verfraaiing van de gevel waarin voor het overige een weinig bijzondere detaillering is te vinden.

Forumbeweging

Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de “moderneren”, die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren zeventig de Forumbeweging die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat. De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. (delen van) De wijken zijn sterk naar binnen gekeerd.

De Voorhof en de Winkelhof zijn typisch voorbeelden van wijken die zijn opgezet volgens de principes uit het “Forumtijdperk”: woonerven, veel langzaamverkeersroutes, veel bergingen aan de straat, veel dakoppervlak en een bijzondere vorm en massa van de bebouwing.

De architectuur van de woningen is relatief ingetogen.

In de jaren tachtig werd de wijk Buitenhof-Oost aan de westzijde van de Winkelhof ontwikkeld. Binnen deze wijk is de ligging van de Leysloot voor een deel gerespecteerd; aan één zijde van de waterloop vormt de bebouwing een soort wand gericht op het water. Er tegenover (tussen de Leysloot en de Engelendaal) is een mix van bebouwingstypen, functies en volumes te vinden zonder een duidelijke stedenbouwkundige onderlegger.

Groen- en waterstructuur

De nabijheid van het Groene Hart is van groot belang voor de identiteit van Leiderdorp. Naast het Groene Hart vormt het park De Houtkamp een belangrijk groene ruimte in Leiderdorp. Het park De Houtkamp is van relatief grote omvang en kent een grote natuurwaarde. Daarnaast heeft het een belangrijke recreatieve en educatieve functie. Er zijn diverse voorzieningen als een restaurant, een heemtuin en een milieu-educatie centrum in opgenomen.

Andere belangrijke groenstructuren zijn de ruimten rond de singels. Deze groenblauwe structuren bevinden zich door heel Leiderdorp en bepalen daarmee in belangrijke mate het karakter van Leiderdorp.

De Oude Rijn, de Does en de Dwarswetering vormen de belangrijkste waterlopen van Leiderdorp. In het plangebied bevinden zich naast bermsloten geen noemenswaardige waterlopen.

Verkeersstructuur

De Engelendaal is de centrale verkeersader van Leiderdorp. Aan de Engelendaal liggen het park De Houtkamp en het hoofdwinkelcentrum Winkelhof. Een andere gebiedsontsluitingsweg is de Persant Snoepweg die Leiderdorp met Leiden en de rijksweg A4 verbindt. Rondom Leiderdorp liggen de twee provinciale wegen N445 (Oude Spoorbaan) en N446 en de rijksweg A4.

Belangrijke wijkontsluitingswegen in en nabij het centrumgebied zijn de Buitenhoflaan, de Heinsiuslaan (het noordelijke gedeelte), de Gallaslaan, de Vronkenlaan, de Van Poelgeestlaan, de Van Diepeningenlaan en een deel van de Laan van Berendrecht/Laan van Ouderzorg. Alle overige wegen in het centrumgebied kunnen worden beschouwd als buurtonsluitingswegen.

De langzaamverkeerroutes zijn voornamelijk langs en door de groene zones gelegen (Oude Rijn, Houtkamp en Bloemerd) en langs de hoofdwegen en verbinden de verschillende voorzieningen in het centrum met elkaar. Het park De Houtkamp en de Laan van Berendrecht zijn autovrije locaties in het centrumgebied.

3.5 Functionele structuur bestaand centrum

Wonen

Leiderdorp is vooral een woongemeente. Leiderdorp en andere dorpen rondom Leiden hebben een groot deel van de woonfunctie voor bewoners van Leiden opgevangen.

In het oudste gedeelte van Leiderdorp komt wonen in combinatie met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid voor.

De uitbreidingswijken zijn alle typische woonwijken waarin op buurtniveau voorzieningen als winkels en scholen of buurthuizen aanwezig zijn.

Werken

Leiderdorp kent vooralsnog een tweetal grotere bedrijvenlocaties: De Baanderij en de Lage Zijde. In het kader van het W4 project en het project Oude Rijnzone worden daaraan een tweetal kleinere bedrijvenlocaties toegevoegd die de entree van Leiderdorp zullen gaan markeren.

De Baanderij, nabij het plangebied, bestaat voornamelijk uit bouwgerelateerde bedrijven, dienstverlenende bedrijven, educatieve instellingen, auto-showrooms en grote winkelpanden ten behoeve van perifere detailhandel. Het overige deel van de Baanderij bestaat uit een traditioneel bedrijventerrein met loodsen en andere grootschalige bedrijfsbebouwing. Bedrijventerrein Lage Zijde ligt aan de Oude Rijn in de polder Achthoven en is een meer traditioneel bedrijventerrein met veel opslag- en/of productieloodsen.

Voorzieningen

Leiderdorp bestaat uit een oud centrum in het historische lint aan de Oude Rijn met kleinschalige en voornamelijk ambachtelijke detailhandel en het - binnen het plangebied gelegen - centrumgebied ter plaatse van de Winkelhof. De Winkelhof is het hoofdwinkelcentrum van Leiderdorp. Het complex is planmatig opgezet; alle winkels bevinden zich in het overdekte winkelcentrum of aan de buitengalerij en hebben in de huidige situatie een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van ruim 12.000 m². Naast winkelvoorzieningen herbergt het complex ook maatschappelijke voorzieningen, waaronder nog het gemeentehuis van Leiderdorp, zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen, woningen en kantoren (De Statenhof).

Ter hoogte van de kruising Van Diepeningenlaan - Laan van Berendrecht is het wijkwinkelcentrum Santhorst gelegen.

Buiten het plangebied liggen de grotere sport-, recreatieve en medische voorzieningen (de Bloemerd, het tennispark, de Elisabethhof). De Elisabethhof bestaat grotendeels uit een verzameling van kantoren, instituten en een meubelboulevard.

3.6 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek" (CHS, maart 2009) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische kenmerken en waarden in het plangebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingcategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen.

Hierna volgt een korte toelichting op de in de CHS onderscheiden waarden.

3.6.1 Archeologie

Kenmerken

Leiderdorp wordt in tweeën gedeeld als gekeken wordt naar de ondergrond.

Ter hoogte van de Oude Rijnzone wordt de bodem gekenmerkt door geulafzettingen, waarbij de stroomgordel aan of onder het huidige oppervlak is gelegen. Mogelijke bewoningsresten, waaronder in de dorpskern, dateren uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (zo'n 2.000 tot 1.000 jaar geleden).

De ondergrond in de overige gebieden wordt gekenmerkt door zeeafzettingen waar aan of onder het huidige oppervlak mogelijk resten van bewoning uit de IJzertijd en de Romeinse tijd zijn te vinden (de periode van 3.000 tot 2.000 jaar geleden).

In de Romeinse tijd was de regio politiek gezien in tweeën gedeeld. De Rijn was de grens (de Limes) van het Romeinse rijk en vormde tevens de belangrijkste verbinding tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen waaraan forten waren gesitueerd. Het centrum van het gebied werd gevormd door een Romeins castellum ter hoogte van het huidige Roomburg in Leiden en de stad Forum Hadriani, het tegenwoordige Voorburg. Ten noorden van de Rijn lag het vrije Germanië, waaronder het grondgebied van Leiderdorp, waar landbouw en veeteelt de voornaamste middelen van bestaan waren.

Waarden

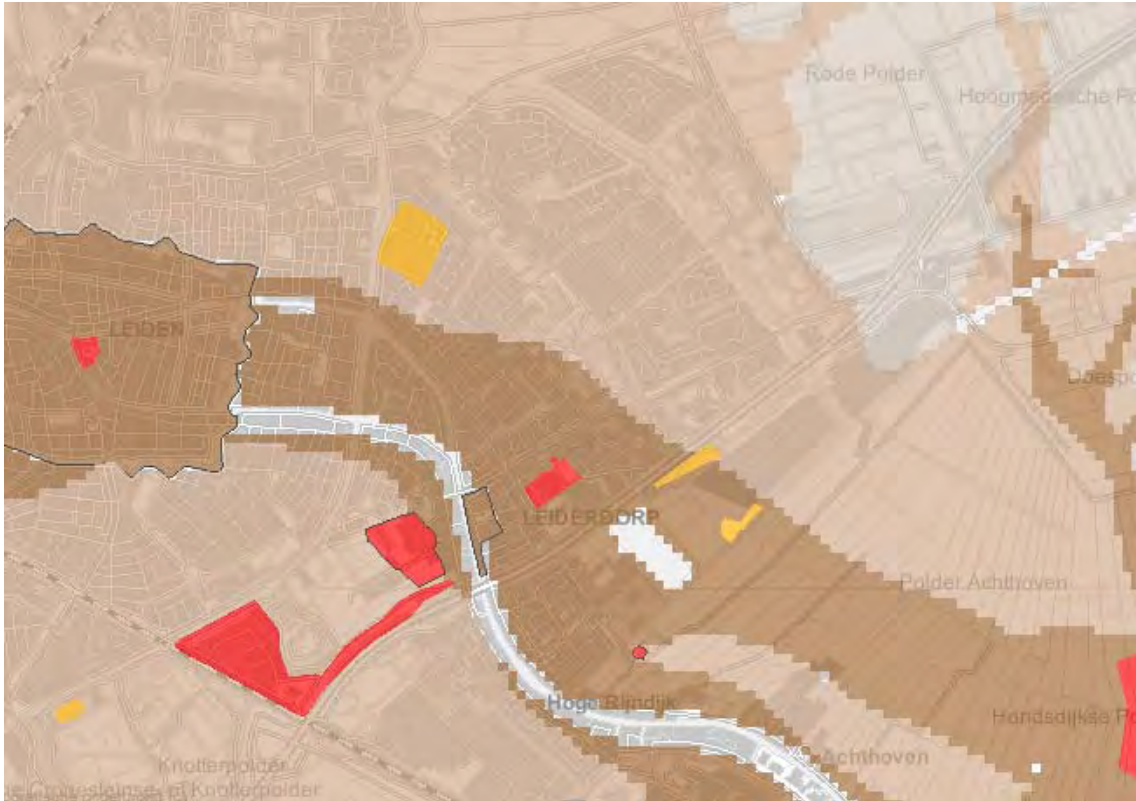
Het buitengebied van Leiderdorp, dat tot het Groene Hart wordt gerekend, wordt beschouwd als een gebied met hoge archeologische waarde. Ter hoogte van de Doeshof is een terrein van zeer hoge archeologische waarde gevonden.

Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt een "redelijke tot grote kans op archeologische sporen" en voor het zuidelijke deel een "zeer grote kans op archeologische sporen". Zie ook de afbeelding op de volgende pagina. Het beleid ten aanzien van beide gebieden is gericht op behoud en bescherming van de mogelijk aanwezige waarden. In principe mag dan ook geen verstoring van de bodem plaatsvinden. Als verstoring van het bodemarchief onvermijdelijk is, dient voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. En als uit het verkennend onderzoek blijkt dat archeologisch materiaal in de bodem aanwezig, dient de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) te worden ingelicht en zullen maatregelen moeten worden getroffen om het archeologisch erfgoed in situ (in de bodem, op de oorspronkelijke plaats) te kunnen bewaren. De provincie is in dit geval het bevoegd gezag bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek.

Volgens de provincie Zuid-Holland is archeologisch onderzoek niet nodig als:

- aangetoond is dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij op basis van het Bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld (met uitzondering van de AMK-terreinen)

- het plan een omvang kent van minder dan 100 m², tenzij deze gelegen is binnen historische stads- en dorpskernen.



- zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- zeer grote kans op archeologische sporen
- redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- lage kans op archeologische sporen
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde

Onderzoek

In april 2003 is een inventariserend archeologisch onderzoek gedaan in het deel van het plangebied waar nieuwbouw is gepland dat met het bestemmingsplan mogelijk moet worden gemaakt (De Winkelhof, De Santhorst en het ertussen gelegen gebied). De resultaten uit dat onderzoek zijn de volgende.

- In het plangebied zijn geen archeologische resten uit de IJzertijd of de Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen aangetroffen.
- Hoewel in het zuidelijk en centrale deel van het plangebied wel de verwachte oeverafzettingen van de Oude Rijn zijn gevonden, zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen van voor de Nieuwe Tijd aangetroffen.

- In het zuidelijk deel van het plangebied, ter hoogte van de oude Munnikenkade (of Munnikendijk), nu De Houtkamp, zijn wel aanwijzingen gevonden met betrekking tot de aanwezigheid van een vindplaats uit de Nieuwe Tijd. In dit geval wordt archeologische begeleiding aanbevolen met als doel de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van de mogelijke vindplaats nader vast te stellen.

Voor een uitgebreidere beschrijving van het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar het rapport "Plangebied Nieuw Centrum, gemeente Leiderdorp; een inventariserend archeologisch onderzoek", d.d. 12 mei 2003.

Conclusie

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen waarin tevens een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Daarin is, in afwijking van het voorgaande, geen eis gesteld aan de diepte van de graafwerkzaamheden omdat de Wet op de archeologische monumentenzorg daarover niets meldt.

In het kader van de artikel 19 WRO vrijstellingsprocedures die voor een aantal de ontwikkelingen in het plangebied zijn gevoerd heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor de delen in het plangebied waarvan is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, is geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen.

3.6.2 Landschap

Kenmerken

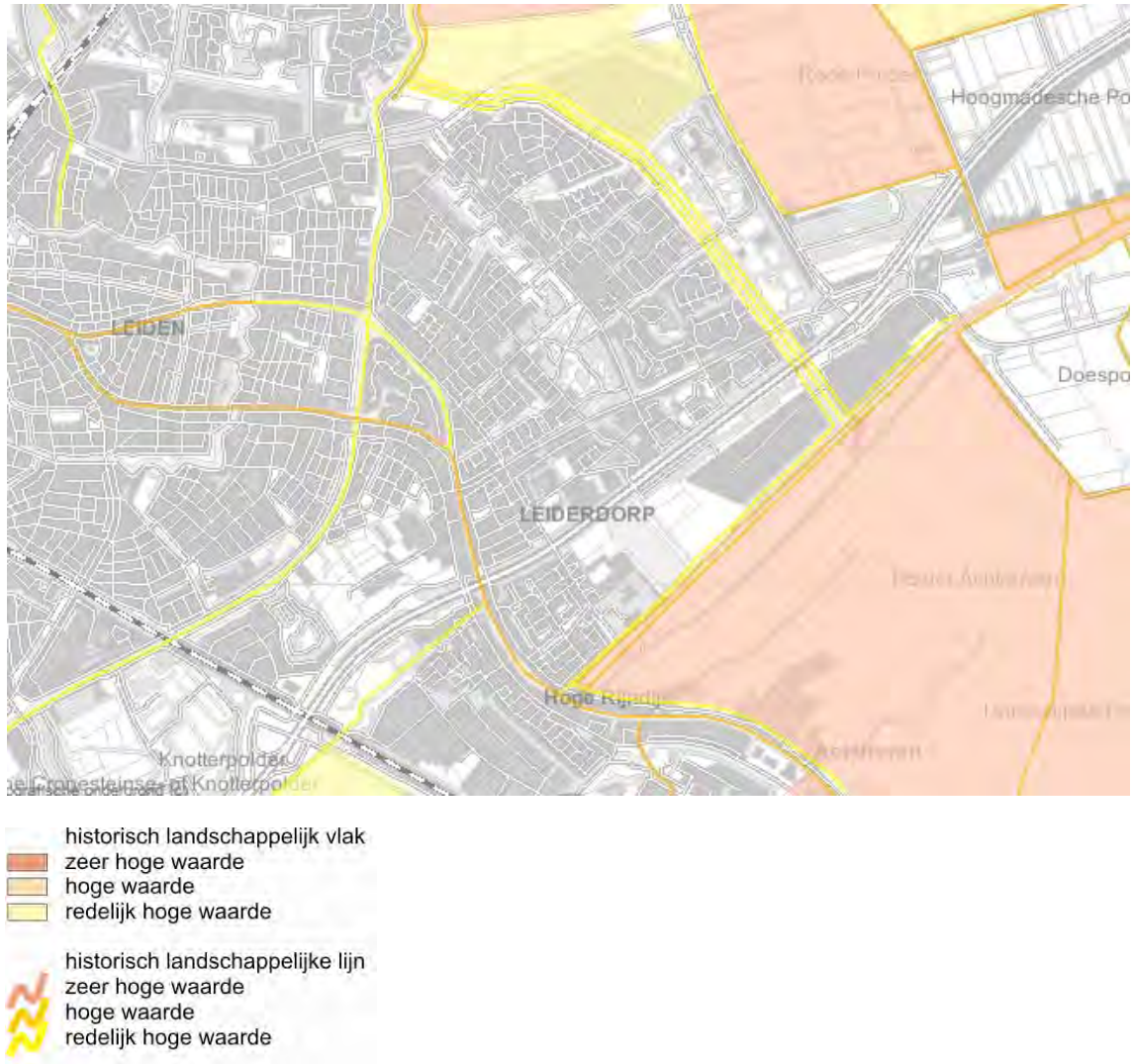
Leiderdorp is ontstaan door veenontginning in de Middeleeuwen. Kenmerkend voor dit gebied zijn de afwateringskanalen en de poldergrenzen. Het Groene Hart kent, vanzelfsprekend, bijzondere landschappelijke kenmerken en waarden. Het overige deel van de gemeente Leiderdorp is verstedelijkt en minder van belang uit oogpunt van landschapswaarden.

Waarden

In navolging van het voorgaande zijn door de provincie de volgende waarden onderscheiden. Het Groene Hart wordt beschouwd als een gebied met een hoge landschappelijke waarde. De afwatering de Does is gekwalificeerd als belangrijke historisch-landschappelijke lijn. De Oude Rijn en de Dwarswatering hebben in de loop van de tijd aan waarde ingeboet door het verkeerskarakter dat overheerst, of als gevolg van een verstoorde samenhang tussen weg en rivier of waterloop door kassen, woningbouw en industriële activiteiten.

Conclusie

In het plangebied zijn geen landschappelijke waarden aanwezig die door planrealisatie in het geding komen. Zie ook de volgende afbeelding.



3.6.3 Nederzettingen

Kenmerken

Het oudste deel van Leiderdorp, het dijklint aan de Oude Rijn, dateert van de periode tot 1850. Dit dijklint is pas na 1950 verder uitgebreid. Leiderdorp heeft in het geheel pas na 1950 de huidige ruimtelijke structuur gekregen. De historische kern van het stedelijk gebied waartoe Leiderdorp behoort is gelegen in het centrum van Leiden.

Vanwege de ligging in een polderlandschap is rond Leiderdorp nog een aantal traditionele molens te vinden.

Waarden

De waarde van de oorspronkelijke dijklintbebouwing aan de Oude Rijn is hoog. De bij de molens behorende molenbiotopen zijn van zeer hoge waarde. Deze molenbiotopen vormen een 400 meter zone rond de molen waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de windvang van en de zichtassen op de molen.



	traditionele molens		nederzettingen, lint
	molenbiotoop		zeer hoge waarde
	nederzetting, kern		hoge waarde
	zeer hoge waarde		redelijk hoge waarde
	hoge waarde		
	redelijk hoge waarde		
			relatie nederzetting - landschap
			zeer hoge waarde
			hoge waarde
			redelijk hoge waarde

Conclusie

Een groot deel van het centrum van Leiderdorp behoort tot de naoorlogse uitbreidingen. Met uitzondering van het restaurant en de kinderboerderij in park De Houtkamp en de Leysloot, zijn in het plangebied geen cultuurhistorische elementen zijn niet in het centrum gelegen. Evenals de molenbiotopen beperkt de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van Leiderdorp zich voornamelijk tot de randen en de buitengebieden van het dorp.

3.7 Ecologie

Wettelijk kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of de wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Onderzoek

Ten behoeve van de uitbreiding van De Winkelhof en de herinrichting van het centrumplein is in juni 2008 in het kader van de flora- en faunawet archief- en veldonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de flora- en faunawet planrealisatie op dit onderdeel niet in de weg staat; de ecologische kwaliteit van de locatie is minimaal te noemen.

Indien bomen worden gekapt dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten zoals verwoord in het Bomenbeleidsplan van de gemeente Leiderdorp. Voorts strekt het tot aanbeveling om in het kader van de zorgplicht de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden om de kans op mogelijke verstoring te minimaliseren. Tot slot dienen gebouwen voorafgaand aan sloopwerkzaamheden te worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van vleermuizen.

Het gebied rondom het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan kent geen bijzondere natuurwaarden. Tevens geldt, gelet op de historische situatie waarin de locatie reeds verhard en bebouwd was, geen onderzoeksplicht in het kader van de Flora- en Faunawet.

Vervolgonderzoek vleermuizen en Gierzwaluw

Als onderdeel van het flora- en faunaonderzoek is vervolgonderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen en -nesten van gierzwaluwen ter hoogte van De Winkelhof. De onderzoeksmethode evenals de resultaten en aanbevelingen zijn beschreven in de notitie “Nader onderzoek vleermuizen en Gierzwaluw” (d.d. 16 november 2009) welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies daaruit.

In het plangebied zijn twee soorten vleermuizen aangetroffen: de Ruige dwergvleermuis en de Gewone dwergvleermuis. Buiten het plangebied is de Laatvlieger waargenomen.

De Ruige dwergvleermuis is kort fouragerend aangetroffen en maakt gebruik van de vliegroute langs de Statendaalder. Op de hoek Heinsiuslaan - Cor Gordijnsingel is een verblijfplaats van deze soort aanwezig. Omdat de Statendaalder als vliegroute tussen De Houtkamp en de Heinsiuslaan fungeert, kunnen vaste verblijfplaatsen in De Houtkamp aanwezig zijn.

Het gemeentehuis is een vaste verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis. De Gewone dwergvleermuis fourageert voornamelijk achter het gemeentehuis en op de Statendaalder.

Tijdens de veldinventarisaties zijn geen Gierzwaluwen aangetroffen; de aanwezigheid van de (broedende) Gierzwaluw in het centrumgebied wordt op basis daarvan uitgesloten.

De voorgenomen werkzaamheden kunnen een negatief effect hebben op de geschiktheid van het plangebied als fourageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Met de sloop van het gemeentehuis verdwijnt tevens een vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Het aantasten van vaste verblijfplaatsen is een overtreding in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Uit de notitie "Natuurtoets conform art. 19 WRO t.b.v. ontwikkeling Winkelhof Leiderdorp" (d.d. 17 juni 2008), die als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat in het plangebied geen plant- en diersoorten voorkomen die op basis van de Flora- en Faunawet alsmede de Vogel- en Habitatrichtlijn bescherming genieten. Omdat het plangebied een reeds bestaande bebouwde omgeving betreft die opnieuw ingericht wordt, bieden de huidige omgevingskenmerken onvoldoende basis voor het kunnen ontstaan en het nieuwvestigen van beschermde soorten.

Uit het hiervoor genoemde vervolgonderzoek naar vleermuizen en Gierzwaluwen blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen, namelijk de sloop van het gemeentehuis, een vaste verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis zal verdwijnen. Alvorens de werkzaamheden ten behoeve van het nieuwe winkelcentrum te kunnen starten dient ofwel ontheffing te worden verkregen van de Flora- en faunawet, ofwel zullen mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Omdat vleermuizen een strikt beschermde soort is, kan slechts ontheffing worden verleend als er dwingende redenen zijn van groot openbaar belang, zoals de volksgezondheid of de openbare veiligheid. Dat is niet het geval. Een overtreding van de Flora- en faunawet kan alleen worden voorkomen als voldaan wordt aan de voorwaarden die het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) stelt aan mitigerende en mogelijk compenserende maatregelen.

Omdat de Flora- en faunawet een rechtstreekse werking kent, heeft in het bestemmingsplan geen regeling te worden opgenomen waarmee wordt voorkomen dat ontwikkelingen plaatsvinden in strijd met de Flora- en faunawet. Indien in strijd met de wet wordt gehandeld is sprake van een strafrechtelijke overtreding.

In het kader van de zorgplicht dient de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden om de kans op mogelijke verstoring te minimaliseren.

3.8 Waterhuishoudkundige aspecten

Met de ondertekening van het “Nationaal Bestuursakkoord Water” op 2 juli 2003 hebben het rijk, de provincies, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen afspraken gemaakt over de wijze waarop zij zich gezamenlijk zullen inspannen om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden, rekening houdend met de verandering van het klimaat, de bodemdaling en de verstedelijking.

Bij de (her)inrichting van een gebied moet rekening worden gehouden met de volgende waterhuishoudkundige principes:

- niet afwentelen (bestuurlijk, financieel en geografisch);
- drietrapsstrategie vasthouden - bergen - afvoeren;
- meer ruimte voor water naast techniek;
- kwaliteitstrits schoonhouden - scheiden - afvoeren.

Beheer en onderhoud

Het Hoogheemraadschap van Rijnland beheert het oppervlaktewater in het plangebied. Het grondwaterbeheer berust bij de provincie Zuid-Holland. Een taakverdeling voor wat betreft de afwatering en ontwatering in de bebouwde kom is nog niet wettelijk verankerd. Volgens de lijn die meestal wordt gevolgd, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor oppervlaktewaterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aan- en afvoer van water (afwatering) bij de oppervlaktewaterbeheerder. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken (ontwatering) en de zorg voor de riolering. De onderhoudsplicht van wateren wordt geregeld via de keur en legger van de waterbeheerder, en kan zowel bij de waterbeheerder, de gemeente als bij particulieren liggen.

Waterkwantiteit

Het water in het plangebied - in De Houtkamp en de singels - betreft polderwater. Het polderpeil is NAP -1.60 meter. In en in de omgeving van het plangebied is geen boezemwater aanwezig.

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in voldoende waterberging, in de vorm van open water, moet worden voorzien. Bestaand open water dat wordt gedempt om zo ontwikkelingen mogelijk te maken dient 100% te worden gecompenseerd.

Daarnaast geldt als uitgangspunt dat door toename van verhard oppervlak ten opzichte van de oude situatie de waterhuishouding in het gebied niet mag verslechteren. Dit betekent dat het realiseren van nieuw verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging om zodoende de versnelde afwatering van het hemelwater als gevolg van de verharde terreinen op te kunnen vangen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert hierbij de eis dat bij transformatie van onverhard naar verhard of gedraineerd oppervlak 15% van deze verharding of drainage aan extra open water moet worden gerealiseerd. Dit percentage is uit berekeningen naar voren gekomen als het percentage waarbij de effecten van versnelde afvoer door toename van verhard of gedraineerd oppervlak teniet wordt gedaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld indien sprake is van ontwikkelingen waarbij minder dan 500 m² extra verhard oppervlak wordt aangelegd.

De netto toename aan verhard oppervlak in het plangebied als gevolg van de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is zeer gering. De uitbreiding van de Winkelhof en de herinrichting van het centrumplein leiden niet tot een toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie omdat de gronden die daarvoor benodigd zijn reeds verhard zijn. De herinrichting van de Engelendaal vindt overwegend plaats binnen het huidige wegprofiel. Ook deze ontwikkeling leidt dus niet of nauwelijks tot een toename aan verhard oppervlak in het plangebied. Tot slot zal het park De Houtkamp worden heringericht. De herinrichting betreft met name het opnemen van het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan in het park en het vergroten van de waterpartij waaraan dit complex zich bevindt. Met de uitbreiding van het wateroppervlak in het park wordt tevens voorzien in de noodzakelijke compensatie voor de waterberging.

Overkluizingen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland kent een overkluizingenbeleid waarin criteria zijn genoemd ten aanzien van overkluizingen langs de oeverlijn en haaks op de oeverlijn. Het hoogheemraadschap is als beheerder zelf verantwoordelijk voor de toepassing van dit beleid.

Waterkering

In het plangebied is geen waterkering aanwezig.

Afvalwater en riolering

In de Engelendaal ligt een rioolpersleiding die van daaruit naar het gebouwtje ter hoogte van het park De Houtkamp het park in gaat. Ook ligt er een hoofdwaterleiding in de Engelendaal.

Hoewel de gemeente Leiderdorp bezig is met de invoering van een gescheiden rioolstel, ligt in het plangebied een overwegend gemengd stelsel. Het hoogheemraadschap heeft in geval van nieuwe ontwikkelingen een voorkeur voor de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Een en ander conform de "beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken". De gemeente Leiderdorp zal hier, waar mogelijk, op aansluiten.

Uit oogpunt van een zorgvuldig water- en rioolbeheer mag geen vuil water, bijvoorbeeld in het geval van capaciteitsproblemen, op het oppervlaktewater worden geloosd. Om dit te voorkomen is op de hoek Van Diepeningenlaan - Persant Snoepweg (onder het parkeerterrein aldaar) een nieuw bergbezinkbassin gerealiseerd.

In nieuwbouwprojecten dient in geen geval gebruik te worden gemaakt van uitloogbare bouwmetalen.

Waterkwaliteit en ecologie

Bij de verbetering van de waterkwaliteit moet vooral worden gedacht aan veranderende eisen vanuit de maatschappij. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen ecologische kwaliteit en belevingskwaliteit.

Een goed doordachte inrichting van de watergangen en de omgeving kan bijdragen aan de waterkwaliteit. Bijvoorbeeld door middel van de aanleg van natuurlijke oevers (riet, beplanting) waarmee een natuurlijke zuivering tot stand kan komen. Het hoogheemraadschap streeft bij nieuwbouw naar een inrichting met tenminste 50% natuurvriendelijke oevers.

Voor wat betreft het beheersen van de waterkwaliteit dient verder rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- doodlopende watergangen moeten worden vermeden;
- er wordt een minimum aan duikers en andere kunstwerken toegestaan;
- nieuwe watergangen zullen voldoende diep moeten zijn.

De nieuwe oevers van De Houtkamp krijgen een natuurlijke inrichting.

Materiaalgebruik

Het relatief schone (hemel-)water dat vanaf verharde oppervlakken komt en moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, dient van de riolering gescheiden te worden. Zie hiervoor ook het “Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw” en “de regionale DuBo Plus richtlijn” waarin onder andere is aangegeven dat toepassing van uitlogbare bouwmetalen voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht kunnen komen.

Juridische vertaling

De belangrijkste watergangen in het plangebied zijn bestemd als “Water”. In alle overige bestemmingen wordt de aanleg van water ook mogelijk gemaakt.

In de regels is een algemene keurbepaling opgenomen waarin de onderhoudsstroken langs deze watergangen worden geregeld.

De rioolpersleiding en de hoofdwaterleiding die in het plangebied liggen zijn als zodanig bestemd. Ter bescherming van de belangen van de leidingen zijn de gronden binnen vier meter aan weerszijden van de leiding, de zakelijke rechtsstrook of vrijwaringszone, mede bestemd voor de leidingen.

3.9 Belemmeringen

In het plangebied zijn ondergrondse kabels en leidingen gelegen, waaronder de eerdergenoemde rioolpersleiding en de hoofdwaterleiding. Deze hebben in dit bestemmingsplan een planologische bescherming gekregen.

Tevens zijn in het kader van de centrumontwikkelingen op het kruispunt Laan van Berendrecht - Van Diepeningenlaan nieuwe kabels en leidingen gelegd ten behoeve van stadsverwarming, telefonie, gas, licht en water. Deze kabels en leidingen behoeven geen planologische bescherming en vormen geen belemmering voor ontwikkelingen die in het centrum plaatsvinden.



impressie woontorens
aan de Laan van Berendrecht



impressie nieuwbouwcomplex Van Diepeningenlaan
gezien vanaf de Laan van Berendrecht



impressie nieuwbouwcomplex Van Diepeningenlaan
gezien vanaf de Santhorst

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Doelstelling

Het gezicht van het centrum van Leiderdorp wordt in belangrijke mate bepaald door de Engelendaal en de as Winkelhof - Laan van Berendrecht - Santhorst - Oude Rijn. Centraal in het centrumgebied ligt het park De Houtkamp. Doel van de nieuwe ontwikkelingen in het centrum is Leiderdorp te voorzien van een "kloppend hart" waarin rekening wordt gehouden met de behoeften van de lokale bevolking. Het centrumgebied moet een levendig en vooral als centrum herkenbaar gebied worden. Herkenbaar doordat velerlei voorzieningen en functies een plek in het centrumgebied krijgen maar eveneens door middel van een bijzondere vormgeving van de nieuwe bebouwing. Van groot belang is dat er inmiddels een fysiek ruimtelijke relatie is gelegd tussen het winkelcentrum Santhorst en De Winkelhof via de Laan van Berendrecht langs het park De Houtkamp, waarmee de barrièrewerking van de Engelendaal zoveel mogelijk is beperkt.

Omdat verwacht wordt dat het profiel van de bevolking de aankomende jaren gaat veranderen - Leiderdorp kent een in grote mate optredende vergrijzing - is daar in de planontwikkeling rekening mee gehouden.

4.2 Deelplannen Nieuw Centrum

Gedurende het planvormingsproces is gekozen voor een nieuwe onderverdeling van de deelplannen:

- het **Centrumplein**, waaronder de ontwikkelingen rond de Winkelhof en het Statendaalderplein vallen;
- het **Gemeentehuis**;
- de **Parkpromenade** (Laan van Berendrecht);
- de **Santhorst** (inclusief het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan waarin het sociaal cultureel centrum, de Rabobank, overige voorzieningen en woningbouw zijn voorzien);
- woonzorgcomplex **De Ommedijk**;
- woningbouw **Heemraadlaan**;
- park **De Houtkamp**;

Hierna volgt een korte toelichting op de hiervoor genoemde deelplannen.

Centrumplein

De Winkelhof is sinds 1980 het hoofdwinkelcentrum van Leiderdorp. Het winkelcentrum heeft in de loop van de tijd ook een verzorgende functie gekregen voor inwoners uit de naastgelegen gemeenten. Sinds 1993 is beleggingsmaatschappij Wereldhave eigenaar en beheerder van het winkelcentrum. Als gevolg van investeringen en aanpassingen die sindsdien hebben plaatsgevonden is de positie van het winkelcentrum aanzienlijk verbeterd. Wereldhave acht het van groot belang de potentie die De Winkelhof heeft verder te benutten.

Teneinde een gunstig rendement te behalen uit het beleggingsobject De Winkelhof, zal moeten worden geïnvesteerd in de verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van het pand en het gebied.

Zoals eerder vermeld wordt ingezet op het maken van een kwaliteitsslag, zowel ruimtelijk (van introvert naar extravert) als functioneel (een grotere diversiteit aan centrumfuncties). Teneinde deze kwaliteitsslag te kunnen maken wordt De Winkelhof uitgebreid ter plaatse van het huidige gemeentehuis aan de Statendaalder, zullen er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wordt het Statendaalderplein verdiept aangelegd.

De uitbreiding van het winkelcentrum omvat circa 7.600 m² bvo en is met name bestemd voor winkels, ondersteunende horeca en dienstverlening. Het winkelcentrum wordt daarmee ongeveer anderhalf keer zo groot als het bestaande winkelcentrum. De huidige en nieuwe winkels worden zoveel mogelijk op één niveau ondergebracht. Op de tweede etage van de uitbreiding zijn ook winkels voorzien. Dat maakt dat er ook winkels in het nieuwe winkelcentrum kunnen worden ondergebracht die uit twee etages bestaan. De bestaande buitengalerij van De Winkelhof wordt overdekt met een luifel. Op deze wijze wordt de galerij betrokken bij het winkelcircuit. De winkels die aan het Statendaalderplein worden gesitueerd krijgen een eigen toegang aan dat plein. Op de etages boven de winkels zijn woningen en is "Sportcity" aanwezig.

Het Statendaalderplein moet een aangenaam verblijfsgebied worden. Het plein wordt daartoe verdiept aangelegd met een winkelstrip die de bestaande parkeergarage aan het zicht onttrekt. Het plein zal ook ruimte bieden aan horecabedrijven, inclusief terrassen. Het straatniveau tegenover de nieuwe winkelstrip, aan de overzijde van het plan, wordt gehandhaafd. Het plein krijgt een aantal trappen en liftjes waarmee de niveaoverschillen tussen plein en winkels kan worden overbrugd. Op enkele plekken worden nieuwe groenaccenten aangebracht. Teneinde de verblijfskwaliteit van het plein te waarborgen, worden (brom)fietsers geweerd. Deze kunnen aan de randen van het gebied worden gestald. Het plein voorziet wel in een wandelroute die overgaat in de Parkpromenade en op die manier de beide winkelcentra De Winkelhof en De Santhorst met elkaar verbindt.

Aan de Heinsiuslaan is een parkeergarage met drie dekken voorzien. Daaronder bevindt zich een expeditielaag. De huidige parkeergarage wordt bovendien doorgetrokken onder de uitbreiding van de Winkelhof. De parkeervoorzieningen bieden ruimte aan circa 1.500 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de parkeernormen (CROW) die voor het gebied gelden voldaan. De verkeersstromen in de parkeergarage worden aangepast en de in- en uitritten worden gescheiden, zodanig dat een goede doorstroming ontstaat.

Er zijn harde afspraken gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstanden tussen de bestaande (woon)bebouwing aan de Karolusgulden en de uitbreiding van de Winkelhof ter plaatse van het huidige gemeentehuis. Deze minimale afstanden tussen de bestaande bebouwing en de Winkelhof zijn in de plankaart geborgd door het bouwvlak te begrenzen waarbinnen de uitbreiding moet worden gerealiseerd.

In september 2007 ging de gemeenteraad akkoord met het schetsplan voor het centrumplein dat in nauwe samenwerking met omwonenden en de eigenaar en winkeliers van De Winkelhof tot stand is gekomen. Het schetsplan geeft in grote lijnen aan hoe het dorpshart van Leiderdorp eruit gaat zien.

Inmiddels is er een bouwplan gereed. Het bouwplan is in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

Gemeentehuis

Als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van De Winkelhof op de plek van het huidige gemeentehuis moet het gemeentehuis een nieuwe plek krijgen in de gemeente. In de raadsvergadering van 28 januari 2008 is besloten tot de bouw van een nieuw gemeentehuis aan de Willem Alexanderlaan. Deze locatie ligt niet in het centrum van Leiderdorp. Momenteel wordt onderzocht of in het centrumgebied een burgerservicepunt kan worden geopend.

Parkpromenade

De Parkpromenade (Laan van Berendrecht) vormt de as tussen de winkelcentra De Santhorst en De Winkelhof en legt de verbinding tussen het park De Houtkamp en de directe woonomgeving. De Parkpromenade moet een aantrekkelijke route en een aangenaam woon- en verblijfsgebied worden en is om die reden autovrij ingericht.

In de afgelopen jaren zijn via artikel 19 WRO vrijstellingsprocedures aan de Parkpromenade vier woontorens op de koppen van bestaande wooncomplexen gerealiseerd waarvan één in de koopsector. Iedere woontoren bestaat uit een kelder met bergingen, een begane grond met entree, een afgesloten fietsstalling, containerruimte, commerciële ruimten en/of gemeenschappelijke voorzieningen en daarboven twaalf woonlagen.

De binnenhoven, de ruimtes tussen de wooncomplexen aan de Laan van Berendrecht, hebben eveneens een metamorfose ondergaan. De herinrichting hiervan is in het voorjaar 2006 afgerond.

Santhorst

De Santhorst moet een levendige tegenpool van De Winkelhof worden. Het masterplan "Nieuw Centrum" gaat uit van een uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum Santhorst en een herinrichting van de openbare ruimte. Het winkelcentrum Santhorst is reeds in 2002 uitgebreid en heeft een facelift ondergaan.

De openbare ruimte rondom het winkelcentrum wordt zodanig ingericht dat het verkeer er zich "te gast" voelt. Het gedeelte aan de zijde van de Laan van Berendrecht is begin 2007 al opnieuw ingericht. Tussen de Santhorst en het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan wordt een "parkeerplein" gecreëerd dat tevens ruimte biedt aan de weekmarkt, braderieën en andere (buurt)evenementen.

Het aantal parkeerplaatsen in het gebied rond het winkelcentrum wordt uitgebreid om zodoende de parkeerdruk in het gebied op te kunnen vangen.

Het oude sociaal cultureel centrum (SCC, Sjelter) dat aan de Heemraadlaan was gevestigd wordt ondergebracht in het nieuwbouwcomplex dat aan de Van Diepeningenlaan en de rand van het park De Houtkamp is voorzien.

Het gebouw gaat ook onderdak bieden aan diverse andere sociaal culturele organisaties, waaronder de bibliotheek en het Milieu Educatief Centrum (MEC). Daarnaast zullen enkele winkels en/of dienstverlenende bedrijven, een grand café en woningen er een plek krijgen.

Het plan voor dit nieuwbouwcomplex is in juli 2005 definitief door de gemeenteraad vastgesteld. Het eerste deel ervan, waaronder de ruimte voor de openbare bibliotheek, is in november 2008 opgeleverd.

Op de oude plek van de Rabobank, aan de rand van het park De Houtkamp, wordt een appartementencomplex gerealiseerd met op de begane grond bedrijfsruimte en een nieuwe Rabobank. Het gebouw krijgt een zelfde architectuurstijl als het naastgelegen sociaal cultureel centrum en wordt daarmee door middel van een loopbrug verbonden. Het parkeren vindt ondergronds plaats.

Woonzorgcomplex De Ommedijk

Op de voormalige locatie Dillenburg, Muzenhof en bibliotheek, aan de Cor Gordijnsingel, ontwikkelt Rijnhart Wonen, samen met een aantal zorgaanbieders en de gemeente plannen voor de bouw van een woonzorgcomplex (wozoco).

Het plan bestaat uit een lager deel, variërend in hoogte van vijf lagen tot zes lagen, en een toren van circa 45 m hoog. In het wozoco worden ongeveer 120 woningen gerealiseerd, verdeeld over diverse woningcategorieën: duurdere koop- en huurappartementen en 30% sociale huurappartementen. De woningen en de directe woonomgeving worden zodanig ingericht dat ze voor een ieder goed toegankelijk en bereikbaar zijn. Daarnaast zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van domotica (technische voorzieningen die het gebruik van de woning vergemakkelijken), duurzame materialen, duurzame energie en een duurzaam klimaatsysteem.

Op de begane grond zijn eerstelijns zorgvoorzieningen voorzien, bijvoorbeeld praktijkruimtes voor een tandarts, fysiotherapeut en/of huisarts, als ook andere dienstverlenende bedrijven en kleinschalige detailhandelsbedrijven met mogelijk ook lichte horecafuncties.

Tot slot zullen de zorgverlenende instanties die intramurale zorg verlenen, in een apart deel van het gebouw over vier etages worden ondergebracht. Ook wordt in extramurale zorg (zorg aan huis) voorzien zodat zorgbehoevende bewoners in de directe omgeving van het wozoco langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De nieuwbouw wordt verbonden met het naastgelegen bestaande gebouw van 't Keerpunt waarin 92 seniorenappartementen, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk zijn gevestigd. Daartoe zal de openbare ruimte rondom de beide gebouwen op een zelfde wijze worden ingericht, waarmee de samenhang tussen de beide gebouwen wordt verduidelijkt.

Uit parkeeronderzoek is gebleken dat voor de realisatie van het wozoco voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Deze worden zowel op maaiveld als in een gebouwde parkeervoorziening onder het wozoco gerealiseerd.

De verkeersafwikkeling vindt plaats op de Cor Gordijnsingel die aansluit op de Muzenlaan en de Heinsiuslaan. De Cor Gordijnsingel wordt echter in de huidige situatie vaak gebruikt als route voor sluipverkeer, wat de verkeersdruk in het gebied verhoogt. Om dit in de nieuwe situatie te voorkomen is het mogelijk een fysieke knip c.q. beweegbare afsluiting in de weg aan te brengen ter hoogte van 't Keerpunt. Voordat daartoe wordt besloten, zal eerst door middel van bebording het doorgaande verkeer worden geweerd. Een evaluatie van deze maatregel (bebording) is afgesproken/toegezegd één jaar na het in gebruik nemen van de weg met bebording. Op die manier wordt niet-bestemmingsverkeer geweerd, maar blijft het gebied wel goed bereikbaar vanaf beide zijden en ook toegankelijk voor hulpdiensten.

Planrealisatie vindt plaats op basis van een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 2). De feitelijke bouw van het complex is voorzien in 2009 en 2010.

Woningbouw Heemraadlaan

Op de voormalige locatie van de Sjelter aan de Heemraadlaan wordt een appartementencomplex gebouwd. In het complex worden 28 levensloopbestendige woningen rondom een atrium gerealiseerd. Het gebouw kent, afwisselend, twee, drie of vier bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 13,50 m. Hiermee wordt zo goed mogelijk aangesloten op de aangrenzende bestaande bebouwing. Daarnaast ligt het complex gunstig ten opzichte van de zon. Om tot een zo zorgvuldig mogelijke inpassing te komen is tussen het complex en de bestaande woningen aan de Van Poelgeestlaan een afstand aangehouden van circa 15 m. Vervolgens worden, mede uit oogpunt van privacy van de woningen aan de Gaarmeesterstraat, in de Gaarmeesterstraat nieuwe bomen geplant die het zicht vanuit het complex op de achtertuinen van de bestaande woningen moet wegnemen. De aanplant van deze bomen volgt ook uit een groentoeft die door de gemeente is uitgevoerd. Ten behoeve van de nieuwbouw zijn zes bomen gekapt en twee bomen verplant. Ter compensatie worden acht bomen op deze locatie herplant.

Onder het complex wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd. Langs de Heemraadlaan worden voor bezoekers enkele nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Planrealisatie vindt plaats op basis van een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 2). De bouwvergunning is reeds in december 2007 verleend.

De Houtkamp

Het park De Houtkamp zal meer dan voorheen een rol gaan spelen in het nieuwe centrum van Leiderdorp. Het doel is van het park, als onderdeel van het centrum, dé publiekstrekker van Leiderdorp te maken. Uitgangspunten voor de herinrichting zijn onder meer:

- behoud van natuur(wetenschappelijke) en recreatieve waarden;
- een goede integratie met de nieuwbouwwontwikkelingen in het centrumgebied (Winkelhof, Laan van Berendrecht en Santhorst);
- het vergroten van de toegankelijkheid door het aanbrengen van een duidelijke entree;
- het vergroten van de (sociale) veiligheid;
- het aanleggen van duidelijke routes;
- functiescheiding.

Een aantal bestaande elementen (entree, kinderboerderij en heemtuin) wordt opgewaardeerd of uitgebreid. Besloten is een eventuele uitbreiding van het restaurant ter plaatse van het oude Milieu-Educatief Centrum (MEC) niet mogelijk te maken vanwege de mogelijke parkeer- en geluidhinder die dat met zich mee zou kunnen brengen, maar het voormalige MEC-gebouw ter beschikking te stellen aan de beheerder van de kinderboerderij. Deze functie past goed in het park De Houtkamp.

4.3 Programma Nieuw Centrum

In het centrum van Leiderdorp wordt ruimte gecreëerd voor woningen, daaraan gerelateerde voorzieningen en overige centrumvoorzieningen. Hierna volgt het woningbouwprogramma en het programma voor de overige voorzieningen.

4.3.1 Woningbouw

In het centrumgebied zijn en worden woningen gerealiseerd en wel op de volgende plaatsen.

Gerealiseerd

- vier woontorens aan de Laan van Berendrecht: 96 woningen (per toren 24 woningen verdeeld over 12 woonlagen).
- Nieuw Buitenzorg: 24 woningen;
- het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan: 46 woningen
- woningbouw Heemraadlaan: De Orangerie 28 woningen

In aanbouw

- het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan: 46 woningen
- woningbouw Heemraadlaan: 28 woningen
- De Ommedijk (wozoco): 124 woningen waarvan 46 koop- en 78 huurwoningen met daaraan gekoppeld een gezondheidscentrum, een verzorgingshuis, een groepswoning met intensieve begeleiding en een project voor ondersteund wonen

Binnen het woningbouwprogramma is diversiteit te vinden in prijsklassen maar ook in woningtypen, al dan niet gekoppeld aan voorzieningen. In de woontorens aan de Laan van Berendrecht zijn op de begane grond dienstverlenende bedrijvigheid en praktijkruimten te vinden. In de toren ter hoogte van de Santhorst is eveneens ruimte voor winkelvloeroppervlak. Voor wat betreft de flat ter hoogte van de Roodborststraat wordt één ruimte benut als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van de flat.

4.3.2 Voorzieningen

Een groot deel van de voorzieningen die in het centrum gewenst zijn, zijn nu elders in Leiderdorp gesitueerd. Deze bestaande voorzieningen worden zoveel mogelijk naar het centrumgebied verplaatst. Daarnaast worden nieuwe voorzieningen aan het programma toegevoegd. Na planrealisatie zijn in het nieuwe centrumgebied de volgende voorzieningen aanwezig:

- detailhandel

- sportvoorzieningen
- bibliotheek
- Milieu Educatief Centrum
- diensverlenende voorzieningen
- zorgvoorzieningen
- kinderopvang
- horeca
- kantoren
- park
- parkeergarage
- een (Leiderdorps) museum
- Muziek Onderwijs Leiderdorp
- theaterfaciliteiten

4.4 Ontwikkeling Brede School West

De locatie voor de Brede School West wordt begrensd door de Van Poelgeestlaan, de Vronkenlaan, de Leeuwerikstraat en het Kwikstaartplein. In de huidige situatie zijn hier de basisscholen de Leeuwerik, Prins Willem Alexanderschool (PWA) en het gymnastieklokaal aan de Kwikstaartplein gesitueerd. De PWA is in november 2005 door brand verwoest. Teneinde de schoolactiviteiten voort te kunnen zetten zijn er tijdelijke noodunits geplaatst.

4.4.1 Functioneel programma van eisen

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie worden de twee scholen en het gymnastieklokaal gesloopt.

Op 24 februari 2009 heeft de stuurgroep BSW het programma van eisen voor de Brede School West en de Daltonschool De Leeuwerik vastgesteld. Het nieuwe complex krijgt een bruto vloeroppervlak van 5.350 m² en zal onderdak gaan bieden aan:

- een katholieke basisschool voor Daltononderwijs (de Leeuwerik);
- een brede school met een basisschool voor openbaar onderwijs en een basisschool voor protestants christelijk onderwijs;
- voorzieningen voor buitenschoolse opvang;
- twee peuterspeelzalen;
- een sportzaal;
- een ruimte voor de GGD (schoolarts) en logopedie; deze diensten zullen in principe bestemd zijn voor de leerlingen van de drie scholen zelf en/of kinderen uit de wijk.

Het programma van de Brede School West - een samenwerkingsverband tussen de Prins Willem Alexanderschool (PWA), de Driemaster en de Stichting Kinderopvang Leiderdorp (SKL) - bestaat uit vijf groepen voor PWA, zes groepen voor de Driemaster en een speellokaal.

Het programma van de Leeuwerik beslaat veertien groepen en een speellokaal.

De vaste eigen ruimte van de SKL biedt plaats aan drie stamgroepen voor naschoolse en vakantieopvang en wordt in de ochtenduren tijdens schoolweken mede voor voorschoolse opvang

en peuterspeelzaalwerk gebruikt. De totale naschoolse opvangcapaciteit per dag bedraagt 120 tot 140 kindplaatsen.

De peuterspeelzaal zal door de SKL worden geëxploiteerd.

Ter vervanging van de huidige gymzaal aan het Kwikstaartplein, waarvan twee van de drie scholen nu gebruik maken, wordt een sportzaal gebouwd die tevens ruimte biedt aan een tweede speellokaal en overige (buiten)schoolse activiteiten.

Om huisvesting te kunnen bieden aan de drie scholen op de piek van de prognose, is in het programma een aantal vierkante meters wisselruimte opgenomen. Deze gemeenschappelijke of multifunctionele ruimten komen centraal in het gebouw te liggen.

4.4.2 Stedenbouwkundig programma van eisen

Situering en bereikbaarheid

Het gebied wordt in de bestaande situatie gekenmerkt door lage bebouwing in een groene setting. Bij de herinrichting van het gebied dient het groene karakter centraal te staan zodat het gebied niet alleen een functie heeft voor de school maar ook als ontmoetingsplaats en/of speelplaats voor de buurt.

De Brede School West moet fysiek goed en veilig bereikbaar zijn voor alle kinderen in de wijk. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het langzaam en gemotoriseerd verkeer zo veel moet worden gescheiden.

Om het fietsen naar school te stimuleren, dient in voldoende mate te worden voorzien in fietsvoorzieningen (paden, stalling).

Ten aanzien van (auto)verkeersveiligheid en -bereikbaarheid van het gebied kan, korthedshalve, worden verwezen naar de rapportage "Verkeerskundig onderzoek scholenlocatie Brede School West" (d.d. 9 maart 2007) welke is vastgesteld op 16 maart 2007.

Daaruit blijkt dat het aantal parkeerplaatsen dat als gevolg van de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van het kortparkeren (maximaal 30 minuten) op een afstand van 100 m van de locatie nodig is, vrij beschikbaar is in de wijk. Daarmee komt dus ook niet de parkeerbehoefte van de buurtbewoners in het geding.

In en in de directe omgeving van de nieuwe scholenlocatie dient aanvullend te worden voorzien in een kiss&ride-voorziening met een minimale lengte van dertig meter en een parkeervoorziening voor langparkeerder met een capaciteit van 25 parkeerplaatsen. Deze voorzieningen zouden bij voorkeur moeten worden gerealiseerd aan de zijde van het Kwikstaartplein. Indien hierbij reeds bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen vanwege de herinrichting van het gebied, zullen deze moeten worden gecompenseerd aan het nieuwe Kwikstaartplein.

Inrichting openbare ruimte

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte geldt als belangrijkste uitgangspunt dat de (sociale) veiligheid moet kunnen worden gegarandeerd.

Voorts dienen de terreinen tezamen met het nieuwe gebouw één geheel te vormen.

De bestaande bomen en het aanwezige groen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Eventuele watercompensatie dient in het plangebied zelf te worden gerealiseerd.

Vormgeving gebouw

Het nieuwe gebouw moet één worden met zijn omgeving. Hoewel ten aanzien van de vormgeving van het gebouw wordt gestreefd naar een herkenbare, moderne, eigentijdse architectuur, dient het gebouw ten aanzien van de massa, de maatvoering en het materiaal te passen binnen de bestaande context. Daarbij geldt ook dat het gebouw zodanig moet worden gesitueerd dat de woonkwaliteit en de lichtinval in bestaande woningen niet in het geding komt.

De hoogte van het complex wordt vastgelegd op maximaal 10 m; daarbinnen kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd.

Het schoolgebouw wordt voorzien van twee hoofdingangen: één voor de Brede School en één voor de Leeuwerik. De gemeenschappelijke of multifunctionele ruimten worden eveneens ontsloten op de hoofdingang. Daarnaast krijgt iedere functie, ook de sportzaal, een eigen herkenbare ingang en dienen ze alle herkenbaar te worden vormgegeven in het complex.

(Fietsen-)bergingen en dienstruimtes dienen bij voorkeur in de bouwmassa te worden opgenomen.

4.5 Bouwplan Nieuw Buitenzorg

Het bouwplan “Nieuw Buitenzorg” aan de Merelstraat omvat twee woongroepcomplexen. In elk complex bevinden zich twaalf (zelfstandige) slaap- en/of verblijfsruimten gegroepeerd rond de gemeenschappelijke voorzieningen. Alle vertrekken zijn op de begane grond gesitueerd zodat de hoogte van de complexen beperkt blijft tot 4,30 m. Na overleg met bewonersgroepen is ervoor gekozen de parkeervoorzieningen voor “Nieuw Buitenzorg” aan de noordzijde van het complex nabij de ingang te situeren. Met betrekking tot de herinrichting van de openbare ruimte aan de zuidzijde van het complex vindt nog overleg plaats met de betrokken partijen, waaronder bewonersgroepen.

De herinrichting van het gebied wordt bekeken in samenhang met de definitieve inrichting van de aansluiting van de Merelstraat/Laan van Berendrecht aan de Engelendaal; de parkeervoorzieningen in die hoek moeten ook nog definitief worden ingericht.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer³

In het kader van de aanleg van de Ringweg Oost zijn berekeningen uitgevoerd. Deze laten zien dat het verkeer op de Engelendaal een autonome groei kent van 23% in de periode 2005 - 2020. Als gevolg van de ontwikkelingen in het centrumgebied zal de verkeersdruk op de Engelendaal in 2016 met circa 40% toenemen ten opzichte van de situatie in 2006. Indien de Ringweg Oost (variant Zijldijk) wordt gerealiseerd en het profiel van de Engelendaal terug wordt gebracht naar 2 x 1 rijbanen (in plaats van 2 x 2 rijbanen) is de groei van het verkeer op de Engelendaal 7% ter hoogte van de N445 (Oude Spoorbaan) tot 18% ter hoogte van de Persant Snoepweg. Dit wordt acceptabel geacht.

De uitbreiding van De Winkelhof veroorzaakt 5% tot 7% extra verkeer op de Engelendaal tijdens de spitsuren. Op de overige wegen in de omgeving van De Winkelhof blijven de gevolgen van de uitbreiding van het winkelcentrum beperkt tot maximaal 2%.

De hiervoor genoemde toename van de verkeersdruk maakt aanpassingen aan de Engelendaal noodzakelijk. Een van de mogelijke aanpassingen betreft het reconstrueren van het kruispunt Engelendaal - Heinsiuslaan. Daarbij wordt gedacht aan het aanbrengen van een linksaf opstelvak op de Engelendaal en het wijzigen en verlengen van de opstelvakken van de Heinsiuslaan en de Vronkenlaan.

Een tweede aanpassing betreft het wijzigen van het kruispunt Engelendaal - Laan van Berendrecht. Daarbij is uitgegaan van een ontsluitingspunt op de Merelstraat/Laan van Berendrecht, naast de toegang tot de wandelpromenade. Deze hoek wordt mede ingericht ten behoeve van parkeervoorzieningen.

Tot slot zal in de Engelendaal, ter hoogte van het centrumgebied, ruimte moeten worden gereserveerd voor openbaar vervoer voor zowel het lokale openbaar vervoer als het regionale (hoogwaardig) openbaar vervoersnetwerk.

Specifiek van belang bij de verkeerssituatie rondom de vernieuwde Winkelhof is het laden en lossen. Om dit zo veilig mogelijk te doen is aan weerszijden voor het centrum een laad- en lossterrein gepland. Aan de zijde van de Heinsiuslaan wordt onder het parkeerdek een laad- en losplaats voor bevoorradend vrachtverkeer gehandhaafd met een verbeterde toegankelijkheid en minder noodzakelijke "draaibewegingen" op het laad-lossterrein. De bevoorrading van de Winkelhof aan de zijde van de Engelendaal kan deels worden gehandhaafd (via de ingang bij het tankstation). Op de Engelendaal wordt voor het nieuwe Winkelhofdeel een speciale inrit gerealiseerd ten behoeve van het vrachtverkeer. De uitrit wordt voorzien van verkeerslichten, zodat het langzaam verkeer geen hinder ondervindt van wegrijdende vrachtwagens.

³ De informatie in deze paragraaf is mede verkregen uit de rapportage "Nieuwbouw Winkelhof Leiderdorp; verkeerseffecten" (d.d. 3 juli 2007).

Parkeren⁴

In de volgende tabel is de parkeersituatie in en rond De Winkelhof weergegeven. Daarbij is ten aanzien van de toekomstige situatie uitgegaan van bijgestelde CROW-parkeernormen voor detailhandel (4,6 parkeerplaats per 100 m² bvo) en horeca (7,0 parkeerplaats per 100 m² bvo). Deze kengetallen zijn na overleggen met de stakeholders van het centrumplein en op basis van ervaringscijfers naar boven bijgesteld.

Ook de norm voor parkeren ten behoeve van woningen is naar boven bijgesteld; daar waar het CROW uitging van een norm van 1,4 parkeerplaats per woning is in de berekeningen uitgegaan van een norm van 1,7 parkeerplaats per woning, met uitzondering van de woningen boven De Winkelhof (1,4 parkeerplaats per woning).

Overzichtstabel bij functiewijziging⁵

	parkeeraanbod	parkeervraag	parkeerbalans (100%)	parkeerbalans (90%)	parkeerdruk (werkelijk)
huidig	1046	1017	29	-76	97,2%
toekomst	1504	1310 / 1313 *	194 / 191	44 / 41	87,1% / 87,3%
2016 piek 1 **	1504	1427 / 1431	77 / 73	-73 / -77	94,8% / 95,1%
2016 piek 2 **	1504	1212 / 1215	292 / 289	142 / 139	80,6% / 80,8%

* voor hele tabel geldt: winkels / winkels en horeca

** piek 1: koopavond, piek 2: zaterdagmiddag

In alle gevallen zou het, mede uit oogpunt van een goede doorstroming, wenselijk zijn als de maximale parkeerdruk in het gebied 90% is. Ofwel als niet alle parkeerplaatsen volledige bezet zouden zijn. Dit blijkt niet haalbaar; er is te weinig leegstand van parkeerplaatsen in de toekomstige situatie (de werkelijke parkeerdruk is vrijwel overal hoger dan 90%). Hierbij is echter gekeken naar de piekmomenten. Dit betreft de vrijdagavond.

Hoewel piekmomenten maatgevend moeten zijn voor het aantal aan te bieden parkeerplaatsen, behoeft een hogere druk dan 90% op zo'n moment niet daadwerkelijk te leiden tot problemen in de doorstroming. Op de andere dagdelen van de week blijft de parkeerdruk ruim onder de 90%. Het aantal parkeerplaatsen dat na planrealisatie in het gebied aanwezig is, blijkt dan ook voldoende om aan de parkeervraag tegemoet te kunnen komen.

De parkeersituatie bij het buurtwinkelcentrum Santhorst is verbeterd, onder andere door een betere spreiding (meer nabij supermarkt) en door een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied. Aan de Van Diepeningenlaan worden, ten behoeve van de nieuwe centrumfuncties, extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

De overige ontwikkelingen die zich in het centrumgebied hebben voorgedaan zijn steeds getoetst op het onderwerp parkeren. In geen enkel geval was sprake van onoverkomelijke verkeer- of parkeerknelpunten.

⁴ De informatie in deze paragraaf is mede verkregen uit de rapportage "Parkeeronderzoek Centrumplein" (d.d. 21 april 2006).

⁵ De tabel is overgenomen uit de gemeentelijke notitie "Centrumplein Parkeren" (d.d. 5 februari 2008).

4.7 Groen en water

De openbare ruimte in het plangebied wordt zodanig ingericht dat het centrumgebied een geheel vormt. Het park De Houtkamp met zijn waterpartij krijgt daarbij een centrale rol; veel nieuwe ontwikkelingen zijn gelegen aan of gericht op het groene park.

Het beleid van de gemeente Leiderdorp is er op gericht het groene imago te behouden. Daartoe heeft ze in 2005 de "Verordening op de beplantingen" vastgesteld. Daarin is geregeld dat het kappen van bomen verboden is, tenzij er een kapvergunning is afgegeven. De verordening is zowel van toepassing op particuliere bomen als bomen op openbare grond.

De bepalingen uit de verordening worden meegenomen bij de toetsing van een bouwaanvraag. Daarnaast geldt dat het bomenbestand in het centrumgebied gelijk dient te blijven: indien een boom moet worden gekapt ten behoeve van de herinrichting van het centrumgebied, zal er in datzelfde gebied een andere boom voor terug worden geplant.

4.8 Sociale veiligheid

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en andere stedenbouwkundige plannen (bijvoorbeeld inrichtingsplannen) is sociale veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Kort gezegd betekent "sociale veiligheid" het volgende: *"Een zo veilig mogelijk gebruik van de openbare ruimte, zonder angst voor of aantasting van de persoonlijke integriteit."*

Mensen moeten zich in de openbare ruimte veilig kunnen voelen, of het nu de eigen buurt is of in dit geval een winkelcentrum. Daarnaast dient "kleine criminaliteit" zo veel mogelijk voorkomen te worden. Bij ingrepen in een bestaande situatie moet worden voorkomen dat sociaal onveilige situaties ontstaan. Reeds bestaande onveilige situaties dienen verbeterd te worden. Hiermee is tijdens de planvorming in voldoende mate rekening gehouden.

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Akoestische aspecten

Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Wijzigingen ten opzichte van de oude wet zijn met name gelegen in de normstelling (rekenen met een gemiddeld geluidniveau over de hele dag in plaats van een maatgevende dag-, avond- of nachtperiode en een 2 dB scherpere norm (voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai van 48 dB in plaats van 50 dB(A)), de bevoegdheden (geen hogere waardeprocedure meer via Gedeputeerde Staten maar door het college van burgemeester en wethouders) en ontheffingsgevallen (geen ontheffingsgevallen meer maar alleen nog criteria).

De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn vervangen door één nieuw besluit, het Besluit geluidhinder.

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de invloed van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai te worden meegenomen. De aspecten industrielawaai en spoorweglawaai zijn niet van toepassing in het plangebied.

Tevens kan worden opgemerkt dat een aantal ontwikkelingen heeft plaatsgevonden voor inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder.

Onderzoek

Met het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van De Winkelhof mogelijk gemaakt. De functies die in het winkelcentrum zijn voorzien betreffen geen gevoelige functies. De woningen die boven De Winkelhof zijn gesitueerd betreffen bestaande woningen. Er behoeft dan ook geen onderzoek plaats te vinden naar geluidhinderaspecten.

Het gebied rond het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan wordt als verblijfsgebied ingericht. Deze gebieden vallen buiten de werking van de Wet geluidhinder. Er behoeft ook in dit geval geen onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen die daar zijn voorzien.

De Milieudienst West-Holland heeft onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten van de herinrichting van het kruispunt Engelendaal - Laan van Berendrecht. Hierna volgt een korte samenvatting van de resultaten uit de notitie "Akoestisch onderzoek: wijziging kruispunt Engelendaal en Laan van Berendrecht" van d.d. 4 maart 2009 die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

In de artikelen 100 en 100a van de Wgh zijn grenswaarden opgenomen die bij een wijziging aan een weg in acht moeten worden genomen, indien sprake is van een reconstructie van de weg.

Er is sprake van reconstructie van de weg volgens de Wgh als de geluidbelasting als gevolg van een fysieke wijziging van de weg met ten minste 2 dB toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de kopgevel van de woontoren op de hoek Engelendaal - Laan van Berendrecht in 2020 met circa 1 dB toeneemt ten opzichte van de situatie (2008) en als gevolg van de herinrichting van het kruispunt Engelendaal - Laan van Berendrecht. Er is dus geen sprake van reconstructie in de zin van de Wgh. Toetsing aan de geluidnormen behoeft niet plaats te vinden.

Conclusies

Vanuit het aspect geluid is er geen belemmering voor de planrealisatie.

5.2 Bodem

Wettelijk kader

Ontwikkelingen kunnen, conform de Wet bodembescherming (Wbb) pas plaatsvinden als de (land- of water)bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of door middel van sanering geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

De kwaliteit van een verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Het beleid is erop gericht functioneel om te gaan met eventueel aanwezige verontreinigingen: "actief bodembeheer". Actief bodembeheer wordt opgevat als een vorm van ketenbeheer: bescherming, hergebruik van licht verontreinigde grond en puin, beheer en sanering van "nieuwe gevallen" van verontreinigingen en bestaande verontreinigingen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als uitgangspunt geldt het "stand still beginsel, met een plus". Met andere woorden: minimaal de bestaande bodemkwaliteit behouden en, daar waar mogelijk, de bodemkwaliteit verbeteren.

Door vergunningverlening, toezicht en handhaving van de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming wordt de bodem zo goed mogelijk beschermd tegen handelingen met bodembesmetende stoffen en worden nieuw ontstane verontreinigingen onderzocht en aansluitend gesaneerd.

Onderzoek

Eind 2007 heeft een grondwater- en bodemonderzoek plaatsgevonden ter hoogte van het huidige gemeentehuis. Daaruit bleek dat in de grond en het grondwater geen noemenswaardige verhogingen zijn aangetroffen. Het asfalt ter plaatse van de inrit naar de parkeergarage is niet teerhoudend. Onder deze verharding is plaatselijk puin aangetroffen. In de puinverharding is tijdens indicatief onderzoek een matige verontreiniging met nikkel aangetoond.

Voor wat betreft de hergebruikmogelijkheden is nog een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Een keuring conform het Bouwstoffenbesluit is inmiddels uitgevoerd voor het gedeelte van de Laan van Ouderzorg dat heringericht wordt als verblijfgebied.

Conclusies

Uit het onderzoek dat in 2007 plaatsvond blijken in beginsel geen belemmeringen te bestaan voor wat betreft het beoogde gebruik van de gronden. De chemische kwaliteit van de diepere bodemlagen is tijdens het onderzoek echter niet inzichtelijk gemaakt. Dit betekent dat bij de realisatie van de parkeergarage rekening moet worden gehouden met afzet van vrijkomende grond en een keuring van deze grond conform het Besluit Bodemkwaliteit. Daarnaast wordt geadviseerd om indien de asfalt- en puinlaag ter plaatse van de inrit van de parkeergarage wordt vervangen de reeds verzamelde gegevens voor te leggen aan de acceptant en na te gaan of aanvullende gegevens noodzakelijk zijn.

Mede met het oog op artikel 8, lid 4 onder c van de Woningwet (verplicht milieukundig bodemonderzoek als onderdeel van een bouwaanvraag) dient ten tijde van het indienen van de aanvraag voor een bouwvergunning een verkennend bodemonderzoek voorhanden te zijn waaruit blijkt dat de bodem geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwe bestemmingen.

5.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m³ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze pro-

jecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de regeling NIBM, dan dient middels een berekening te worden aangetoond of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

Daarnaast dient uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hiertoe is getoetst aan de ambitie voor luchtkwaliteit uit het milieubeleidsplan 2003-2010.

Onderzoek

Luchtkwaliteitonderzoek 19 juni 2008

De uitbreiding van De Winkelhof kan niet in één van de (functie-) categorieën worden ondergebracht, die worden genoemd in de regeling NIBM. De toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen is met een berekening bepaald. Daarbij is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 7.0.1.0 (2008). De gehanteerde verkeersgegevens zijn verkregen uit de regionale verkeersmilieukaart Holland Rijnland (2005, 2020, versie 6 juni 2007) en de regionale verkeersmilieukaart Holland Rijnland (2010, 2015, versie 2 november 2007). Met die gegevens zijn de verkeersintensiteiten voor de huidige situatie (2008) en de jaren 2010 en 2015 berekend.

Uit de notitie "Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer" (d.d. 19 juni 2008), welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat op één punt niet wordt voldaan aan de grenswaarden, namelijk ter plaatse van Persant Snoepweg 1 (grens Leiden - Van der Valk Boumanweg). Deze grenswaarde behoeft echter pas in 2010 (en sinds 1 augustus 2009, na het verlenen van derogatie: in 2015) te zijn bereikt. In 2010 en 2015 in de situatie zonder en met realisatie van het plan (de uitbreiding van De Winkelhof) wordt in en rondom het winkelcentrum in alle gevallen voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. In 2010 en 2015 is de planbijdrage ter plaatse van Persant Snoepweg 1 0,1 µg/m³. Het project draagt op dat punt "niet in betekende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden de grenswaarden niet overschreden.

Adviezen Milieudienst West-Holland januari 2009 en december 2009

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de realisatie van 7.600 m² BVO en 458 parkeerplaatsen. Tevens wordt in het voorliggende bestemmingsplan de realisatie (herbouw) van de Brede School West mogelijk gemaakt. In het luchtkwaliteitonderzoek echter is voor de lichte motorvoertuigen uitgegaan van de realisatie van 6.000 m² BVO, 60 appartementen en 600 parkeerplaatsen. Voor het vrachtverkeer is uitgegaan van 7.000 m² BVO. Hierbij was nog geen sprake van de verhuizing van het gemeentehuis.

In het eerder genoemde luchtkwaliteitonderzoek van 19 juni 2008 is dus met betrekking tot het aantal te realiseren m² BVO uitgegaan van een minder grote uitbreiding van De Winkelhof dan waarvan het bestemmingsplan uitgaat. De extra uitbreiding van De Winkelhof is gelegen op de locatie van het huidige gemeentehuis. Tevens wordt in het luchtkwaliteitonderzoek uitgegaan van 600 parkeerplaatsen terwijl in het voorliggende bestemmingsplan maar 458 parkeerplaatsen extra mogelijk worden gemaakt. Op dit punt wordt in het luchtonderzoek dus een overschatting gemaakt.

In het advies dat de Milieudienst West-Holland heeft uitgebracht over het voorliggende bestemmingsplan (d.d. 8 januari 2009) en dat in de bijlage bij de toelichting is opgenomen is evenwel bepaald dat een bijstelling van de uitgangspunten van het luchtkwaliteitonderzoek conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, nauwelijks tot geen effect heeft op de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitonderzoek dan ook geen aanpassing behoeft.

In een volgend advies van de Milieudienst West-Holland naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen (d.d. 17 december 2009), dat eveneens als bijlage bij de toelichting is opgenomen, is evenwel bepaald dat een bijstelling van de uitgangspunten van het luchtkwaliteitonderzoek conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, nauwelijks tot geen effect heeft op de luchtkwaliteit en niet zal leiden tot andere conclusies. Het luchtkwaliteitonderzoek behoeft dan ook geen aanpassing.

Conclusies

De Wet luchtkwaliteit staat planrealisatie niet in de weg. Tevens wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003 - 2010. Korthedshalve wordt verwezen naar de eerdergenoemde adviezen van de Milieudienst West-Holland, die als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven in een functioneel gemengd gebied, waar onder andere wordt gewoond, maar waar ook sprake is van een belangrijke centrumfunctie, kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen. De mate waarin een bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichting anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2007) waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken (bedrijvenlijst). Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij in beginsel in acht moet worden genomen.

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich nauwelijks van de problematiek van hinder door “gewone” bedrijven. Voor horecabedrijven bieden het bestemmingsplan en de sectorale wetgeving, zoals de Wet Milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening, onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen.

Het aanhouden van een specifieke regeling in het bestemmingsplan kan met aanvulling van het sectorale instrumentarium een betere afweging geven voor de beoordeling van toelaatbaarheid van horecabedrijven.

Funciemenging

Uitgangspunt van beleid is de bestaande funciemenging in het centrumgebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Binnen het plangebied worden diverse functies mogelijk gemaakt zoals wonen, detailhandel, kantoren, horeca, sociaal-culturele functies, maatschappelijke en educatieve functies. Er is sprake van een funciemengingsgebied. Bij een funciemengingsgebied (zoals dorps- en stadscentra) kan bijlage 4 uit de VNG-Handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (2009) worden toegepast.

Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen, wordt hierbij niet uitgegaan van richtafstanden, maar van activiteiten die toelaatbaar zijn naast of onmiddellijk boven woonbebouwing. Voor dit soort gemengde gebieden is in de VNG-Handreiking een aparte Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. De bedrijfsactiviteiten worden onderverdeeld in categorie A, B of C:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: de activiteiten uit categorie B die vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Onderzoek

Parkeergarage

De parkeergarage onder het winkelcentrum is een reeds bestaande activiteit. Deze activiteit valt onder categorie C. De parkeergarage is niet als zodanig bestemd maar is geregeld in de bestemming Centrum 1. Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de parkeergarage mogelijk. De parkeergarage "Autoparkeerterreinen / parkeergarages" (SBI-code 632) valt onder categorie C van bijlage 4 van de VNG-Handreiking. Activiteiten die vallen onder categorie C moeten vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. In onderhavig geval wordt de parkeergarage ontsloten via de Engelen daal en de Heinsiuslaan. Beide wegen behoren tot de hoofdinfrastructuur. Vanuit de milieuzone-ring is er geen belemmering om de parkeergarage uit te breiden.

Tankstation

Aan de Engelen daal is een tankstation (zonder LPG-verkooppunt) gevestigd welke een hinderzone kent van 30 m ten opzichte van gevoelige bestemmingen (teneinde brandoverslag te voorkomen). Het betreft een gedurende lange tijd bestaande situatie. Een tankstation wordt niet vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging.

Aangezien het een bestaande situatie betreft en er geen nieuwbouw van gevoelige functies in de directe omgeving van het tankstation mogelijk wordt gemaakt, bestaat er vanuit milieuzone-ring geen belemmeringen ten aanzien van planrealisatie.

Kinderboerderij

De kinderboerderij in het park De Houtkamp is eveneens niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging. Het betreft een bestaande activiteit. Gelet op de aard en omvang van de kinderboerderij is geen hinder te verwachten voor de omgeving. De kinderboerderij is gelegen op 37 m afstand van de dichtstbijzijnde woningen. Deze afstand wordt voldoende groot geacht.

Horeca

In het plan wordt ook ruimte gereserveerd voor nieuwe horecavoorzieningen. Horecabedrijven kunnen geluidsoverlast en geuroverlast veroorzaken. De gewenste afstand tot een woonwijk conform de VNG lijst bedraagt 30 meter. Omdat dit een richtafstand betreft kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

In het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan is naast het nieuwe SCC en de Rabobank op de begane grond ook een horecafunctie in de vorm van een “grand café” voorzien. Op de bovengelegen lagen van het complex worden woningen gerealiseerd. In beginsel kunnen deze twee functies leiden tot hinderlijke situaties, zowel voor de toekomstige bewoners als voor de toekomstige bezoekers van het complex. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van het centrumgebied is er echter op gericht het centrum levendiger te maken, ook buiten winkelopeningstijden. Met de realisatie van het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleidskader.

Het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan

In het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan wordt een aantal sociaal culturele functies ondergebracht die ook geluidsoverlast kunnen veroorzaken voor nabijgelegen woningen. Een bibliotheek en sociaal maatschappelijke voorzieningen vallen onder categorie A en B van bijlage 4 “functiemenging” van de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Deze activiteiten zijn toelaatbaar in een functiemengingsgebied.

Conclusie

De bedrijven die in het centrumgebied aanwezig zijn of mogelijk worden gemaakt vallen onder categorie A, B of C van bijlage 4 “Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging” uit de VNG-Handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Voor deze bedrijven is geen bedrijfsbestemming opgenomen; ze worden geregeld binnen de voorkomende verzamelbestemmingen (“Centrum” en “Gemengd”) eventueel aangeduid met een specifieke functieaanduiding. Hiermee wordt voorkomen dat uitbreiding van nieuwe zware bedrijfscategorieën die niet passen in een gemengd gebied als het centrumgebied van Leiderdorp plaats kan vinden.

In het bestemmingsplan is tevens een regeling opgenomen waarmee gestuurd kan worden op toelaatbare horecabedrijven. In dit plan worden de volgende horecabedrijven onderscheiden:

- horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, grandcafé, eetcafé, restaurant;
- horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse en het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden en (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, danscafé, partycentrum, zaalverhuur;

- horeca, categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);
- horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen, hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

5.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (bepert) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Overeenkomstig artikel 5 van het Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) of een vrijstelling overeenkomstig artikel 11 van de Woningwet te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het WRO besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit).

De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm.

Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Onderzoek

Routes voor gevaarlijk transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A4 een risicofactor. Het centrumgebied valt echter buiten het invloedsgebied van deze route.

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 15 december 2008 de route N446 - N445 (Oude Spoorbaan) - Engelendaal - Rietschans vastgesteld als Route Gevaarlijke Stoffen. Deze routing leidt ertoe dat er geen transporten van gevaarlijke stoffen door het plangebied plaatsvinden.

Opslag en verkoop consumentenvuurwerk

Ter plaatse van De Winkelhof 60-62 en de Laan van Ouderzorg 10 zijn vuurwerkverkooppunten voor consumentenvuurwerk aanwezig. Volgens de geldende milieuvergunning voor de locatie Winkelhof 60-62 (d.d. 12 oktober 2005, nr. 1250/04) mag maximaal 3.600 kilo consumentenvuurwerk worden opgeslagen.

Voor de locatie Laan van Ouderzorg 10 geldt geen milieuvergunning en is alleen het Vuurwerkbesluit van toepassing. Dit houdt in dat op deze locatie maximaal 1.000 kilo consumentenvuurwerk opgeslagen mag zijn. Om te kunnen voldoen aan de eisen van het Vuurwerkbesluit moet voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk een opslagruimte (kluis) aanwezig zijn, die voldoet aan een aantal veiligheidseisen die opgenomen zijn in het Vuurwerkbesluit. Bij consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis in voorwaartse richting (veiligheidszone) geen gevoelige bestemmingen bevinden. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidszone in acht te worden genomen.

In de huidige situatie zijn binnen deze veiligheidszone geen gevoelige bestemmingen aanwezig; de veiligheidszone ligt geheel binnen het bedrijf zelf.

Er worden met het voorliggende bestemmingsplan tevens geen ontwikkelingen binnen de genoemde veiligheidszone mogelijk gemaakt.

Conclusies

In het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die de planrealisatie belemmeren. Er is geen nader onderzoek nodig om te bepalen of de basisambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw met betrekking tot externe veiligheid haalbaar zijn.

5.6 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid is kunnen leven en werken zonder de mondiale diversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten.

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)

In het RBDS is het beleid van de gemeente Leiderdorp voor duurzame stedenbouw omschreven. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden die groter zijn dan één hectare. Het begrip “duurzaamheid” wordt daarbij ruim gedefinieerd als “People, Planet, Profit” (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieueffecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied. Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen, verantwoord gebruik van schaarse grondstoffen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning. Bij nieuwbouw en renovatie dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden.

Tevens dient voldoende aandacht te worden geschonken aan flexibel en/of aanpasbaar bouwen. Dit geldt zowel voor nieuw te bouwen woningen als voor bestaande woningen.

Met flexibel bouwen wordt ingespeeld op veranderingen in gebruik van gebouwen. Dat kan gericht zijn op:

- de veranderende functie van gebouwen (bijvoorbeeld kantoorruimten die naar appartementen worden omgezet);
- een andere wijze van het gebruik van het gebouw (bijvoorbeeld de duplexwoning of levensloopbestendige woning).

Met aanpasbaar bouwen wordt bedoeld de mogelijkheden om verschillende specifieke woonwensen in een zelfde type woning te kunnen realiseren, denk bijvoorbeeld aan minimale cascomaten waarbij rekening wordt gehouden met mensen in een rolstoel.

Regionale DuBo Plus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als beheer (renovatie)) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Milieudienst West-Holland het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor de regio betekent.

Het klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: “Woningen”, “Duurzame energieproductie”, “Bouwers en projectontwikkelaars” en “Mobiliteit”. Het programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening; bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen dienen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking te worden genomen en bij ontwikkelingen vanaf 200 woningen dient een energievisie te worden ontwikkeld. Doel hiervan is te komen tot een reductie van 18 -100% van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusies

In de nieuwbouwprojecten die reeds met een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn of worden gemaakt is zo veel mogelijk aangehaakt op de principes van duurzaam en flexibel bouwen.

Het bouwplan voor De Winkelhof is getoetst aan het RBDS en voldoet aan de daarin gestelde duurzaamheidseisen c.q. milieuambities. Zie ook de “Ambitietabel Duurzame Stedenbouw” (d.d. 27 mei 2009) die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De overige ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen worden getoetst aan het vastgestelde beleidskader ten aanzien van duurzaam bouwen alvorens een bouwvergunning wordt verleend.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie alsook de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de (verbeelding van de) geometrische plaatsbepaling en de regels.

6.2 Bestemmingsmethodiek

Eindbestemmingen

Omdat een groot deel van de voorziene ontwikkelingen in het centrumgebied van Leiderdorp reeds via artikel 19 WRO vrijstellingsprocedures is (of wordt) gerealiseerd, is de nieuwe situatie vastgelegd in de vorm van eindbestemmingen. Ook voor de uitbreiding van het winkelcentrum De Winkelhof is een bouwplan gereed. De realisatie daarvan vindt echter plaats op basis van het voorliggende bestemmingsplan.

De methodiek van eindbestemmingen leidt tot directe bouwtitels; indien de aanvraag voor een bouwvergunning past binnen de bestemmingsomschrijving en de bouwregels, kan een bouwvergunning worden verleend. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten.

Globaliteit en flexibiliteit

De gewenste globaliteit en flexibiliteit in het plan kan worden bereikt door gebruik te maken van de mogelijkheden om van de regels van het bestemmingsplan ontheffing te verlenen (art 3.6, lid 1 onder c Wro) dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen (art. 3.6, lid 1 onder a Wro).

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

6.2 (verbeelding) Geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankaart, kent een schaal van 1 : 1.250 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de plankaart heeft de topografische ondergrond als onderlegger gediend.

Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn de bestemmingen weergegeven.

6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I Inleidende regels
- Hoofdstuk II Bestemmingsregels
- Hoofdstuk III Algemene regels
- Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Hierna worden de regels, artikelsgewijs, toegelicht.

6.3.1 Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

In het artikel “**Begrippen**” wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

In het artikel “**Wijze van meten**” wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen is opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de eindbestemmingen worden benoemd, dan de globale door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen en tot slot de dubbelbestemmingen. De rangschikking van de bestemmingen geschiedt op basis van een alfabetische volgorde.

Ook bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk II is een vaste volgorde aangehouden:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. Naast de hoofdbestemming worden ook de geldende subbestemmingen en/of de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen benoemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als “recht” kunnen worden opgericht.

De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de diverse bestemmingen zijn regels opgenomen voor de goothoogte, hoogte en /of dakhelling.

Bij het bepalen van de maatvoeringen is in eerste instantie uitgegaan van de bestaande situatie. In een aantal gevallen is, rekening houdend met de omgeving, uitbreiding van de bebouwing toegelaten.

Ontheffing van de bouwregels

Voor zover van toepassing zijn er tevens bouwregels opgenomen die slechts na een door burgemeester en wethouders verleende ontheffing mogen worden gebouwd.

Specifieke gebruiksregels

De aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zijn in de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming "Wonen" geregeld.

Wijzigingsbevoegdheid

De kleinschalige wijzigingen die met het plan mogelijk worden gemaakt zijn geregeld in de wijzigingsbevoegdheid binnen de betreffende bestemming. Indien een wijzigingsgebied over meerdere bestemmingen strekt is deze geregeld in de algemene wijzigingsregels van het plan.

Aanlegvergunningen

In dit lid wordt het voor de bestemming geldende aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De regels beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende waarden en belangen.

Het lid is verdeeld in een aantal subleden:

1. verbodsregels; hierin is bepaald welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
2. toelaatbaarheid; hierin is bepaald wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
3. uitzonderingen; hierin is bepaald in welke gevallen geen aanlegvergunning is vereist.
4. adviezen; hierin is bepaald bij wie advies moet worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.

Hierna wordt ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Centrum

De bestemming "Centrum" is opgenomen voor het hoofdwinkelcentrum "De Winkelhof" en andere tot een hoofdwinkelcentrum behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, detailhandelsvoorzieningen, dienstverlenende voorzieningen en woningen. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar de delen van het winkelcentrum waarboven woningen zijn gesitueerde (Centrum 2) en de overige delen van het winkelcentrum (Centrum 1).

In beginsel is detailhandel alleen mogelijk op de eerste bouwlaag (niet zijnde de begane grond), met uitzondering van de nieuwe winkelruimtes die aan het verdiepte Statendaalderplein hun toegangen krijgen en de nieuwe winkels die zich in het nieuwe winkeldeel gaan vestigen (die strekken tot over twee bouwlagen). Voor de kantoorruimtes boven de entree van de parkeergarage voor de Winkelhof, evenals voor de sporthal is een specifieke regeling opgenomen.

Gemengd

Het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan alsmede de panden die grenzen aan het winkelcentrum De Winkelhof zijn als "Gemengd" bestemd. Functies die daarbinnen mogelijk zijn, zijn: kantoren, dienstverlenende, maatschappelijke, sociaal-culturele voorzieningen en woningen. Ter plaatse van de aanduiding is ook detailhandel mogelijk.

Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor de groene gebieden in het centrum waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van fiets- en/of voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van singels en speelvoorzieningen.

Groen - Park

Het park De Houtkamp heeft een eigen bestemming gekregen vanwege de bijzondere functie van het park in het centrumgebied. Binnen deze bestemming zijn de kinderboerderij, de heemtuin en het bergbezinkbassin geregeld en is de aanleg van voetpaden en water mogelijk.

Horeca

Het restaurant in het park De Houtkamp is bestemd als "Horeca".

Maatschappelijk

De bestemming is opgenomen voor in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. Binnen de gegeven bestemmingsomschrijving is een functie-uitwisseling mogelijk.

De bestemming is ook opgenomen voor de in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen. Bij de bebouwingsregels is uitgegaan van de bestaande situatie.

Tuin

Uit het oogpunt van behoud van het architectonische beeld zijn de voortuinen in de Vogelwijk voorzien van een tuinbestemming. Binnen de tuinbestemming is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Op deze wijze wordt het dichtslibben van tuinen grenzend aan het openbaar gebied beperkt.

In de wijken rond De Winkelhof, die veelal in de jaren zeventig zijn gebouwd en worden gekenmerkt door bergingen en doorlopende dakvlakken aan de voorzijde van de woning en grote groene tuinen aan de achterzijde van de woning grenzend aan openbare ruimtes, is juist op een deel van de achtertuinen een tuinbestemming gelegd om dezelfde reden als hiervoor genoemd.

Verkeer

De gebiedsontsluitingswegen, inclusief fiets- en voetpaden, groenelementen, water en parkeerplaatsen, zijn als "Verkeer" bestemd. De bestemming heeft een globaal karakter en maakt herprofilering en/of reconstructie van deze wegen mogelijk.

Verkeer - Verblijf

De overige verkeersgebieden, niet zijnde de gebiedsontsluitingswegen, waarin dezelfde functies mogelijk zijn als hiervoor genoemd maar waarin het verblijfskarakter meer centraal staat, zijn als "Verkeer - Verblijf" bestemd. Het betreft met name de 30 km/uur gebieden en de promenade aan de Laan van Berendrecht.

Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als "Water" bestemd.

Wonen

In het plangebied zijn woonwijken uit diverse bouwperioden aanwezig met hun eigen (bouw)kenmerken. Teneinde de bestaande woningtypologieën en maximale hoogtematen te waarborgen zijn in de regels, grofweg per woonwijk, specifieke bouwaanduidingen opgenomen.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk (praktijken, ateliers, werkruimten, kantoor aan huis). Er is sprake van "aan huis gebonden beroepen en bedrijven" als de functie ondergeschikt is aan de woonfunctie van het pand. De aan huis gebonden beroepen zijn bij recht geregeld, de aan huis gebonden bedrijven worden via een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing mogelijk gemaakt.

Leiding - Riool

De dubbelbestemming "Leiding - Riool" is opgenomen voor de in het plan aanwezige (ondergrondse) rioolpersleiding. Aan deze leiding wordt in het plan een planologische bescherming geboden. Bebouwing ten behoeve van de leiding is toegestaan. Bebouwing ten behoeve van de ondergelegen functies is slechts toegestaan indien de belangen van de leiding dat toelaten. Om dit goed te kunnen beoordelen moet, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. In de regels is voor de bescherming van de leiding een aanlegvergunning opgenomen.

Leiding - Water

De dubbelbestemming “Leiding - Water” is opgenomen voor de in het plan aanwezige (ondergrondse) waterleiding. Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor de in het gebied aanwezige rioolpersleiding.

Waarde - Archeologie

Een groot deel van het plangebied is aangeduid als gebied waarvoor een redelijke tot zeer hoge trefkans op archeologische sporen geldt. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden, daar waar deze nog niet onderzocht is.

6.3.3 Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk II van toepassing zijn.

Het artikel “**Antidubbelregel**” bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

In het artikel “**Algemene bouwregels**” is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van milieuwetgeving.

Het artikel “**Algemene ontheffingsregels**” is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk III van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel, waarin een standaardregeling is opgenomen, is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

In het artikel “**Algemene wijzigingsregels**” is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

In de "**Algemene procedureregels**" is een verwijzing opgenomen naar de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

6.3.4 Hoofdstuk IV Overgangsrecht en slotregel

Het laatste hoofdstuk van de voorschriften bevat drie artikelen.

Het artikel "**Overgangsrecht**" heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden.

Het artikel "**Slotregel**" bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd; dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de gemeente zijn naar aanleiding van de ontwikkelingen in het centrumgebied in het kader van het bestemmingsplan, dan wel in het kader van de vrijstellingsprocedures of de bouwplannen, diverse informatie- en inspraakavonden gehouden waarbij bewoners, omwonenden en ondernemers hun wensen en bedenkingen op de plannen konden uiten. Daarnaast is het in de gemeente Leiderdorp gebruikelijk met bewonerscomité's en klankbordgroepen te communiceren om zodoende tot goede en breed gedragen plannen te kunnen komen. Gezien het verloop van de planontwikkeling en het feit dat het bestemmingsplanproces gedurende een periode stil heeft gelegen om, onder meer, met bewoners te komen tot een goede invulling van de Winkelhof, wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in de toelichting daarvan tenminste inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander zal vast moeten worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Specifiek gaat het over nieuwe bouwontwikkelingen, niet de kosten voor het beheer van gebieden en gronden. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan in geval van wijzigingsbevoegdheden worden doorgeschoven naar het wijzigingsplan.

Gesloten overeenkomsten

De grondexploitatie die voor de ontwikkelingen in het centrumgebied is opgesteld, wordt als dat nodig is bijgesteld, waarbij als uitgangspunt geldt dat deze budgetneutraal blijft. Op verschillende momenten in het ontwikkelingstraject zijn de deelprojecten aan de raad voorgelegd. Hiermee wordt het proces continue gevolgd en kan er tijdig en flexibel op calamiteiten worden ingesprongen. Bij raadsbesluit van 28 januari 2008 is de geactualiseerde grondexploitatie geaccordeerd en vastgesteld.

De enige ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en die exploitatieplichtig is volgens de Wet ruimtelijke ordening, betreft de herinrichting van het centrumplein. De gemeente Leiderdorp en Wereldhave, de eigenaar van De Winkelhof, hebben een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst met elkaar gesloten voor de realisatie van het centrumgebied. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

De gemeente Leiderdorp en Rijnhart Wonen hebben een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst met elkaar gesloten voor de realisatie van het wozoco.

Ten behoeve van de realisatie van de woningbouw aan de Heemraadlaan is tussen de gemeente Leiderdorp en de Aannemingscombinatie Leiderdorp BV (ACL) een exploitatieovereenkomst gesloten waarin, onder meer, is bepaald dat de opbrengsten die de gemeente door de verkoop van de gronden verkrijgt ten bate komen van het centrumplan.

Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het kostenverhaal ten aanzien van de bouwontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden anderszins zijn verzekerd (en wel middels overeenkomsten). Er behoeft conform de Wet ruimtelijke ordening dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld. Hiermee is tevens aangetoond dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldaan.

7.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Daarnaast zijn de bestaande situatie en de vergunde situatie vastgelegd in eindbestemmingen. Vervolgens kan door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen in voldoende mate worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De kaart, de toelichting en de regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Inspraak

Overeenkomstig de regels van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 25 augustus 2005 tot en met woensdag 5 oktober 2005 ter inzage gelegen waarbij de gelegenheid is geboden schriftelijke reacties in te dienen. Vervolgens is op 22 september 2005 een inspraakavond gehouden waar belanghebbenden mondeling hun inspraakreactie konden geven. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Ook in het kader van de vrijstellingsprocedures die zijn doorlopen en waarmee een aantal centrumontwikkelingen is of worden gerealiseerd, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken.

De schriftelijke inspraakreacties zijn tezamen met de overlegreacties samengevat en beantwoord en opgenomen in de overleg- en inspraaknotitie welke als bijlage bij dit plan is gevoegd.

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan in 2005 is vrijgegeven voor inspraak en overleg, gold het bepaalde in artikel 10 Bro 1985. Daarin is vermeld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn, en met de bij het plan betrokken waterschapsbesturen. In dat kader is het plan toegestuurd aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie
2. Provincie Zuid-Holland
3. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
4. Ministerie van Economische Zaken
5. Ministerie van Defensie
6. Rijkswaterstaat
7. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (inmiddels: rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten)
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. N.V. Nederlandse Gasunie
10. Tennet
11. Hydron
12. Hoogheemraadschap van Rijnland
13. Kamer van Koophandel van Rijnland
14. Regionale Brandweer Rijnland
15. Politie Hollands Midden
16. Milieudienst West Holland
17. Vereniging Dorp, Stad en Land

18. Gemeente Leiden
19. Leiderdorpse Ondernemers Vereniging
20. Algemene Woningstichting Leiderdorp (nu Rijnhart Wonen)
21. Adviescommissie woningbouw en woonomgeving VAC

Van de instanties genoemd onder 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 16 en 21 zijn schriftelijk reacties ontvangen.

De overlegreacties zijn tezamen met de schriftelijke inspraakreacties samengevat en beantwoord en opgenomen in de overleg- en inspraaknotitie welke als bijlage bij dit plan is gevoegd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de voorgenomen uitbreiding van de Winkelhof voorgelegd aan de Regionaal Economisch Overleg. Die heeft op 20 november 2009 (schriftelijk) positief geadviseerd over deze uitbreiding. De provincie heeft op 11 november 2009 kenbaar gemaakt geen reden te zien tot het indienen van zienswijzen omdat in het ontwerpbestemmingsplan in voldoende mate aan de eerder gemaakte opmerkingen tegemoet wordt gekomen.

8.3 Vervolgprocedure

Van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan

De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en vooroverleggronde zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk zijn zienswijze op het plan in te dienen. Tegelijk met de kennisgeving van de terinzagelegging wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de met ruimtelijke ordening belaste rijks- en provinciale diensten en aan de belanghebbende gemeenten.

Van ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september 2009 tot 12 oktober 2009 ter inzage gelegen. Er zijn 108 zienswijzen ontvangen waarvan er 106 ontvankelijk zijn verklaard. De reactie-nota, waarin het college de zienswijzen beantwoordt, is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het bestemmingsplan is op 15 februari 2010 gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
**“Natuurtoets conform art. 19 WRO t.b.v. ontwikkeling Winkelhof
Leiderdorp” (17 juni 2008)**

**Natuurtoets conform art. 19 WRO
t.b.v. ontwikkeling Winkelhof
Leiderdorp**

definitief

In opdracht van Wereldhave Development BV
Opgesteld door MWH B.V.
Projectnummer M08A0229
Documentnaam F:\Data\project\Milz08\M08A0229\m08a0229.r01.doc
Datum 17 juni 20080808

Postadres
Postbus 270
2600 AG DELFT
Nederland
T +31(0)15 7512300
F +31(0)15 2625365

Bezoekadres
Delftechpark 9
2628 XJ DELFT
Nederland
www.mwhglobal.nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
ING Bank Delft 65 93 74 331
IBAN NL 63 ING B 0659 374331/BIC INGBNL2A
MWH is ISO9001:2000 en VCA** gecertificeerd

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Randvoorwaarden onderzoek	5
1.3	Ligging projectgebied	6
1.4	Wettelijk kader	7
1.5	Gemeentelijk beleid	7
2	Archiefonderzoek	9
3	Veldonderzoek	11
3.1	Vaatplanten	11
3.2	Bomen en struwelen	12
3.3	Amfibieën	12
3.4	Vogels	12
3.5	Zoogdieren	13
3.6	Insecten en overige diergroepen	14
4	Conclusies en aanbevelingen	15

Bijlagen:

- Bijlage 1: Onderzoeksgebied
- Bijlage 2: Groentoets (Bomenbeleidsplan Leiderdorp)
- Bijlage 3: Natuurloket
- Bijlage 4: Gegevens gemeente Leiderdorp
- Bijlage 5: Vogelwaarnemingen Houtkamp
- Bijlage 6: Veldwerkformulier, veldkaart en floralijst
- Bijlage 7: Foto's

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In Leiderdorp (ZH) wordt ter plaatse van winkelcentrum "Winkelhof", de uitbreiding van het aantal winkels en de bouw van een nieuwe raadszaal van het gemeentehuis voorbereid. Voor de geplande ontwikkelingen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk (art. 19.2 Wet Ruimtelijke Ordening). Omdat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gevolgen hebben voor de ter plaatse voorkomende flora en fauna, is een toets aan de vigerende natuurwetgeving (kortweg *natuurtoets*) als verplicht onderdeel opgenomen in de vrijstellingsprocedure (ruimtelijke onderbouwing). Met het in werking treden van de Flora- en faunawet (2002) kunnen ruimtelijke ontwikkelingen namelijk niet zonder meer plaatsvinden (zorgplicht). Voor bepaalde soorten is voorafgaand aan het werk een ontheffing nodig (art. 75). Daarnaast dient men rekening te houden met beschermde natuurgebieden die volgens de Europese wetgeving zijn aangewezen (o.a. Natura2000). In de directe omgeving van dergelijke gebieden of "Speciale Beschermings Zones" kunnen activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur, vergunningplichtig zijn (invloedssfeer).

Op 28 mei 2008 heeft Wereldhave Development BV, de eigenaar van Winkelhof, MWH gevraagd een natuurtoets te doen in het kader van de ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapportage geeft de resultaten weer van dit onderzoek. De opmaak is als volgt: eerst wordt het wettelijk kader geschetst en worden de resultaten van het archiefonderzoek weergegeven. Aansluitend wordt de veldinventarisatie uiteen gezet. Het laatste hoofdstuk bevat de conclusies en geeft concrete aanbevelingen.

1.2 Randvoorwaarden onderzoek

Zowel het archiefonderzoek als het veldwerk is uitgevoerd door ir. M. Hartman van MWH.

Gezien het dynamische karakter van dier- en plantensoorten, dienen de onderzoeksresultaten van de veldinventarisatie opgevat te worden als een momentopname en zijn daarmee uitsluitend indicatief van aard.

MWH stelt zich niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het gebruik van data of gegevens en voor misinterpretaties en/ of onjuiste toepassing van de aanbevelingen en conclusies in deze rapportage door derden.

MWH B.V. heeft geen financiële of juridische belangen met betrekking tot het eigendom van de locatie.

1.3 Ligging projectgebied

De locatie is gelegen in het centrum van Leiderdorp. De locatie is circa 3,5 ha. groot en is volledig omsloten door infrastructuur. Aan de zuidwestzijde van de ontwikkelingslocatie ligt het Engelendaal, een doorgaande weg die Leiden met Leiderdorp verbindt. In het noordoosten bevindt zich de Heinsiuslaan. De overige zijden worden ingenomen door woonblokken (o.a. Dubloen, Soeverein en Standaardler). Het winkelcentrum is bijna volledig verhard met uitzondering van de randen van het terrein waar groenperken zijn aangelegd. Alleen het plantsoen aan de zijde van de Heinsiuslaan is redelijk tot goed ontwikkeld.

Significante groenstructuren in de directe omgeving vormen het park de Houtkamp in het zuidwesten aan de andere zijde van het Engelendaal, het sportpark de Bloemerd in het noordoosten (ca. 735 m.), de zwemvijver bij de Vijverhof in het noordwesten (ca. 550m.) en het parkje bij de Kerveltuin en de Marjoleintuin in het zuidoosten (ca. 500m.). Daarnaast is sprake van opgaande bomen langs het Engelendaal en tussen de diverse woonblokken en de flats van de Shans- en drevenbuurt. De onderzoekslocatie is in figuur 1 zwart omcirkeld en de groenstructuren zijn gemerkt met een witte vlag.

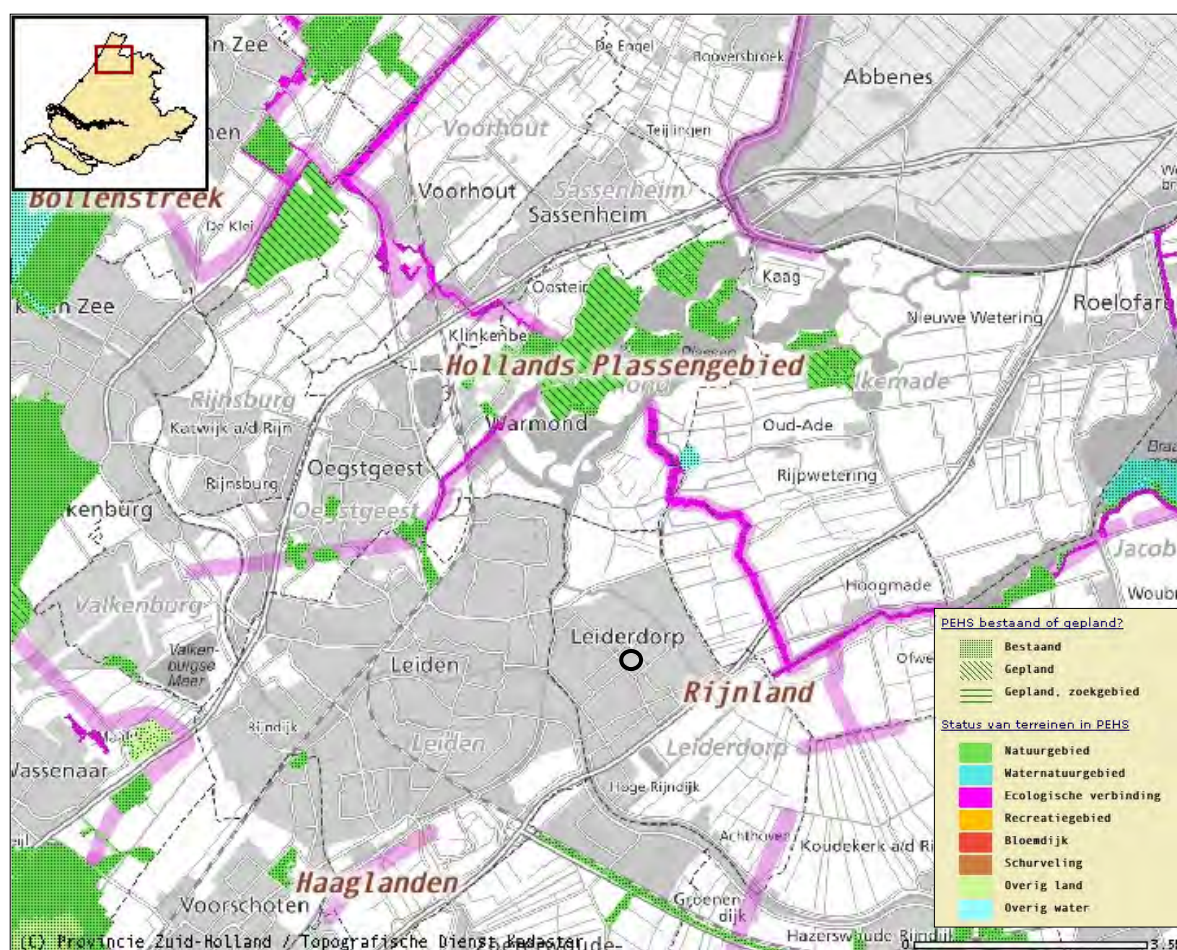
Figuur 1: Overzicht relevante groenstructuren



1.4 Wettelijk kader

De locatie maakt geen onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS; fig. 2). In of in de directe nabijheid van het terrein zijn bovendien geen Natura2000 (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten) aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt nabij Zoeterwoude dorp (De Wilck) en is voor onderhavige locatie en de voorgenomen ontwikkelingen niet relevant.

Figuur 2. Provinciale ecologische hoofdstructuur Zuid-Holland. De onderzoekslocatie is zwart omcirkeld.



1.5 Gemeentelijk beleid

Voor de ontwikkelingslocatie is geen vigerend natuurbeleid op gemeente niveau anders dan het Bomenbeleidsplan Leiderdorp (concept, 7 november 2007) en het Groenstructuurplan uit 2000. Het Groenstructuurplan heeft geen betrekking op onderhavige locatie in het kader van natuurwetgeving en randvoorwaarden. Het Bomenbeleidsplan is slechts relevant met betrekking tot eventuele kap van bomen en de verwijdering van aanwezige groenstructuren. Het plant stelt het volgende:

“(H3, p9) Publieke bomen dikker dan 20 cm doorsnede, gemeten op 1,30 m boven de grond, zijn Kapvergunningplichtig. Bij bomen op private grond geldt dat alleen voor de bomen op de lijst met bijzonder waardevolle bomen een kapvergunning aangevraagd moet worden. Daarnaast verlangt de gemeente bij een ruimtelijke ontwikkeling een groentoets waarin voor al het groen binnen het plan-gebied wordt aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. Door het hanteren van deze regels wil de gemeente invloed hebben op de beslissingen om deze bomen te vellen vanwege de mogelijke waarde voor de omgeving.”

De letterlijke tekst met betrekking tot de groentoets is opgenomen in bijlage 2.

2 Archiefonderzoek

Natuurloket

Uit de gegevens van het Natuurloket (bijlage 3) blijkt dat er binnen de kilometerhokken waarin de onderzoekslocatie is gelegen, onder andere 32 soorten broedvogels zijn waargenomen van de zogenaamde lijst 2 en lijst 3 van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten is in veel of bijna alle gevallen een ontheffing (art. 75) vereist. Het is echter onduidelijk welke vogelsoorten worden bedoeld en om welke locatie het precies gaat. Binnen de onderzoekslocatie is geen sprake van geschikte broedbiotopen voor vogels, anders dan de boomtoppen van de bomen die rondom de locatie staan. Zeldzame en/of bedreigde broedvogelsoorten worden niet verwacht en zijn recentelijk ook niet gemeld in de directe omgeving (www.waarneming.nl) of zijn voor zover onbekend.

Gemeente Leiderdorp

Op 12 juni 2008 is gesproken met mevrouw Van der Wiel van de gemeente Leiderdorp. Er zijn geen specifieke inventarisatiegegevens bekend voor de onderzoekslocatie. Wel zijn er inventarisaties uitgevoerd in het kader van bouwprojecten in de directe omgeving. In dit kader zijn er vleermuizen aangetroffen aan de Cor Gordijnsingel. Het gaat dan om de volgende gebouwbewonende soorten:

- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*).

Bij deze inventarisatie zijn in de beplanting geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In de bebouwing op de hoek van de Heinsiuslaan / Cor Gordijnsingel zijn wel een drietal verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen en één verblijfplaats van de Ruige dwergvleermuis gevonden.

Het betreft hier hoogstwaarschijnlijk allemaal (tijdelijke) zomerverblijven. Vermoedelijk gaat het om mannetjes van de Ruige dwergvleermuis die hier 'overzomereren'. Het is echter mogelijk dat er hier na de zomer nog paargezelschappen worden gevormd. Onder de Gewone dwergvleermuizen bevonden zich zeker een aantal mannetjes. Het kan zijn dat deze territoriale mannetjes een potentieel paarverblijf bezetten. Dit kon tijdens de inventarisatie echter niet worden vastgesteld. De functie van de bebouwing als winterverblijf voor vleermuizen is niet uitgesloten, gezien de potentie hiervan. Een beoordeling hiervan was tijdens de inventarisatie niet te maken.

Naast de Cor Gordijnsingel zijn tevens vleermuizen gezien in de spouw van de Schanzen-flats en de flat aan de Merelstraat (bron: medewerker gemeente, werkzaam in Park de Houtkamp tijdens veldbezoek).

Aanvullende gegevens van de gemeente heeft betrekking op het park De Houtkamp. Alle gegevens zijn opgenomen in bijlage 4.

Vogelwerkgroep Koudekerk/Hazerswoude e.o.

In het aangrenzende park De Houtkamp aan de overzijde van het Engelendaal worden jaarlijks vogeltellingen gedaan. De resultaten van 2007 zijn weergegeven in bijlage 5. Wat betreft de broedvogels en/of territoriale vogels gaat het met name om holenbroeders als (Grote bonte) specht en kleine struweel- en rietvogels. Omdat dergelijke biotopen in de onderzoekslocatie slecht ontwikkeld of afwezig zijn, worden geen effecten verwacht van de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot deze soorten.

3 Veldonderzoek

De zomerperiode is een geschikt seizoen voor het uitvoeren van veldonderzoek. Veel soorten, onder andere dagvlinders, libellen en sprinkhanen zijn inmiddels getransformeerd en duidelijk herkenbaar. Planten zijn weer bovengronds of staan in bloei. Andere soorten zoals reptielen, amfibieën en diverse zoogdieren zijn in deze periode uit de winterrust ontwaakt en weer volop actief.

Gezien de voorgenomen ontwikkelingen is volstaan met een verkennend onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet (quickscan). Het veldbezoek is uitgevoerd op 4 juni 2008 van 8.00-12.00 uur. De locatiespecifieke omstandigheden waren als volgt: geheel bewolkt aan het begin van de ochtend en daarna halfbewolkt en zonnig. De gemiddelde temperatuur bedroeg circa 17-18° C. Er was nagenoeg geen wind. Omdat het bebouwde gedeelte van de locatie relatief homogeen is wat betreft samenstelling en kenmerken, zijn eerst de perken rondom de locatie bekeken. Vervolgens is het bebouwde gedeelte geïnspecteerd op mogelijke aanwezigheid van beschermde muurplanten.

Op basis van terreingesteldheid en de potentiële aanwezigheid van voor beschermde soorten geschikte biotopen is aansluitend een beoordeling gemaakt in hoeverre het terrein geschikt is als verblijfplaats voor beschermde plant- en diersoorten uit de lijsten 2 en 3 van de Flora- en Faunawet. Het veldwerkformulier en de foto's van de locatie zijn opgenomen als bijlage 6 en 7.

Hieronder worden de bevindingen per soortgroep nader uitgewerkt.

3.1 Vaatplanten

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de meest kenmerkende soorten in de onderzoekslocatie. De volledige lijst is weergegeven in bijlage 6.

Typisch ruderaal¹ en urbanofiele² soorten zijn overal op het terrein waarneembaar. Er zijn in het geheel geen ecologisch interessante terreindelen wat betreft standplaatscondities die potentie kunnen bieden aan beschermde en/of kwetsbare flora. De aangetroffen soorten zijn allen kenmerkend voor verstoorte en voedselrijke locaties.

Met name in de ruigte aan de westzijde van de onderzoekslocatie, naast de parkeergarage (Dubloen-zijde) zijn kenmerkende urbanofiele soorten aangetroffen zoals Speerdistel (*Cirsium vulgare*), Heermoes (*Equisetum arvense*), Muurpeper (*Sedum acre*), Harig wilgeroosje (*Epilobium hirsutum*), Robertskruid (*Geranium robertianum*), Kruipe boterbloem (*Ranunculus repens*) en Ridderzuring (*Rumex obtusifolius*). Ook zijn hier diverse grassen vertegenwoordigd. Tussen de beplanting aan de zijde van het Engelandaal is Vogelwikke (*Vicia Cracca*) plaatselijk abundant tussen het struweel.

Het bebouwde deel van het winkelcentrum is nagenoeg arm aan flora. Hier en daar is Muurpeper te zien op de daken en kruiden als Muursla (*Mycelis muralis*) of Akkerhoornbloem (*Cerastium arvense*).

¹ soorten van verstoorte voedselrijke locaties.

² soorten typisch voor het stedelijk milieu (wegbermen, perken en tussen troitair en gevels)

3.2 Bomen en struwelen

Het opgaande groen is aangeplant en bestaat wat betreft de heesters voor een groot deel uit cultuurvarianten. De enige inheemse soorten zijn Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en een enkele Vlier (*Sambucus nigra*). Het bomenbestand is opgebouwd als volgt:

Tabel 1

Nederlandse naam	Latijnse naam
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Canadese populier (of kruising)	<i>Populus canadensis cf.</i>
Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudplatanus</i>
Ruwe berk	<i>Betula pubescens</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Smalbladige es	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Trompetboom (1 exemplaar)	<i>Catalpa bignonioides ssp.</i>
Valse Christusdoorn	<i>Gleditsia spec.</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zomerlinde	<i>Tilia</i>
Zwarte berk	<i>Betula nigra cf.</i>

De bomen zijn alle goed vitaal en variëren in diameter van circa 20-30 cm tot 40 cm of meer. Het gaat dan met name om de populieren langs de Heinsiuslaan. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten aangetroffen.

3.3 Amfibieën

Amfibieën zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Gezien de inrichting van het terrein (grotendeels verhard en geen directe nabijheid van water) is het niet aannemelijk dat de locatie een significante populatie amfibieën herbergt. De enige watergangen van betekenis zijn de sloten aan de Heinsiuslaan. Het is echter niet aannemelijk dat veel kikkers en/of padden de weg oversteken naar het Winkelhof om zich daar te vestigen of voort te planten.

3.4 Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende soorten aangetroffen:

Tabel 2

Nederlandse naam	Latijnse naam	Aantal	Opmerkingen
Ekster	<i>Pica pica</i>	3	Juveniel, Statendaalderzijde
Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>	1	Overvliegend
Halsbandparkiet	<i>Psittacula krameri</i>	3	Overvliegend, tijdens gehele bezoek tevens gehoord
Houtduif	<i>Columba palumbus</i>	1	Overvliegend
Kauw	<i>Corvus monodula</i>	13	Waarvan 9 overvliegend.
Koolmees	<i>Parus major</i>	2	Heinsiuslaan, 1 nestvlieder in Noorse esdoorn Heinsiuslaan/Staringpad
Meerkoet	<i>Fulica atra</i>	4	Waarvan 2 juveniel, sloot Heinsiuslaan

Merel	<i>Turdus merula</i>	5	Waarvan 1 juveniel, werd gevoerd hoek gemeentehuis en plein Statendaalder
Muskuseend	<i>Cairina moschata</i>	1	Sloot Heinsiuslaan, zijde Langendijk
Turkse tortel	<i>Streptopelia decaocto</i>	1	Overvliegend
Wilde eend	<i>Anas platyrhynchos</i>	3	Zwemmend, sloot Heinsiuslaan
Zilvermeeuw	<i>Larus argentatus</i>	3	Op gemeentehuis

Tijdens het bezoek zijn geen zeldzame soorten en/of broedende individuen aangetroffen. Ook zijn geen bewoonde nesten gevonden ten tijde van het onderzoek. In het bomenbestand zijn geen holten aanwezig van specht of uil. Met uitzondering van het gedeelte achter het gemeentehuis (berken en struweel) en de groenstrook langs de Heinsiuslaan, is de locatie relatief onaantrekkelijk als broedgebied voor vogels vanwege verstoring (honden, passanten) en afwezigheid van beschutting door de vaak ijle struwelen. Daarnaast zijn er voldoende betere alternatieven in de directe omgeving. Vooral de ruige groenstrook tussen de sloot en het Staringpad en de Heinsiuslaan (achter bushokje) leent zich hier uitstekend voor. Ten tijde van het veldbezoek was hier een veelvoud aan (struweel)vogels hoorbaar. Dit gedeelte is dan ook prima beschut en ligt wat uit de loop van grote groepen passanten. Op een steenworp afstand ligt daarnaast het park de Houtkamp (zie archiefonderzoek)

De geplande bestemming en werkzaamheden zullen geen bedreiging opleveren met betrekking tot vogels indien rekening gehouden wordt met het broedseizoen. De werkzaamheden mogen broedende vogels niet verstoren en of resulteren in vernietiging van eventuele nesten.

3.5 Zoogdieren

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen sporen of individuen waargenomen van zoogdieren. Omdat zoogdieren uiteenlopende habitatvoorkeuren hebben is het echter onmogelijk om alle soorten uit te sluiten. Gezien de ecologische kenmerken van de locatie wordt wel verwacht dat algemene soorten gebruik maken van de perken rondom de locatie. Het gaat dan om: egel (*Erinaceus europaeus*), muizen (o.a. bosspitsmuis en/ of veldmuis) of wezel (*Mustela nivalis*). Gezien de samenstelling en structuur van de groenperken, wordt echter niet verwacht dat de onderzoekslocatie van significante betekenis is. Als de bovenstaande diersoorten voorkomen, dan gaat het waarschijnlijk om enkele individuen en geen grote aantallen.

De geplande bestemming en werkzaamheden zullen geen bedreiging opleveren met betrekking tot de instandhouding van de populatie van deze zeer mobiele soorten.

Vleermuizen

Er is geen veldonderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn aangemerkt in tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat vleermuizen strikt beschermd zijn en dat vaste en tijdelijke verblijfplaatsen niet mogen worden aangetast. Diverse vleermuizen hebben bovendien een voorkeur voor gebouwen (o.a. Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*). Het gaat hier nadrukkelijk niet altijd om zolders en vlieringen van oude panden. Vleermuizen worden ook aangetroffen in spouwen of dakspanten van flats of nieuwbouwwoningen.

Hoewel de parkeergarage ongeschikt lijkt als verblijfplaats (te koud, tochtig en teveel licht en drukte) is niet uitgesloten dat vleermuizen elders op de locatie aanwezig zijn.

Ook is niet in te schatten wat de significantie is van de bomen (m.n. Heinsiuslaan) als aanvliegeroute. Ook aanvliegeroutes zijn beschermd. Er zijn in de Park de Houtkamp twee kolonies vleermuizen aanwezig, dus het is mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van de locatie om te fourageren (m.n. Gewone dwergvleermuis, want deze is minder lichtschuw). Het gaat in dit geval om een kolonie Rosse vleermuizen (*Nyctalus noctula*) in een holle boom en dwergvleermuizen in een vleermuisbunker en onder dakpannen van het kantoor van de gemeente aan de Zuidoostzijde van het park. De dwergvleermuizen komen veel voor in het park, aldus een medewerker van de gemeente die aan het werk was in het park ten tijde van het locatiebezoek.

Op basis van bovenstaande constatering kan geen absolute uitspraak gedaan worden over de aanwezigheid van vleermuizen en/of de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging en de daarmee gepaarde werkzaamheden. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig met behulp van een bat-detector.

3.6 Insecten en overige diergroepen

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen zeldzame en/of bedreigde insecten aangetroffen. In de heesters rondom de locatie zijn alleen gewone tuinslakken (*Cepaea nemoralis*) aangetroffen.

4 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

De resultaten van het archief- en het veldonderzoek geven voornamelijk geen aanleiding om de betreffende ontwikkelingsplannen voor het Winkelhof en de daaruitvloegende werkzaamheden te beoordelen als strijdig met de Flora- en faunawet en/of andere vigerende natuurwetgeving. De ecologische kwaliteit van de locatie is met uitzondering van enkele grote bomen minimaal. De hoge trofiegraad die de aanwezige flora indiceert, het ontbreken van goed ontwikkelde en gevarieerde beplanting en het feit dat de locatie grotendeels is verhard, geven geen aanleiding om het gebied te definiëren als ecologisch waardevol. Bovendien zijn er voldoende uitvluchtmogelijkheden voorhanden voor de diersoorten die er mogelijk wel te verwachten zijn (park de Houtkamp, de Bloemerd en op kleinere schaal het plantsoen aan de Heinsiuslaan en het Staringpad).

Aanbevelingen

In het kader van de eventuele kap van bomen wordt aanbevolen om rekening te houden met het Bomenbeleidsplan Leiderdorp. Het verdient de voorkeur om dit tijdig bij de gemeente te overleggen in het kader van de eisen die de gemeente stelt aan een mogelijke kapvergunning. Zo wordt bij veel bomenverordeningen gevraagd om een waardebeoordeling van de bomen conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen (Rekenmethode NVTB). Hiervoor dient o.a. de soort, de diameter en de leeftijd van de boom te worden bepaald.

In aanvulling op bovenstaande, wordt aanbevolen om in het kader van de geldende zorgplicht vanuit de Flora- en faunawet en het risico op verstoring van broedende vogels bij de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen (half maart tot eind juni). Dit houdt in dat het aanwezige opgaande plantsoen geruimd dient te worden in het najaar en in de winterperiode. Voor werkzaamheden tijdens de broedperiode, dient rekening gehouden te worden met overlast door geluid, trillingen, verstoring en overmatig licht.

Tenslotte is het aan te bevelen om voorafgaand aan sloopwerkzaamheden rekening te houden met eventuele aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Hetzelfde geldt met betrekking tot kap van een bomenrij omdat deze landschapselementen kunnen fungeren als aanvliegroute. Hiervoor dient onderzoek te worden uitgevoerd met een bat-detector.

Hierbij wordt opgemerkt dat een ontheffingsaanvraag op de Flora- en Faunawet minimaal 8 weken in beslag kan nemen. Voor vleermuizen wordt daarnaast doorgaans op 3 verschillende tijdstippen geïnventariseerd: winter (winterverblijf), zomer en najaar. Men dient hier dus tijdig mee aan te vangen. Op basis van een eerste inventarisatie kan worden beoordeeld of verder onderzoek noodzakelijk is.

Bijlagen:

Bijlage 1: Onderzoeksgebied

Bijlage 2: Groentoets (Bomenbeleidsplan Leiderdorp)

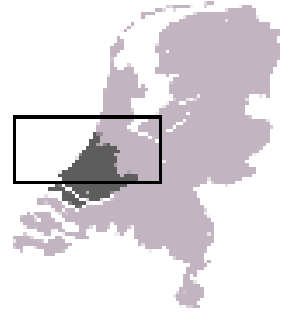
Bijlage 3: Natuurloket

Bijlage 4: Gegevens gemeente Leiderdorp

Bijlage 5: Vogelwaarnemingen Houtkamp

Bijlage 6: Veldwerkformulier, veldkaart en floralijst

Bijlage 7: Foto's



Bijlage 1: Onderzoekslocatie



Bijlage 2: Groentoets (Bomenbeleidsplan Leiderdorp)

~~vroeg stadium te kijken naar het groen. Juist in het ontwerpstadium kunnen bouw- en aanlegplannen nog worden gewijzigd en aangepast aan aanwezige en te behouden beplantingen. Daarom willen de ambtenaren die zich bezig houden met het beleid en beheer op het gebied van het openbaar groen eerder bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken raken.~~

~~Bovendien voorkomt een vroegtijdige afstemming dure ontwerpaanpassingen en vertragingen bij de uitvoering. En het voorkomt het onnodig kappen van bomen die in de nieuwe situatie een waardevolle functie kunnen vervullen.~~

Groentoets bij ruimtelijke ontwikkelingen

Met het herzien van de *Verordening op de beplantingen* is de groentoets ingevoerd. De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling is verplicht een groentoets op te stellen. Een groentoets moet opgesteld worden voor houtopstanden die geveld moeten worden om voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. In een groentoets wordt duidelijk aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen getroffen zullen worden om er voor zorg te dragen dat de kwaliteit van het groen op en nabij de locatie van de ontwikkeling niet zal afnemen en liefst nog toeneemt.

De beste fase om de inventarisatie uit te voeren is tijdens de verkenningsfase van de ruimtelijke ontwikkeling. Dan zijn de plannen namelijk nog niet vastomlijnd, maar worden wel kernbeslissingen genomen. En wordt nagegaan welke informatie noodzakelijk is om het initiatief in hoofdlijnen vorm te kunnen geven. In deze fase moet in ieder geval worden uitgezocht wat de bestaande beplanting inhoudt. Dat betekent concreet dat een inventarisatie van het groen moet plaats vinden, waarbij niet alleen de huidige kwaliteit van het groen wordt bepaald, maar ook de beleidsstatus wordt vastgesteld.

Aan het begin van de ontwerpfase staat het plan min of meer vast, maar er is nog geen sprake van een definitief besluit. In deze fase worden de keuzes gemaakt ten behoeve van de uiteindelijke uitvoering. Het geplande werk is aan het eind van deze fase concreter uitgewerkt, meestal in de vorm van een bouwaanvraag.

Deze laatste fase leent zich bij uitstek voor integrale besluitvorming met een groentoets. Dat wil zeggen dat tegelijkertijd met de behandeling van de bouwaanvraag bekeken wordt of het noodzakelijk is beplanting te verwijderen. Dit geldt natuurlijk voor beplanting midden in een toekomstig bouwblok. Maar het bouwblok heeft ook invloed op bomen en beplanting die vlakbij het bouwblok staan. En voor het bouwen van een pand is ook bouwruimte nodig. Deze moet zo ingericht worden dat dit zo min mogelijk ten koste gaat van bomen.

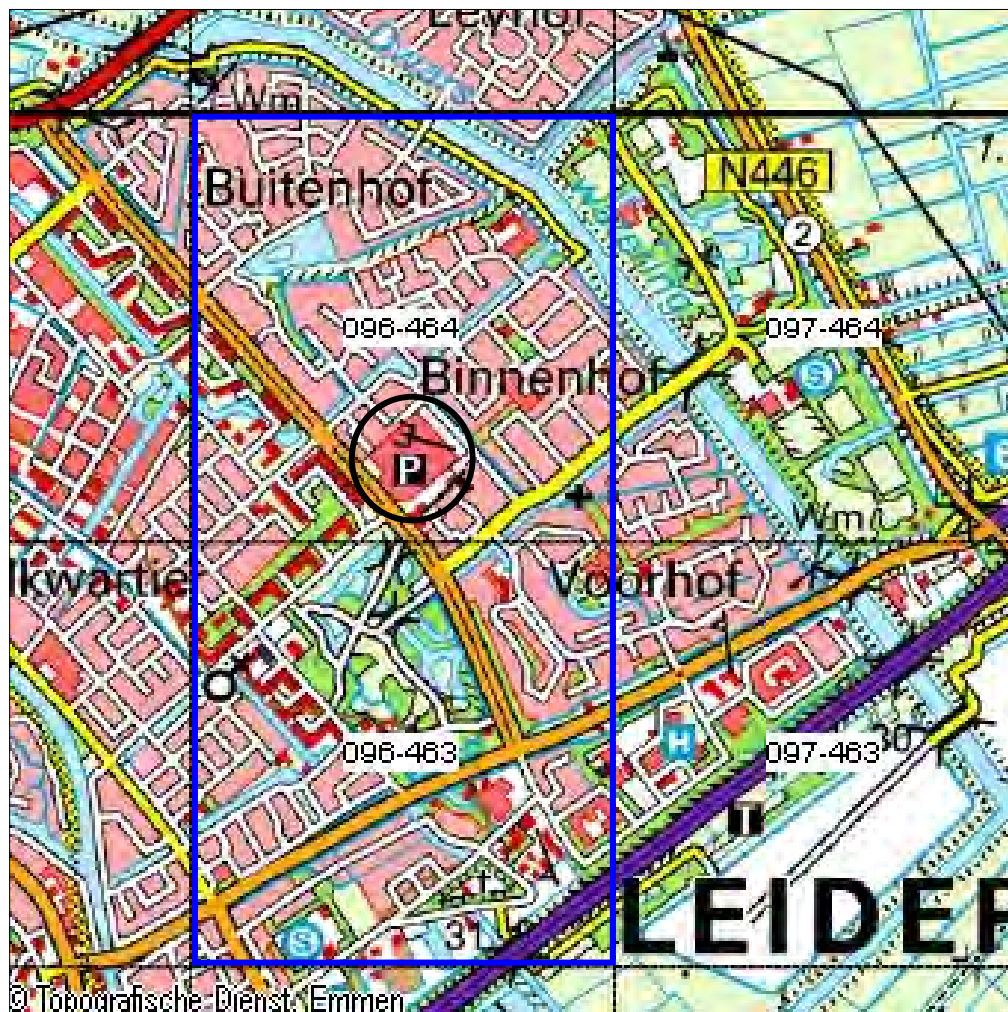
De groentoets moet zorgen voor een onafhankelijke beoordeling, voorafgaand aan de voorgenomen bouw of aanleg. Deze toets moet de kwaliteit van het groen waarborgen en een goede beoordeling van alle effecten en mogelijke alternatieven garanderen. De resultaten van deze toets moeten vervolgens worden meegenomen in de besluitvorming rond bouw of aanleg.

Ontwerprichtlijnen

~~Veiligheid, vitaliteit en eisen ten aanzien van de beheersbaarheid hebben de hoogste prioriteit bij bomen in het stedelijke gebied. Optimale groei (houtproductie) en maximale leeftijd (1.000-jarige linde) zijn minder belangrijk.~~

~~Er moet al in de ontwerpfase rekening gehouden worden met de eisen van efficiënt groenbeheer en –onderhoud. De ontwerpen moeten naast de aanlegkosten ook getoetst worden op de onderhoudskosten. Dit wordt steeds vaker door een projectteam gedaan, maar is nog geen vanzelfsprekend iets.~~

Bijlage 3: Natuurloket



Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten

Samenstelling: 11-6-2008

Let op: Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Lees ook de afwijzing van **aansprakelijkheid** op onze website.

In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.



Postbus 47
6700 AA Wageningen
tel: 0317-488488

info@natuurloket.nl

Rapportage voor kilometerhok X:096 / Y:463

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	5			7	goed	-	1975-1990
Mossen			0	1	goed	0%	1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen				9	redelijk	0%	1991-2006
Zoogdieren	2				slecht	51-100%	1996-2006
Broedvogels		2			slecht	0%	1995-2006
Watervogels					niet onderzocht		96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1992-2006
Amfibieën					niet onderzocht		1992-2006
Vissen					niet onderzocht		1992-2006
Dagvlinders					goed	51-100%	1995-2006
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen				1	goed	26-50%	1992-2006
Sprinkhanen					niet onderzocht		1992-2006
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1992-2006

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

* Legenda

FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3
H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
 (#) = tevens **meetnetgegevens** verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

 niet van toepassing

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2			1	goed	-	1991-2006
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1991-2006
Zoogdieren		1	1		slecht	0%	1996-2006
Broedvogels		32		1	goed	0%	1995-2006
Watervogels					niet onderzocht		96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1992-2006
Amfibieën					niet onderzocht		1992-2006
Vissen					niet onderzocht		1992-2006
Dagvlinders					goed	11-25%	1995-2006
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					matig		1992-2006
Sprinkhanen					goed		1992-2006
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1992-2006

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van de gezamenlijke kilometerhokken](#)

Wat te doen als u meer informatie wilt na het zien van het globaal rapport?

Als u na het zien van het globaal rapport wilt weten welke soorten er zijn aangetroffen, dan kunt u die informatie aanvragen via [Het Natuurloket](#).

Het Natuurloket richt zich bij de gegevensleveringen voornamelijk op professionele gebruikers. Particulieren raden we aan zich rechtstreeks te wenden tot de desbetreffende PGO. Voor adressen zie www.voff.nl.

Procedure aanvraag volledig rapport

U hebt nu een globaal rapport gekregen over aantallen wettelijk beschermde soorten, en bedreigde soorten van de Rode Lijst. U kunt via Het Natuurloket een volledig rapport met meer gedetailleerde gegevens krijgen. In dit rapport staat aangegeven om welke dieren of planten het precies gaat en wordt een eerste indicatie gegeven van de te verwachten effecten van de ingreep. Die gegevens heeft u nodig voor de ontheffingsaanvraag.

On-line prijs berekenen van een volledig rapport

Als u wilt weten hoeveel het kost om een volledig rapport op te laten stellen, dan kunt u zelf de [prijs berekenen](#). Voor deze service moet u zich eerst eenmalig [aanmelden](#). U ontvangt dan direct per e-mail uw gebruikersnaam en wachtwoord, die u nodig heeft om in te loggen.

Na inloggen kunt u een offerte opstellen. De door u opgestelde offertes wordt in uw persoonlijk archief bewaard. Wanneer u aansluitend op het raadplegen van een globale rapportage een offerte opvraagt, dan worden de correcte kilometerhokgegevens automatisch ingevuld!

Opdracht geven voor een volledig rapport

Als u opdracht wilt geven voor een volledig rapport, dan kunt u dat alleen on-line doen. Klik op de link [opdracht geven](#). Geef vervolgens aan welke gegevens u wilt ontvangen en klik op 'opdracht geven'. In de laatste stap bevestigt u de elektronische opdracht door een schriftelijke opdrachtverlening naar Het Natuurloket te sturen of faxen. Na maximaal 20 werkdagen ontvangt u de gegevens. De door u verleende opdrachten worden in uw persoonlijk archief bewaard.

Op de levering van een volledig rapport zijn onze [Algemene Voorwaarden](#) van toepassing. Deze zijn bij de Kamer van Koophandel in Arnhem gedeponeerd. Opdrachtverlening (via onze website) kan alleen als u zich akkoord verklaart met deze voorwaarden.

Ook kunt u binnen 2,5 week gegevens ontvangen. Voor deze extra service geldt wel een prijsopslag van 40%. Voor meer informatie kunt u bellen met Het Natuurloket: 0317 - 488 488 of e-mail naar Het Natuurloket.

Toelichting op volledigheid en actualiteit van het onderzoek

De gegevens die Het Natuurloket levert zijn afkomstig van de Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's), die zijn verenigd in de [Stichting VeldOnderzoek Flora & Fauna \(VOFF\)](#). Kijk voor meer informatie op de website van de VOFF of stuur een mailtje naar voff@voff.nl.

De databank van Het Natuurloket niet compleet is; naar schatting bevat de databank 90% van alle beschikbare waarnemingen. Vooral op lokaal/regionaal niveau, bijvoorbeeld in Limburg, kunnen gegevens ontbreken. Er wordt voortdurend gewerkt om de databank van Het Natuurloket verder uit te breiden.

Vaatplanten (FLORON)

Per regio is het gemiddelde aantal aangetroffen plantensoorten per kilometerhok gegeven. Dit aantal is afhankelijk van o.a. bodemtype, waterhuishouding, schaal van het landschap en bodemgebruik. Daarom is de indeling van Nederland in 38 ecodistricten gebruikt als regio-indeling. Voor de mate van volledigheid zijn vier klassen onderscheiden:

- Niet onderzocht: er zijn geen waarnemingen gedaan.
- Slecht onderzocht: het aantal soorten per kilometerhok is kleiner dan 26, of als het aantal soorten kleiner is dan het gemiddelde van het ecodistrict min twee maal de standaarddeviatie.
- Goed geïnventariseerd: het aantal soorten is groter dan het gemiddelde van het ecodistrict minus de standaarddeviatie.
- Matig onderzocht: alle andere gevallen.

Het gemiddeld aantal aangetroffen soorten per kilometerhok loopt van 127 (grote, recente polders) tot 306 (kalkrijke duinen).

Mossen (BLWG)

Gegevens van mossen zijn veelal afkomstig van natuurgebieden en stedelijk gebied. De meeste bedreigde soorten mossen komen vooral voor op vochtige plaatsen en in bossen. Mossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden.

Matig onderzocht: 1-10 soorten

Redelijk onderzocht: 11-30 soorten

Goed onderzocht: meer dan 30 soorten

Korstmossen (BLWG)

Gegevens van korstmossen zijn voornamelijk afkomstig van bos, heide en stuifzand, laanbomen en muren van oude gebouwen. Korstmossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden. De meeste bedreigde soorten zijn slechte verspreiders en langzame groeiers en sterk gebonden aan het type substraat waarop ze groeien. Compensatie van verloren gegaan substraat of het ontzien van groeiplaatsen is in veel gevallen wenselijk.

Matig onderzocht: 1-10 soorten

Redelijk onderzocht: 11-20 soorten

Goed onderzocht: meer dan 20 soorten

Paddestoelen (NMV)

Paddestoelen komen in elk biotoop voor, maar de soortenrijkdom kan sterk verschillen. In sommige biotopen kunnen ze tot de soortenrijkste groepen organismen behoren. In Nederland zijn bijna 5000 soorten bekend. Veel soorten reageren vaak snel op veranderingen in milieuomstandigheden en vormen daarom belangrijke indicatoren (zie: P.J. Keizer, Paddestoelvriendelijk natuurbeheer, KNNV Uitgeverij, Utrecht 2003).

Verspreidingsonderzoek wordt bemoeilijkt door de specifieke levenswijze van paddestoelen. Het groeiende organisme (een schimmel) is voor het blote oog onzichtbaar en vormt meestal kortlevende waarneembare vruchtlichamen (de paddestoelen), op moeilijk voorspelbare momenten en plaatsen. De meeste soorten worden gevonden in de herfst, maar er zijn bijvoorbeeld ook specifieke voorjaarspaddestoelen. Gegevens worden over het algemeen verzameld door vrijwilligers, deels bij gerichte inventarisaties en deels als losse waarnemingen, zodat de inventarisatiedichtheid erg variabel is. Het ontbreken van meldingen van bepaalde soorten kan dan ook nooit een garantie zijn dat deze soorten niet aanwezig zijn, ook niet in hokken die als "goed onderzocht" worden aangemerkt.

Om de volledigheid van een inventarisatie te definiëren zouden voor elk km-hok naast de aantallen waarnemingen en soorten ook specifieke biotoopkenmerken moeten worden meegewogen. Voor paddestoelen is een dergelijke weging nog niet op landelijke schaal mogelijk. Vooral nog wordt uitgegaan van het globale (niet statistisch onderbouwde) ervaringsfeit dat een "serieus" onderzoek in een hok in een goede tijd minstens een bepaald aantal verschillende soorten moet opleveren, met een eventuele globale correctie voor het feit dat dit aantal in een "goed" hok met minder waarnemingen wordt bereikt dan in een "slecht" hok. De hier gehanteerde definitie luidt:

Goed onderzocht: 250 of meer soorten, of 1000 of meer waarnemingen.

Slecht onderzocht: minder dan 50 soorten, of minder dan 100 waarnemingen.

Redelijk onderzocht: alle overige combinaties van aantallen soorten en waarnemingen.

Niet onderzocht: geen enkele waarneming beschikbaar (ontbreken van soorten wordt niet geregistreerd; een hok met enkele losse meldingen zou ook als "niet onderzocht" moeten worden betiteld, maar omdat dit moeilijk is af te bakenen wordt dan toch consequent de term "slecht onderzocht" gebruikt).

Standaard worden gegevens geleverd uit het databestand vanaf 1990 (ca. 65% van de bij de NMV beschikbare gegevens op km-hok niveau). Op locaties die weinig uiterlijke veranderingen hebben ondergaan kunnen ook oudere waarnemingen nog waardevolle bijdragen leveren aan de beoordeling van de (potentiële) waarde van het terrein.

Zoogdieren (VZZ)

Van zoogdieren bestaat geen landsdekkende informatie over het voorkomen van soorten op kilometerhokniveau. De soortenlijst van dit kilometerhok geeft dus niet de werkelijke situatie weer. Voor een betrouwbaar beeld dient ter plaatse een inventarisatie uitgevoerd te worden.

Broedvogels (SOVON)

In de jaren 1998-2000 is er in het kader van het Atlasproject van de Nederlandse Broedvogels in geheel Nederland gewerkt aan het vergaren van broedvogeldata op het niveau van kilometerhokken. In besloten tot halfopen landschappen wordt 70-80% van de werkelijk in een kilometerhok aanwezige soorten vastgesteld. In open landschappen wordt uitgegaan van minimaal 80-100%.

Een kilometerhok waar atlaswerk heeft plaatsgevonden wordt als redelijk onderzocht gekwalificeerd.

Het Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (LSB) is in zijn huidige opzet in 1996 van start gegaan. Het richt zich op het jaarlijks verzamelen van de aantallen broedgevallen van in kolonies broedende soorten en de aantallen broedgevallen van zeldzame soorten. Van een selectie van zeldzame broedvogelsoorten wordt hierbij ook de verspreiding jaarlijks in kaart gebracht. Van de kolonievogelsoorten mag uitgegaan worden van een vrijwel landdekkende inventarisatie.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1993 drie of meer keren een kolonie- en/of zeldzame soort is gemeld.

Het Broedvogel Monitoring Project (BMP) is in 1984 van start gegaan en heeft tot doel de aantalveranderingen van min of meer algemene vogelsoorten te volgen. In vaste proefvlakken van 15 tot 500 hectare groot verspreid over Nederland wordt jaarlijks een vaste selectie aan soorten onderzocht. De selectie van soorten kan bestaan uit alle soorten of uit een set van bijzondere soorten, bijvoorbeeld alleen weidevogels (BMP-W). Als een proefvlak meerdere kilometerhokken snijdt zijn de aanwezige soorten in het proefvlak naar elk betrokken kilometerhok gekopieerd.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1995 twee keer een proefvlak is onderzocht. Als er een BMP-W proefvlak is onderzocht is het kilometerhok redelijk onderzocht.

Wintervogels (SOVON)

Watervogels

Vanaf seizoen 1992/93 is de coördinatie van de watervogeltellingen ondergebracht bij SOVON. Het gaat daarbij om de maandelijks ganzen- en zwanentellingen, maandelijks tellingen van de Zoete Rijkswateren, de midwintertelling in januari en tellingen in de Waddenzee. Bij een evaluatie van deze verscheidenheid aan watervogelprojecten, bleek de genoemde opzet niet geheel te voldoen. Door de projectgewijze aanpak bleef de informatie over het voorkomen van watervogels versnipperd. Met ingang van het winterhalfjaar 2000/01 is het netwerk aan telgebieden uitgebreid, wordt het merendeel van de belangrijke watervogelgebieden in het winterhalfjaar maandelijks geteld en worden alle projectresultaten in een gezamenlijk rapport opgenomen.

Onderzoekskwaliteit: Een kilometerhok is goed onderzocht als er >25 maanden geteld is in de laatste 5 jaar. Als er >10 en <25 maanden is geteld in de laatste 5 jaar is het hok redelijk onderzocht. >5 en <10 maanden geteld is matig onderzocht.

Punt Transect Tellingen (PTT): het Punt Transect Tellingen project (PTT) is het oudste monitoringproject van SOVON en werd in 1978 in het leven geroepen omdat van veel, vooral algemeen voorkomende, wintervogels vrijwel niets bekend was over de aantalsontwikkelingen binnen Nederland. De doelstellingen van het door SOVON en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opgezette project waren (a) het volgen van de aantalsontwikkelingen van zoveel mogelijk soorten winter- en trekvogels door de jaren heen, zo mogelijk in relatie tot de achterliggende oorzaken en (b) het volgen van de veranderingen in de verspreiding van winter- en trekvogels. De uitvoering van het project is op alle punten gestandaardiseerd en houdt in dat waarnemers puntsgewijs op een vaste route gedurende een vaste tijd alle vogels tellen.

Onderzoekskwaliteit: Als er minimaal 2 punten meerjarig zijn onderzocht is het kilometerhok matig onderzocht. In alle andere gevallen is het kilometerhok slecht onderzocht.

Reptielen en Amfibieën (RAVON)

De onderzoekintensiteit voor reptielen en amfibieën is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal waarnemingen van de betreffende soortgroep (amfibieën of reptielen) per kilometerhok. Daarnaast is in de beoordeling meegewogen of de waarnemingen voldoende goed verspreid zijn over de seizoenen en over de aangetroffen soorten. De methodiek is toegelicht in een artikel in het RAVON tijdschrift (*R. Creemers & J. van Delft, 2001, Dataverzameling en inventarisatie-activiteit in Nederland. RAVON 12, blz. 46-53.*)

Vissen (RAVON)

De inventarisatieactiviteit voor vissen is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal aangetroffen soorten en het aantal bezoeken per kilometerhok. De methodiek dient nog nader verfijnd te worden. In de goed onderzochte hokken wordt een goed beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna in de genoemde onderzoeksjaren. Aanvullingen op deze soortenlijst kunnen voornamelijk nog verwacht worden bij toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieu-omstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Van de redelijk onderzochte hokken wordt geen volledig beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna. Aanvullingen kunnen verwacht worden door meer veldwerk, toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieu-omstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Slecht of niet onderzocht zijn alle kilometerhokken die niet in een van beide bovengenoemde categorieën vallen. In deze kilometerhokken is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

De waarnemingen in het databestand van RAVON hebben hoofdzakelijk betrekking op vangsten met een steeknet. Elk vangstmiddel is echter selectief: het steeknet levert vooral veel jonge vis op en kleinere vissoorten. Juist veel van deze kleinere soorten vallen onder de Flora- en faunawet of de Habitatrichtlijn. Het schepnet is met name geschikt voor kwalitatieve bemonstering van kleinere watertypen als beken, sloten, wetingen en poelen. Voor meer kwantitatieve bemonsteringen worden doorgaans andere methodieken toegepast.

Dagvlinders (De Vlinderstichting)

Dagvlinders vliegen niet gedurende het gehele jaar. Sommige soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan vier tot zes weken als vlinder aanwezig is. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van vlinders en slechts incidenteel op die van eitjes, rupsen of poppen. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar vlinders is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

Matig onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit maximaal een maand

Redelijk onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden, minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand

Goed onderzocht: waarnemingen uit meer dan 3 maanden, meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand

Nachtvlinders (De Vlinderstichting en de Werkgroep Vlinderfaunistiek van EIS-Nederland)

De macronachtvlinders worden in Nederland op landelijk niveau onderzocht door De Vlinderstichting en de Werkgroep Vlinderfaunistiek van EIS-Nederland. De databanken die zij beheren worden gevuld door incidentele waarnemingen en gebiedsinventarisaties door actieve leden. De gegevens die thans via Het Natuurloket worden gepresenteerd zijn op dit moment alleen nog gebaseerd op de waarnemingen van De Vlinderstichting. Binnen afzienbare tijd zullen de waarnemingen van de Werkgroep Vlinderfaunistiek worden betrokken bij deze dataset. Dit kan betekenen dat hokken, welke thans nog niet zijn onderzocht, wellicht wel onderzocht zijn door de Werkgroep Vlinderfaunistiek, en tevens dat beschermde soorten een bredere verspreiding kennen dan via de website weergegeven. De classificatie van de toelichting op de volledigheid van het onderzoek is gelijk getrokken met die van de dagvlinders. Een toelichting hierop is bij de teksten over dagvlinders te vinden.

Libellen (EIS Nederland)

Libellen vliegen niet gedurende het gehele jaar. De meeste soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan zes tot acht weken als libel aanwezig is. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van libellen en slechts incidenteel op die van larven of larvenhuidjes. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar libellen is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.
Matig onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit maximaal een maand.
Redelijk onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden, minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand.
Goed onderzocht: waarnemingen uit meer dan 3 maanden, meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand.

Sprinkhanen (EIS Nederland)

Bijna alle soorten sprinkhanen zijn in de nazomer aan te treffen. Het is daardoor mogelijk om tijdens twee bezoeken de sprinkhaanfauna van een gebied goed in kaart te brengen (onderzoeksintensiteit = goed). Als er slechts 1 bezoek aan een gebied is afgelegd kunnen er nog soorten zijn gemist (onderzoeksintensiteit = matig).

Overige ongewervelden (EIS Nederland)

Deze groep is een samenvatting van zes verschillende groepen met beleidsrelevante soorten (de Habitatrictlijn, de Flora- en faunawet en de Rode Lijst). De groepen die hierin verwerkt zijn: bijen, kevers, mieren, medicinale bloedzuiger, mollusken en rivierkreeften van de Habitatrictlijn. Omdat het groepen betreft met een ver uiteenlopende biologie en ecologie zijn de methoden en perioden van waarnemen en gegevens verzamelen niet eenduidig. Bovendien betreft het hier gepresenteerde bestand een opsomming van deze verschillende groepen. Daardoor kan een indicatie voor de bepaling van de volledigheid niet gegeven worden. Deze indicatie zal wel per groep uitgesplitst gegeven worden in de offerte van EIS.

Bijlage 4: Gegevens gemeente Leiderdorp

WAARNEMINGEN HOUTKAMP/HEEMTUIN LEIDERDORP

Bert van Eijk / 2006

fuut	kleine mantelmeeuw*	heggenmus	<i>koolmees</i>
aalscholver	zilvermeeuw	roodborst	boomklever
blauwe reiger	stormmeeuw	merel	boomkruiper
soepgans	kokmeeuw	zanglijster	spreeuw
wilde eend	visdief	koperwiek	huismus
soepeend	stadsduif	kleine karekiet	gaai
kuifeend	holenduif	bosrietzanger	ekster
muskuseend@	houtduif	zwartkop	<i>kauw</i>
carolina-eend@	turkse tortel	tuinfluiter	zwarte kraai
buizerd*	gierzwaluw*	tjiftjaf	vink
sperwer	ooievaar*	fitis	groenling
torenavalk	halsbandparkiet@	fluiters	putter
kip@	ijsvogel	goudhaan	sijs
ijsvogel	groene specht	vuurgoudhaan	rietgors
meerkoet	grote bonte specht	staartmees	
waterhoen	boerenzwaluw*	zwarte mees	
reiger	huiszwaluw*	matkop	
watersnip	winterkoning	<i>pimpelmees</i>	

Vet = broedvogel/territorium

Cursief = nestkastgebruiker

* = alleen overvliegend

@ = exoot

In totaal werden 65 soorten gezien, waarvan 59 met parkbinding en 6 overvliegend zonder connecties.

Van de 30 broedvogelsoorten maakten er 3 gebruik van de door onze vereniging opgehangen nestkasten, de overige 35 soorten trokken door of verbleven alleen als gast.

Er werden drie "soepsoorten" genoteerd: soepgans, soepeend en stadsduif; het aantal exoten kwam op vier uit.

Soorten van de Rode Lijst van Nederlandse Broedvogels 2004 die territorium hadden: Groene Specht.

Niet-territoriale soorten van de bovengenoemde lijst, die in het park werden waargenomen: Watersnip, Visdief, Matkop en Huismus.

Overvliegende soorten van de eerder genoemde lijst: Boerenzwaluw en Huiszwaluw.

De meest "ongebruikelijke" soorten waren: Fluiters, Matkop, Zwarte Mees en Boomklever.

Libellen en juffers

Variabele waterjuffer
Lantaarntje
Glassnijder
Vroege glazenmaker
Grote roodoogjuffer
Vuurjuffer
Gewone oeverlibel
Grote keizerlibel
Bruinrode heidelibel
Kleine roodoogjuffer
Bruine glazenmaker
Houtpantserjuffer
Paardenbijter
Blauwe glazenmaker
Zwarte heidelibel
Bloedrode heidelibel

Vlinders

Citroentje
Kleine vos
Gehakkelde aurelia
Atalanta
Klein witje
Boomblauwtje
Dagpauwoog
Muntvlindertje
Kleine vuurvlinder
Landkaartje
Geaderd witje
Groot witje
Distelvlinder
Icarusblauwtje
Argusvlinder
Kleine ijsvogel vlinder
Bont zandoogje
Bruin zandoogje

Bijen, Wespen en Hommels

Tuinhommel
Akkerhommel
Weidehommel
Grashommel
Aardhommel
Steenhommel
Moshommel
Sachembij
Vosje
Wespbij
Rosse metselbij
Wolbij
Slobkousbij
Behangersbij

Zweefvliegen

Hommelzweefvlieg
Blinde bij
Citroenzweefvlieg
Doodskopzweefvlieg
Bessenzweefvlieg
Reuzenhommelzweefvlieg
Yoghurtzweefvlieg

Waterinsecten

Haftenlarve
Geelgerande waterkever
Schrijvertje
Pekzwarte waterkever
Libellenlarve (div. soorten)
Staafwants
Kokerjufferlarve (div. soorten)
Waterjufferlarve (div. soorten)
Waterschorpioen
Watervlooien
Vlokreeftjes
Waterspin

Overige insecten

Wants (div. soorten)
Distelbok
Saksische **wesp**
Sabelsprinkhaan
Krekels (div. soorten)
Kortschild
Houtluis
Elzenhaantje
Leliehaantje
Schuim cicade
Galwesp (div. soorten)
Rode bosmier
Ruwknoopmier
Houthakkertjes
Slijk vlieg
Goudoogdaas
Daas
Veenmol
Teek

Kleine zoogdieren

Bruine rat
Dwerg muis
Veld muis
Spits muis
Woel muis
Mol
Hermelijn
Bunzing

Vissen en amfibieën

Kleine modderkruiper
Tiendoornige stekelbaars
Aal
Snoek
Blankvoorn
Ruisvoorn
Brasem
Karper
Zeelt

Driedoornige stekelbaars
Gewone pad
Groene kikker
Rugstreeppad
Kleine watersalamander

Weekdieren

Zwanenmossel
Rode wegslak
Tuinslak
Wijngaardslak
Gewone poelslak
Boerenknoopje
Bronblaashoornslak
Posthoornslak
Gewone schijfhoornslak
Eivormige poelslak
Moerasslak
Gewone barnsteenslak

WAARNEMINGEN Cor Gordijnsingel Leiderdorp**Van der Goes en Groot / 2007**

Cor Gordijnsingel te Leiderdorp

Vleermuizen
Gewone dwergvleermuis
Ruige dwergvleermuis
Laatvlieger

Overige beschermde soorten
Egel
Mol
Bruine kikker
Gewone pad

Bijlage 5: Vogelwaarnemingen

De waarnemingen zijn het resultaat van een 'parkvogel-rondwandeling' 3x per maand door de Houtkamp plus de Heemtuin in Leiderdorp door dhr. W.B. (Bert) van Eijk, beheerder van de Houtkamp. M.b.t. de eerste 3 kolommen geldt de "zwaarste" notering. De gegevens zijn afkomstig van de Vogelwerkgroep Hazerswoude/Koudekerk e.o.

Uiteindelijk kwam de totaal teller uit op 69 waargenomen vogelsoorten,

- 65 waren ter plaatse actief of toonden parkbinding (bijv. foerageer- / speurvlucht er vlak boven)
- 4 passeerden overvliegend .

Van de 65 verblijvende cq. binding hebbende soorten konden er:

- 32 als territoriumhoudend en/of broedvogel worden opgetekend,
- 33 kwalificeerden zich als gast of doortrekker en
- 3 soorten zijn als reguliere nestkastbroedvogel geregistreerd.

Ook bleek dat er 4 soorten van de Rode Lijst 2004 parkbinding van kortere of langere duur hadden:

- Visdief,
- Nachtegaal,
- Groene Specht
- en Huismus.

Voorts waren er 3 mengvormen en 2 exoten aanwezig.

Tot slot presenteerde de Bladkoning zich als nieuwe soort.

In de periode 1980 tot en met 2007 zijn nu in totaal 155 soorten in/boven het park waargenomen.

Soort	Territoriaal of Broedvogel	Gast of Doortrekker	Overvliegend of Passerend	Exoot of Hybride	Rode Lijst 2004	Nestkast Broedvogel	Nieuwe soort
Aalscholver		X					
Blauwe Reiger		X					
Ooievaar			X				
Knobbelzwaan		X					
Grauwe Gans			X				
Kolgans			X				
Wilde Eend	X						
Soepeend	X			X			
Kuifeend		X					
Muskuseend		X					
Buizerd		X					
Sperwer		X					
Torenavalk		X					
Kip		X		X			
Waterral		X					
Waterhoen	X						
Meerkoet	X						
Scholekster		X					
Houtsnip		X					
Kl. Mantelmw.		X					

Zilvermeeuw		X					
Stormmeeuw		X					
Kokmeeuw		X					
Visdief		X			X		
Houtduif	X						
Holenduif	X						
Stadsduif			X	X			
Turkse Tortel	X						
Halsb. Parkiet	X						
Gierzwaluw		X					
IJsvogel		X					
Gr Specht	X				X		
Gr. Bonte Specht	X						
Boerenzwaluw		X					
Gr. Gele Kwik.		X					
Witte Kwik		X					
Winterkoning	X						
Heggenmus	X						
Roodborst	X						
Nachtegaal		X			X		
Koperwiek		X					
Zanglijster	X						
Merel	X						
Kl. Karekiet	X						
Bosrietzanger	X						
Tuinfluter	X						
Zwartkop	X						
Fitis	X						
Tjiftjaf	X						
Bladkoning		X					X
Goudhaan		X					
Vuurgoudhaan		X					
Bonte Vliegenvl.		X					
Koolmees	X					X	
Pimpelmees	X					X	
Staartmees	X						
Boomklever		X					
Boomkruiper	X						
Gaai	X						
Ekster	X						
Kauw	X					X	
Zwarte Kraai	X						
Spreeuw		X					
Huismus		X			X		
Vink	X						
Groenling	X						
Putter		X					
Sijs		X					
Rietgors	X						
totaal soorten	32	33	4	3	4	3	1

Bijlage 6: Veldwerkformulier en floralijst



MWH

BUILDING A BETTER WORLD

LOCATIEGEGEVENS			
Provincie:	ZH		
Adres:	Winkelhof		GEGEVENS WAARNEMER(S)
Postcode + plaats:	Leidendorp		
Eigenaar:	Wereldhave		
	Naam waarnemer1:	MAMA	
	Naam waarnemer2:	/	

1	Datum en tijd	2	Inventarisatiemethode						
	<table border="1"> <tr> <th>dag</th> <th>maand</th> <th>jaar</th> </tr> <tr> <td>4</td> <td>6</td> <td>2008</td> </tr> </table>		dag	maand	jaar	4	6	2008	auto <input type="checkbox"/> te voet <input checked="" type="checkbox"/> fiets <input type="checkbox"/> overig, nl: <input type="text"/>
	dag		maand	jaar					
	4		6	2008					
Begintijd:	8.00								
Eindtijd:	12.00								

3	Weer	4	Volledigheid van telling
	Temp. (°C):		volledig <input checked="" type="checkbox"/>
	Bewolking:		gedeeltelijk, nl: <input type="text"/>
	onbewolkt <input type="checkbox"/> 1 half bewolkt <input type="checkbox"/> 2 geheel bewolkt <input checked="" type="checkbox"/> 3 Windkracht (Beaufort): geen <input type="checkbox"/> Windrichting: <input type="text"/>		

5	Beheer	6	Water(gangen)
	braak <input type="checkbox"/>		sloot <input type="checkbox"/>
	begraasd <input type="checkbox"/>		kanaal <input type="checkbox"/>
	gemaaid <input checked="" type="checkbox"/> geheel <input type="checkbox"/> gedeeltelijk <input type="checkbox"/>		poel/vijver <input type="checkbox"/>
	bemest <input type="checkbox"/>		beek <input type="checkbox"/>
	bos <input type="checkbox"/>		rivier <input type="checkbox"/>
	struweel <input type="checkbox"/>		anders, nl: <input type="text"/>
	perk/tuin <input checked="" type="checkbox"/>		geïnventariseerd ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/>
	gekapt <input type="checkbox"/>		afmetingen <input type="text"/>
	geplagd <input type="checkbox"/>		opmerkingen <input type="text"/>
sterk betreden <input type="checkbox"/>			
anders, nl	grotendeels verhard.		

VERGEET NIET DE LOOPROUTE IN TE TEKENEN, DE FOTOLOCATIES EN DE SPECIFIEKE TERREINKENMERKEN ZOALS, BOSJES, VERHOGINGEN etc etc.

Tabel 1

Nederlandse naam	Latijnse naam
Akkerhoornbloem	<i>Cerastium arvense</i>
Akkerkool	<i>Lapsana comminis</i>
Berk	<i>Betula nigra cf.</i>
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Bieslook (aangeplant?)	<i>Allium schoenoprasum</i>
Bijvoet	<i>Artemisia vulgaris</i>
Bitterzoet	<i>Solanum dulcamara</i>
Buxus	<i>Buxus sempervirens</i>
Engels raaigras	<i>Lolium perenne</i>
Fluitekruid	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Frans raaigras	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Geel nagelkruid	<i>Geum urbanum</i>
Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Gewone lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewoon herderstasje	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Gewone veldsla	<i>Valerianella locusta</i>
Haagwinde	<i>Calystegia sepium</i>
Harig wilgeroosje	<i>Epilobium hirsutum</i>
Heermoes	<i>Equisetum arvense</i>
Herik	<i>Sinapsis arvensis</i>
Hopklaver	<i>Medicago lupulina</i>
Kaasjeskruid	<i>Malva spec.</i>
Klein kruiskruid	<i>Senecio vulgaris</i>
Klimop	<i>Hedera helix</i>
Kropaar	<i>Dactylus glomerata</i>
Kruipende boterbloem	<i>Ranunculus repens</i>
Kruidistel	<i>Carduus crispus</i>
Kweek	<i>Elytrigia repens</i>
Look-zonder-look	<i>Alliaria petiolata</i>
Muurpeper	<i>Sedum acre</i>
Muursla	<i>Mycelis muralis</i>
Paardenbloem	<i>Taraxacum officinale</i>
Ridderzuring	<i>Rumex obtusifolius</i>
Robertskruid	<i>Geranium robertianum</i>
Roos	<i>Rosa spec.</i>
Ruwe berk	<i>Betula pubescens</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Smalbladige es	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Speerdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Stinkende gauwe	<i>Chelidonium majus</i>
Straatgras	<i>Poa annua</i>
Trompetboom	<i>Catalpa bignonioides ssp.</i>
Valse Christusdoorn	<i>Gleditsia spec.</i>
Vogelwikke	<i>Vicia cracca</i>
Witte klaver	<i>Trifolium repens</i>
Zachte dravik	<i>Bromus hordeaceus</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zomerlinde	<i>Tilia</i>

Bijlage 7: Foto's



Foto 3: Engelendaal



Foto 2: Engelendaal



Foto 3: Parkeerplaats gemeentehuis (rechts)



Foto 4: Zomereiken op plein zijde Statendaalder



Foto 5: Plein zijde Statendaalder met Valse Christusdoorn



Foto 6: Smalbladige es Statendaalder



Foto 7: Staringpad met rechts een aantrekkelijk plantsoen voor struweelvogels



Foto 8: Detail van plantsoen bij Staringpad



Foto 9: Noorse esdoorn Staringpad waarin nestvlieder van koolmees is gevonden



Foto 10: Heinsiuslaan met links de Trompetboom



Foto 11: Groenstrook Heinsiuslaan



Foto 12: Goederenontvangst Heinsiuslaan



Foto 13: Goederenontvangst met links de bomenrij van de Heinsiuslaan



Foto 14: Ingang parkeergarage Heinsiuslaan



Foto 15: Ruigte naast parkeergarage westzijde met o.a. Muurper.



Foto 16: Zachte dravik (*Bromus hordeaceus*)



Foto 17: Witgerande Tuinslak (*Cepaea hortensis*), bruine variant



Foto 18: Vogelwikke (*Vicia Cracca*) in heg aan zijde Engelendaal



Foto 19: Appartementen zijde Statendaalder



Foto 20: Gemeentehuis, achterzijde



Foto 21: Dak met Muurpeper en rechtsonder Bieslook.



Foto 22: Dakterras



Foto 23: Parkeergarage



Foto 24: Larve van Veelkleurig Aziatisch lieveheersbeestje (*Harmonia axyridis*)

BIJLAGE 2
Notitie “Nader onderzoek vleermuizen en Gierzwaluw”
(16 november 2009)



Notitie

Contactpersoon M. (Marcel) Schillemans

Datum 16 november 2009

Kenmerk N001-4647715SIM-mya-V02-NL

1 Inleiding

Als onderdeel van het flora- en faunaonderzoek heeft Tauw, in opdracht van Wereldhave Development bv., onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen en –nesten van gierzwaluwen bij het winkelcentrum Winkelhof, te Leiderdorp. Wereldhave Development bv. is van voornemen het winkelcentrum uit te breiden, waarbij het huidige gemeentehuis gesloopt wordt en de vrijgekomen ruimte bij het winkelcentrum wordt getrokken. De beoogde ontwikkelingen hebben mogelijk een effect op genoemde soorten. Deze notitie beschrijft de resultaten van het nader onderzoek en de consequenties daarvan met het oog op de natuurwetgeving.

2 Beschrijving plangebied en werkzaamheden

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het gemeentehuis, de Statendaalder en het deel van de Heinsiuslaan grenzend aan het winkelcentrum (zie bijlage 1).

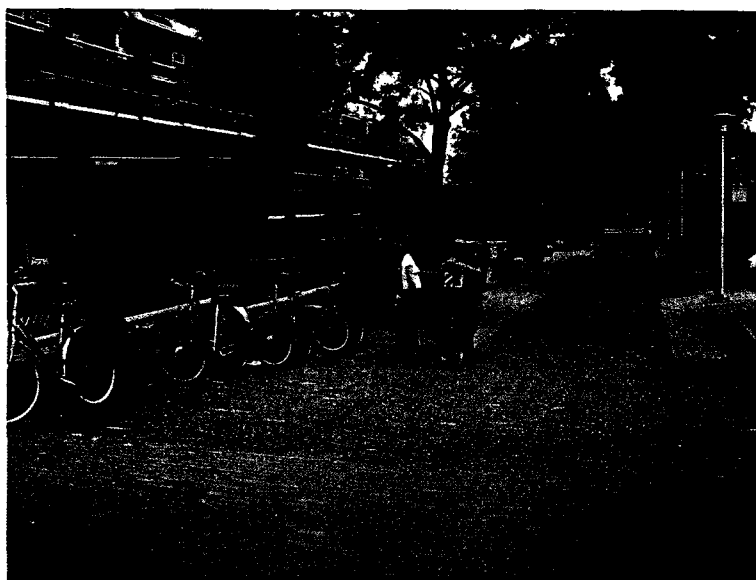
Het gemeentehuis is een bakstenen gebouw, met veel stootvoegen (figuur 1). Aan de achterkant van het gemeentehuis staat om de parkeerplaats heen een bosplantsoen met voornamelijk -dunnere- berken. Tussen de voorkant van het gemeentehuis en het huidige winkelcentrum ligt een pleintje met enkele Leilindes. De Statendaalder is een overwegend voetgangersgebied tussen de Engelendaal en de Heinsiuslaan. In de Statendaalder staan enkele grote Zomereiken (figuur 2) bij het tweede plein. Richting de Heinsiuslaan wordt de Statendaalder geflankeerd door essen (figuur 3). Aan de zijde van het winkelcentrum staan enkele grote wilgen aan de Heinsiuslaan (figuur 4).



Figuur 1 Gemeentehuis Leiderdorp



Figuur 2 Het tweede tplein bij de Statendaalder, rechts op de foto de rij Zomereiken



Figuur 3 De Statendaalder richting de Heinsiuslaan.



Figuur 4 De Heinsiuslaan met links de wilgen en rechts een watergang (niet op de foto) geflankeerd met bomen

2.2 Omgeving plangebied

Bij de voorkant van het gemeentehuis, aan de overkant van de Engelendaal, ligt het park de Houtkamp. De Houtkamp bestaat uit graslanden, bos en open water. Aangrenzend aan de Houtkamp staat veel hoogbouw, met tussen de flats pleinen met veel openbaar groen zoals grasvelden met bosplantsoen. Op de Engelendaal zelf staan enkele grote bomen.

Noord en zuid grenzend aan het plangebied, ligt een woonwijk met in de straten enkele (jonge) bomen.

Aan de overkant van de Heinsiuslaan, in het verlengde van de Statendaalder, ligt het Staringpad. Het Staringpad wordt omgeven door een relatief dicht bosplantsoen. Parallel aan de Heinsiuslaan liggen watergangen met bomen erom heen en plaatselijk ook bosplantsoen.

2.3 Werkzaamheden

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum wordt het huidige gemeentehuis gesloopt en de omringende aanwezige begroeiing daar waar nodig geroid. Ook wordt de begroeiing tussen het gemeentehuis en het huidige gemeentehuis verwijderd. De zo vrijgekomen ruimte, inclusief de parkeerplaats achter het gemeentehuis, wordt bij het winkelcentrum Winkelhof getrokken.

De zomereiken op het huidige tweede plein worden naar alle waarschijnlijk geroid. Het nieuwe plein wordt deels verzonken ten opzichte van het huidige maaiveld; de daken van de aangrenzende nieuwbouw worden gedeeltelijk voorzien van een mos-sedum dak. De essen in de Statendaalder blijven grotendeels gehandhaafd. De wilgen aan de Heinsiuslaan worden verwijderd, om ruimte te creëren voor de bouw van een parkeergarage.

Wereldhave Development bv. streeft ernaar zoveel groenvoorzieningen in en in de directe omgeving van het plangebied te compenseren.

Op het moment van het opstellen van de huidige notitie is nog niet precies vastgesteld hoe en waar groenvoorzieningen gecompenseerd worden.

De sloop van het gemeentehuis staat vooralsnog gepland vanaf 1 januari 2012; de werkzaamheden aan de Heinsiuslaan, het verwijderen van de wilgen, vanaf medio 2010.

3 Methode

3.1 Vleermuizen

De vleermuisinventarisatie is uitgevoerd met behulp van een batdetector (type: Petterson D100 en Petterson D240X). Een batdetector is een apparaat dat ultrasonische geluiden, die een vleermuis maakt, omzet in voor de mens hoorbare tikkende geluiden. Aan de hand van het soort geluid en de frequentie waarop de vleermuis het beste wordt gehoord, de zogenaamde "piekfrequentie", kan in veel gevallen worden bepaald om welke vleermuissoort het gaat.

Om een goed beeld te krijgen van het voorkomen van vleermuizen en de rol van het plangebied voor vleermuizen (tabel 1) zijn, meerdere veldbezoeken door het jaar heen noodzakelijk.

Tabel 1 Globale jaarcyclus van de meeste vleermuizen in Nederland

Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Winterverblijfplaats				Kraamtijd			Zomerverblijfplaats				
Winterverblijfplaats				Zomerverblijfplaats:			Zomerverblijfplaats				
Winterverblijfplaats				kraamverblijf of			Zomerverblijfplaats				
Winterverblijfplaats				mannenverblijfplaats			Zomerverblijfplaats				

1: naar [Zoogdiervereniging, 2009]. De precieze duur van de verschillende perioden is o.a. afhankelijk van weeromstandigheden. De precieze cyclus is afhankelijk van de soort vleermuis.

Het onderzoek is voornamelijk gericht op het mogelijke gebruik van het gemeentehuis als verblijfplaatsen voor in de regio voorkomende gebouwbewonende vleermuizen:

- Laatvlieger
- Gewone dwergvleermuis
- Mogelijk maar niet waarschijnlijk Gewone grootoorvleermuis

Ook is onderzocht of het plangebied een rol speelt als foeragegebied of onderdeel van een vliegroute voor in de omgeving voorkomende vleermuissoorten:

- Rosse vleermuis
- Watervleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Gewone dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Gewone grootoorvleermuis
- Meervleermuis

Het tijdstip en periode van de veldbezoeken is afgestemd op het mogelijke gebruik van het gemeentehuis als verblijfplaats. De onderzoeksperiode viel tussen half april en eind september van 2009.

Tijdens de veldbezoeken is meerdere malen 15 minuten gepost bij 2 zijdes van het gemeentehuis, op 2 locaties op de Heinsiuslaan en is de Statendaalder meerdere malen doorkruist. Daarnaast is al lopend de directe omgeving van het plangebied minimaal éénmaal doorkruist tijdens elk veldbezoek.

3.2 Gierzwaluw

De Gierzwaluw broedt in Nederland van eind april tot en met ongeveer augustus. In stedelijk gebied heeft zij vaak haar nesten onder dakranden, achter losse beslagen etc. De vogels vliegen met zonsopkomst uit en met zonsondergang in. Tijdens 2 veldbezoeken in de genoemde periode is gericht geluisterd naar roepende gierzwaluwen en is ook de bebouwing tijdens zonsopkomst of -ondergang gade geslagen om eventueel in- of uitvliegende en rondzwermende gierzwaluwen waar te nemen.

4 Resultaten

4.1 Vleermuizen

De weersomstandigheden en primaire doel van de veldbezoeken zijn weergegeven in tabel 2. Tijdens alle veldbezoeken worden vliegroutes en foerageergebieden in kaart gebracht. Hieronder worden de waarnemingen per veldbezoek beschreven.

Tabel 2 Afgelegde veldbezoeken en weersomstandigheden

Ronde Nummer	Primair doel	Datum	Tijdstip	Zonsopkomst of zonsondergang	Neerslag	Temperatuur	Wind
1	Tussenverblijfplaats Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Gewone grootoorvleermuis	27-04-2009	20:30-22:45	20:57	Geen	16°C	Zachte/matig harde wind
2	Kraam- of mannen-verblijfplaats Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Gewone grootoorvleermuis	27-05-2009	03:30-05:15	05:30	Geen	11°C	Nagenoeg windstil
3	Kraam- of mannen-verblijfplaats Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Gewone grootoorvleermuis	26-06-2009	03:00-05:00	05:21	Geen	15°C	Nagenoeg windstil

Ronde Nummer	Primair doel	Datum	Tijdstip	Zonsopkomst of zonsondergang	Neerslag	Temperatuur	Wind
4	Paarplaats/Winterverblijfplaats Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Gewone grootoorvleermuis	01-10- 2009	19:00- 21:00	19:17	Geen	14°C	Zachte/matig harde wind

4.1.1 Eerste veldbezoek

Minimaal drie individuen van de Gewone dwergvleermuis zijn uitvliegend uit de spouw aan de noordoostzijde (achterkant) van het gemeentehuis waargenomen om 21:25 uur. Na een korte tijd te hebben gefoerageerd boven de parkeerplaats vlogen 2 dieren over het gemeentehuis richting het park Houtkamp. Eén vleermuis zwermde kort rond het gemeentehuis en kroop terug in de spouw naar zijn verblijfplaats. De vleermuis verdween in de spouw op een andere locatie dan waar de vorige drie vleermuizen uit waren gevlogen.

Ondanks het herhaald doorkruisen van de Statendaalder zijn kort daarna geen foeragerende of overvliegende vleermuizen waargenomen. Boven de waterpartij aan de Heinsiuslaan (buiten het plangebied) zijn circa drie exemplaren van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. De schietwilgen aan de Heinsiuslaan werden deze avond niet gebruikt als vliegroute en/of foerageerplaats.

4.1.2 Tweede veldbezoek

Om omstreeks 03:45 zijn 1 Ruige dwergvleermuis en 1 Gewone dwergvleermuis op vliegroute waargenomen achter het gemeentehuis. Zij vlogen via de Statendaalder het plangebied uit. Enige tijd later zwermden drie Gewone dwergvleermuizen achter het gemeentehuis. Zij verlieten het plangebied over het gemeentehuis richting Houtkamp.

Op de Heinsiuslaan werden later op de ochtend 2 exemplaren van de Gewone dwergvleermuis op vliegroute aangetroffen. Eén exemplaar vloog uit de Statendaalder over de Heinsiuslaan het plangebied uit, het Staringpad in. Het andere exemplaar vloog de Vossiuslaan in. Tijdens het posten aan de verschillende zijden van het gemeentehuis van omstreeks 04:30 tot 05:15 zijn er geen invliegende vleermuizen bij het gemeentehuis waargenomen.

4.1.3 Derde veldbezoek

Om 3:00 uur werden verschillende foeragerende Gewone dwergvleermuizen waargenomen aan de achterzijde van het gemeentehuis. Op de Statendaalder zijn een Ruige dwergvleermuis en meerdere (circa 5) exemplaren van de Gewone dwergvleermuis foeragerend als ook op vliegroute gehoord. Boven de watergang aan de Heinsiuslaan foerageerden verscheidende Gewone vleermuizen en een Ruige dwergvleermuis. Bij de schietwilgen op de Heinsiuslaan zijn deze ochtend geen vleermuizen waargenomen.



In de wijk aan de overzijde van de Heinsiuslaan is nabij de Luykendreef kort een foeragerende Laatvlieger gehoord, deze vetrok in zuidwestelijke richting (richting Vossiuslaan). Aan de achterzijde van het gemeentehuis zijn vanaf 4:00 uur circa 20 zweremde en vervolgens invliegende Gewone dwergvleermuizen geconstateerd (zowel via de batdetector als visueel). De vleermuizen vlogen op 2 verschillende locaties het gebouw in, namelijk aan de noordoost- en zuidzijde.

4.1.4 Vierde veldbezoek

Om omstreeks 19:00 uur werd 1 uitvliegende Gewone dwergvleermuis waargenomen, aan de achterzijde van het gemeentehuis. Deze Gewone dwergvleermuis vloog, na enige minuten te hebben gefoerageerd, over het gemeentehuis het plangebied uit. Wat later werd boven de watergang bij de Heinsiuslaan een foeragerende Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Vervolgens is via de noordwestzijde van het winkelcentrum (via de Dubloen) teruggelopen naar het gemeentehuis. Boven de watergang aan de Vossiuslaan is een foeragerende Gewone dwergvleermuis geconstateerd. Op een pleintje (Soeverein) foerageerde een Gewone dwergvleermuis. Bij het gemeentehuis is ongeveer een kwartier gepost aan 2 zijden tot ongeveer 20:15. Er zijn geen uitvliegende of foeragerende vleermuizen aangetroffen. Daarna is door de wijk achter het gemeentehuis gelopen en is via de Heinsiuslaan en Dubloen voor de tweede keer de wijk ten noordwesten van het winkelcentrum doorkruist. Er zijn daarbij geen waarnemingen van vleermuizen gedaan. Tijdens het gehele veldbezoek zijn geen paarroepjes gehoord. De ronde werd afgesloten door een stuk de Houtkamp in te lopen. Hier werden foeragerende watervleermuizen en gewone dwergvleermuizen waargenomen.

4.2 Gierzwaluw

Tijdens het tweede en derde veldbezoek zijn geen gierzwaluwen binnen het plangebied waargenomen.

5 Conclusie veldonderzoek

5.1 Vleermuizen

Op basis van de vier veldbezoeken kan het gebruik van het plangebied door vleermuizen worden afgeleid. In het plangebied zijn 2 soorten vleermuizen waargenomen: Ruige dwergvleermuis en Gewone dwergvleermuis. Buiten het plangebied is de Laatvlieger waargenomen. In figuur 5.1 is een overzicht opgenomen van de waarnemingen in en in de directe omgeving van het plangebied, en de luisterposten.

Ruige dwergvleermuis

De Ruige dwergvleermuis is een voornamelijk boombewonende soort, maar kan ook in gebouwen verblijven. De soort is kort foeragerend aangetroffen en op vliegroute in de Statendaalder. Uit eerdere inventarisaties is bekend dat er een verblijfplaats aanwezig is bij de hoek van de Heinsiuslaan met de Cor Gordijnsingel [MWH, 2008]. Het is zeer waarschijnlijk dat de Ruige dwergvleermuizen welke in of nabij het plangebied zijn aangetroffen gebruik maken van deze verblijfplaatsen. Ook is niet uit te sluiten dat er in de Houtkamp ook vaste verblijfplaatsen bevinden voor deze soort. De Statendaalder is een vliegroute tussen de Houtkamp en de Heinsiuslaan.

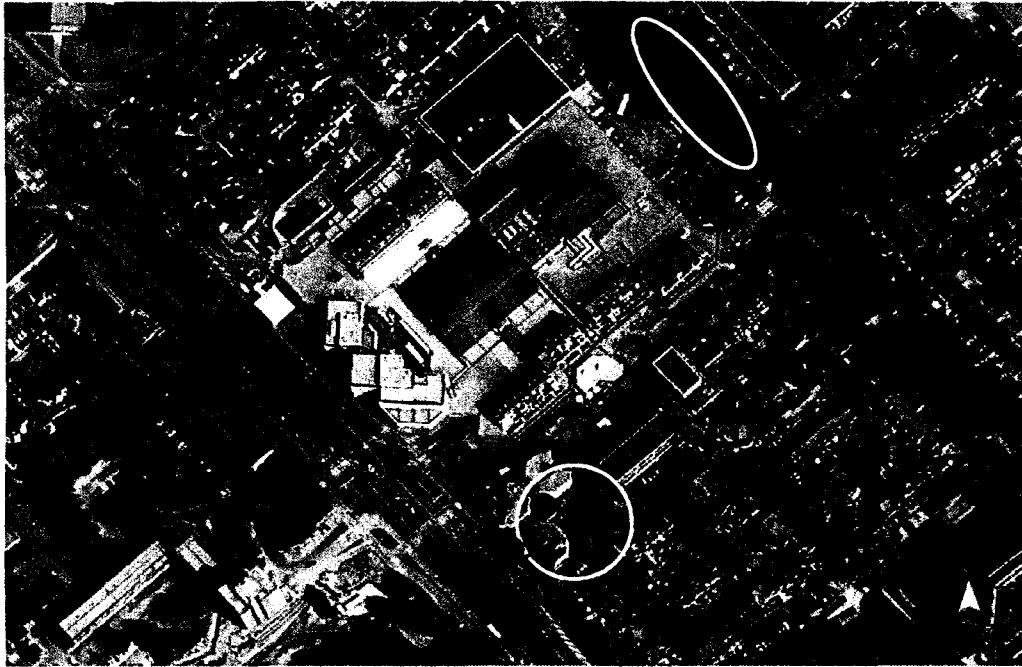
Gewone dwergvleermuis

De Gewone dwergvleermuis is een gebouwbewonende soort die veelvuldig in stedelijke omgeving wordt aangetroffen. Het gemeentehuis is een vaste verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis. Afgaande op de periode waarin het gebruik is vastgesteld wordt geconcludeerd dat het een tussenverblijfplaats (eerste veldbezoek), en kraam- of mannenverblijfplaats (derde veldbezoek) is. Het uitvliegende exemplaar tijdens het vierde veldbezoek, zonder dat er paarroepjes zijn gehoord, wijst op een winterverblijfplaats.

De Statendaalder speelt een rol als vliegroute voor de Gewone dwergvleermuis. In het plangebied werd voornamelijk achter het gemeentehuis, op de parkeerplaats, gefoerageerd. Maar ook op de Statendaalder werden foeragerende Gewone vleermuizen aangetroffen.

Tabel 3 Rol van de onderdelen van het plangebied voor de Ruige en Gewone dwergvleermuis

	Heinsiuslaan	Statendaalder	Gemeentehuis	Parkeerplaats achter het gemeentehuis
Gewone Dwergvleermuis	Geen	Vliegroute/Foerageergebied	Tussenverblijfplaats, Kraam- of mannenverblijfplaats, Winterverblijfplaats.	Foerageergebied
Ruige dwergvleermuis	Geen	Vliegroute/Foerageergebied	Geen	Vliegroute



Figuur 5.1 Resultaten vleermuis onderzoek

- Groene pijlen:** Vliegroutes Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis
- Gele vlakken :** Foerageergebieden (voor met name Gewone dwergvleermuis)
- Rode stippen:** Zomer- en winterverblijfplaatsen
- Blaue stippen:** Luisterposten

5.2 Gierzwaluw

Doordat tijdens de veldinventarisaties geen exemplaren van de Gierzwaluw zijn waargenomen kan worden uitgesloten dat de Gierzwaluw broedt binnen het plangebied.

6 Implicaties natuurwetgeving

Aangezien er geen -nesten van- gierzwaluwen zijn aangetroffen, worden de implicaties voor enkel de vleermuizen verder behandeld.

Alle vleermuizen en hun verblijfplaatsen inclusief de functionele omgeving (vliegroutes en foerageergebieden) zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn zogenaamde Habitatrichtlijnsoorten (bijlage IV), waarvoor een strikt beschermingsregime geldt (tabel 3). Voor deze soorten mag de lokale staat van instandhouding niet worden aangetast, ook niet tijdelijk (zie ook bijlage 2).

6.1 Effecten werkzaamheden

De mogelijke effecten van de werkzaamheden kunnen onderverdeeld worden in tijdelijke en permanente effecten.

Tijdelijke effecten

- Verhoogde aanwezigheid mensen
- Verhoogde en veranderende lichtregime tijdens de werkzaamheden (aanlichten bouwplaats)

Permanente effecten

- Sloop van het gemeentehuis
- Verwijdering van bomen op de Statendaalder en parkeerplaats
- Verwijdering van bomen aan de Heinsiuslaan
- Bebouwen parkeerplaats
- Veranderd lichtregime

6.2 Effect toetsing

Tijdelijke effecten

De werkzaamheden worden overdag uitgevoerd. De verhoogde aanwezigheid van mensen heeft daarom geen effect op vleermuizen.

De verhoogde lichtintensiteit tijdens de werkzaamheden kan een negatief effect hebben op de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied en vliegroute. Ook kan zij een negatief effect hebben op de geschiktheid van de watergangen parallel aan de Heinsiuslaan als foerageergebied, door verstrooiing van licht. Daarmee worden de watergangen lichter en daarmee minder geschikt als foerageergebied. Door tijdens de bouwfase hiermee rekening te houden, kan dit effect worden voorkomen.

Permanente effecten

Sloop van het gemeentehuis is een aantasting van vaste verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en kan ook leiden tot doding en/of schade van de dieren. Vleermuizen leven in kolonies en kolonies bestaan uit groepen vleermuizen. De verschillende groepen binnen een kolonie hebben een netwerk van vaste verblijfplaatsen. De verblijfplaatsen van de groepen kunnen elkaar overlappen. Tussen de groepen vleermuizen vindt ook uitwisseling plaats [Kapteijn, 1995].

Uit de omgeving is bekend dat er zich vaste verblijfplaatsen bevinden in de Houtkamp, Cor Gordijnsingel, en vermoedelijk in de flats aan de Merelstraat en in de 'Schansflats' [MWH, 2008]. Het is echter niet duidelijk of de vleermuizen binnen de aangetroffen verblijfplaats in het gemeentehuis en de bovengenoemde verblijfplaatsen horen bij dezelfde kolonie Gewone dwergvleermuizen. Het gebruik van bovengenoemde verblijfplaatsen uit 2008 door de Gewone dwergvleermuis is niet duidelijk. Dit was geen onderdeel van dit onderzoek.

Het aantal vleermuizen dat tijdens het derde veldbezoek invliegend is waargenomen (20), is relatief groot. Zodoende kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat de sloop van het gemeentehuis geen effect heeft op de lokale staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis. Daarom is de sloop van gemeentehuis zonder verdere maatregelen een overtreding van de Flora- en faunawet (artikelen 9 en 11).

Voor de Gewone dwergvleermuis lijkt de parkeerplaats en de Statendaalder een belangrijke rol te hebben. Van gewone dwergvleermuizen is bekend dat in de directe omgeving van vaste verblijfplaatsen vaak foerageergebieden liggen, waar de vleermuizen direct na het uitvliegen of voor het invliegen een tijdje foerageren [Kapteijn, 2005]. Dit is de parkeerplaats achter het gemeentehuis. Daarmee is de parkeerplaats een onderdeel van de functionele omgeving van de vaste verblijfplaatsen. De uitvliegende vleermuizen vlogen regelmatig richting de Houtkamp en ook over de Statendaalder, het plangebied uit. De Statendaalder is een vliegroute voor de vleermuizen die in het gemeentehuis verblijven. Daarmee is de Statendaalder een onderdeel van de functionele omgeving van de vaste verblijfplaatsen.

Het verwijderen van de bomen op de Statendaalder en de parkeerplaats als ook bebouwen van de parkeerplaats zelf, zijn daarmee (zonder verdere maatregelen) een overtreding van de Flora- en faunawet van artikel 11, voor de Gewone dwergvleermuis.

Voor de Ruige dwergvleermuis speelt de Statendaalder een kleinere rol als vliegroute en als foerageergebied. Tijdens 2 van de vier veldbezoeken is slechts 1 exemplaar foeragerend dan wel op vliegroute waargenomen in de Statendaalder. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere lijnvormige structuren. De structuren zijn langs de Heinsiuslaan en de middenberm van de Engeldaal. Beide lijnvormige structuren worden als vliegroute gebruikt van en naar de Houtkamp en de verblijfplaatsen op de hoek van de Cor Gordijnsingel en de Heinsiuslaan. De Houtkamp zelf is een zeer geschikt foerageergebied voor de Ruige dwergvleermuis. Ook zijn de watergangen parallel aan de Heinsiuslaan geschikte foerageergebieden. Er zijn dus geschikte(re) en vanuit de vaste verblijfplaatsen bereikbare foerageergebieden voor de Ruige dwergvleermuis in de directe omgeving van het plangebied. Van aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie lijkt daarom geen sprake. De beoogde werkzaamheden zijn niet in overtreding van de Flora- en faunawet voor de Ruige dwergvleermuis.

Beide soorten maken geen gebruik van de bomenrij aan de Heinsiuslaan als vliegroute en/of foerageergebied. Zij lijken de watergangen te gebruiken als vlieg- en foerageergebied. Dit is niet verwonderlijk gezien het feit dat de lichtintensiteit boven de watergangen minder is dan bij de bomenrij. Tevens bevinden er zich boven de watergang vaak meer insecten, die als voedsel dienen voor vleermuizen. Verwijdering van deze bomen is niet in strijd met de Flora- en faunawet. Voor beide soorten geldt dat een verhoogde lichtintensiteit op de watergangen vanuit het winkelcentrum/parkeerdek/reclameborden een negatief effect heeft op geschiktheid van de watergangen als foerageergebied en vliegroute. Door hiermee rekening te houden in de verlichting van het winkelcentrum/parkeerdek kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Tabel 4 vat de implicaties van de Flora- faunawet voor de beoogde ontwikkeling samen.

Tabel 4 Implicaties Flora- en faunawet voor beoogde ontwikkeling

Soort	Tijdelijke effecten	Permanente effecten				
	Verhoogde lichtintensiteit	Verhoogde/ veranderde lichtintensiteit	Sloop Gemeente-huis	Verwijderen bomen Statendaalder en Parkeerplaats	Bebouwen parkeerplaats	Verwijderen bomen aan Heinsiuslaan
Gewone dwerg-vleermuis	Geen, mits bouwverlichting naar beneden wordt gericht en zonder uitstraling naar buiten het plangebied	Geen, mits verlichting aangepast door middel van een kap: geen verstrooiing naar boven of naar buiten het plangebied	Overtreding artikel 11 en 9	Overtreding artikel 11	Overtreding artikel 11	Geen
Ruige dwerg-vleermuis	Geen, mits bouwverlichting naar beneden gericht en zonder uitstraling naar buiten het plangebied	Geen, mits verlichting aangepast door middel van een kapt: geen verstrooiing naar boven of naar buiten het plangebied	Geen	Geen	Geen	Geen

7 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is een goed beeld verkregen van de verspreiding van vleermuizen in het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- Voldoende inspanning is geleverd om het verspreidingsbeeld van vleermuizen in het plangebied weer te geven
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van 2 soorten. De Gewone dwergvleermuis maakt veel gebruik van het plangebied. De Ruige dwergvleermuis veel minder
- Het plangebied en de omgeving worden benut als vliegroute, verblijfplaats en als jachtgebied van de Gewone dwergvleermuis en als vliegroute en foerageergebied van de Ruige dwergvleermuis
- Binnen het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen aanwezig van de Gewone dwergvleermuis in het gemeentehuis. De Gewone dwergvleermuis gebruikt de vaste verblijfplaatsen als zomer- en winterverblijfplaatsen. Het aantasten van vaste verblijfplaatsen is in overtreding in het kader van de Flora- en faunawet

- Met de uitvoering van de bouw van de voorgenomen werkzaamheden wordt een gedeelte van het leefgebied van de Gewone dwergvleermuis aangetast. Binnen het plangebied gaat het om de vleermuizen die tijdens alle veldinventarisaties zijn waargenomen. De aantasting betreft ook de foerageerplaatsen en de vliegroutes die van groot belang zijn voor de functionaliteit van de aanwezige verblijfplaatsen en daardoor ook het voortbestaan van de populatie

De beoogde ontwikkeling is in overtreding van de Flora- en faunawet voor de Gewone dwergvleermuis. Er zijn 2 mogelijke vervolgrichtingen (zie ook bijlage 3):

- Ontheffingsaanvraag
- Voorkom overtreding Flora- en faunawet door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen

Ontheffingsaanvraag

Indien niet voorkomen kan worden dat er een negatief effect is op de gunstige staat van instandhouding, kan een ontheffingsaanvraag op de Flora- en faunawet worden ingediend bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Omdat er in het huidige geval gaat om soorten van bijlage IV van de habitatrichtlijn, zijn de gronden waarop een dergelijke ontheffingsaanvraag kan worden gedaan beperkt. Voor de uitbreiding van het winkelcentrum is het mogelijke belang: *volksgezondheid of openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard (bij het ontbreken van alternatieven), én voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*. Navraag bij Dienst Landelijk Gebied (DLG) leert dat een uitbreiding van een winkelcentrum hier waarschijnlijk niet onder valt. Het is van belang aan te kunnen tonen dat er mogelijke alternatieven zijn afgewogen. Uiteraard ook op ecologische gronden. Daarnaast maken mitigerende en mogelijk compenserende maatregelen deel uit van de door LNV gestelde voorwaarden waaronder mogelijk een ontheffing kan worden verleend.

Voorkomen van overtreding

Door het vroeg en tijdig treffen van mitigerende en eventueel compenserende maatregelen kan voorkomen worden dat er een effect optreedt op de gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis. Daarmee wordt voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk. Wel verdient het de aanbeveling het pakket van mitigerende en compenserende maatregelen door DLG te laten toetsen in de vorm van een ontheffingsaanvraag. Als de maatregelen als voldoende worden beschouwd door DLG, wordt de aanvrijzing afgewezen op grond van het feit dat de Flora- en faunawet niet wordt overtreden in de vorm van een 'positieve afwijzing'.

Als voorbeeld voor mitigerende maatregelen kan worden gedacht aan:

- Het in metselen van vleermuiskasten in de nieuwbouw of in bebouwing in de directe omgeving
- De spouwmuur toegankelijk houden voor vleermuizen door stootvoegen open te houden. De stootvoegen dienen > 3 meter hoog te worden geplaatst, dit in verband met andere dieren
- Het ophangen van externe vleermuiskasten aan de nieuwe bebouwing
- Het in de directe omgeving plaatsen van een vleermuisverblijf
- Het onder ecologisch toezicht slopen van het gemeentehuis en verwijderen van bomen
- Gebruik van verlichting van het winkelcentrum met zo min mogelijk effect op vleermuizen
- Herbepanting van het plangebied om de vliegroute te behouden

Van bovenstaande maatregelen voor vaste verblijfplaatsen dient te worden aangetoond dat zij effectief zijn. Dat kan door het gebruiken van kasten waarvan wetenschappelijk is bewezen dat zij effectief zijn voor de Gewone dwergvleermuis als tussenverblijf, kraam- en/of mannenverblijfplaats en winterverblijfplaats. Ook kan dat aangetoond worden door het monitoren van de kasten, voorafgaande aan de sloop van het gemeentehuis. In figuur 7.1 worden enkele voorbeelden gegeven.



Figuur 7.1 Verschillende voorzieningen voor vleermuizen in bebouwing

Links: Vleermuiskoker welke in de muur kan worden ingebouwd, met vooraanzicht en dwarsdoorsnede

Midden: Winterverblijfplaats door middel van goede isolatie

Rechts: Mogelijke zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen

bron: [www.waveka.nl]

8 Aanbevelingen

- Het is aan te bevelen afdoende mitigerende en eventueel compenserende maatregelen te treffen, zodat overtreding van Flora- en faunawet wordt voorkomen. Door deze via een ontheffingsaanvraag te laten toetsen door DLG, wordt zekerheid verkregen dat zij als afdoende worden beschouwd ('positieve afwijzing')
- De mitigerende maatregelen dienen ruim van te voren te worden getroffen. Zo kunnen vleermuizen hier al gebruik van maken, voordat het gemeentehuis wordt gesloopt. Het verdient de voorkeur hier minimaal een jaar voor de sloop mee aan te vangen zodat vleermuizen kunnen wennen aan de 'nieuwe'verblijfplaatsen. Gezien de geplande sloopdatum (na 1 januari 2012) is dit een reële mogelijkheid.
- De keuze en uitvoering van de mitigerende maatregelen dienen in samenspraak met een ter zake kundige te worden bepaald door middel van een ecologisch werkprotocol
- De keuze voor de mitigerende maatregelen dienen in een vroeg stadium besproken te worden met de architecten en gemeente
- De werkzaamheden (waaronder de sloop van het gemeentehuis en verwijdering van bomen) dienen onder ecologisch toezicht te worden uitgevoerd
- De meest aangewezen periode voor sloop is de periode na winterslaap en voor kraamperiode van de Gewone dwergvleermuis; grofweg van half maart tot en met eind april
- Bij de herplant van groenvoorzieningen moet rekening gehouden worden met de functie van de Statendaalder als vliegroute voor de Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis
- Bij de toekomstige nieuwbouw dienen niet meer lichtbronnen (lantaarnpalen, buitenlampen, reclame et cetera) geplaatst te worden dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Vooral voor de vliegroute van vleermuizen is het van belang dat lichtbronnen worden vermeden (Limpens et al. 2004). Afgeschermd (naar beneden gerichte) verlichting kan een oplossing zijn indien aanvullende verlichting nodig is. Door de verlichting tijdens en na de werkzaamheden zodanig aan te passen dat er geen verstrooiing van licht naar buiten het plangebied of naar boven plaatsvindt, worden tijdelijke negatieve effecten vermeden
- De verlichting van het deel van het winkelcentrum grenzend aan de Heinsiuslaan, dient zodanig te worden gekozen dat er geen verstrooiing naar de watergangen plaatsvindt, om permanente effecten op de functie als foerageergebied en vliegroute te voorkomen

9 Literatuur

[MWH, 2008]

Natuurtoets conform art. 19 WRO t.b.v. ontwikkeling Winkelhof Leiderdorp. MWH.
Referentienummer M08A0229

[Kapteijn, K., 1995]

Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Provincie Noord-Holland, Noordhollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.

[Limpens, H., Twisk, P., Veenbaas, G., 2004]

Met vleermuizen onderweg. Uitgave Dienst Weg- en Waterbouw, Delft en Vereniging voor Zoogdierkunde en Xoogdierbescherming, Arnhem. 24pp.

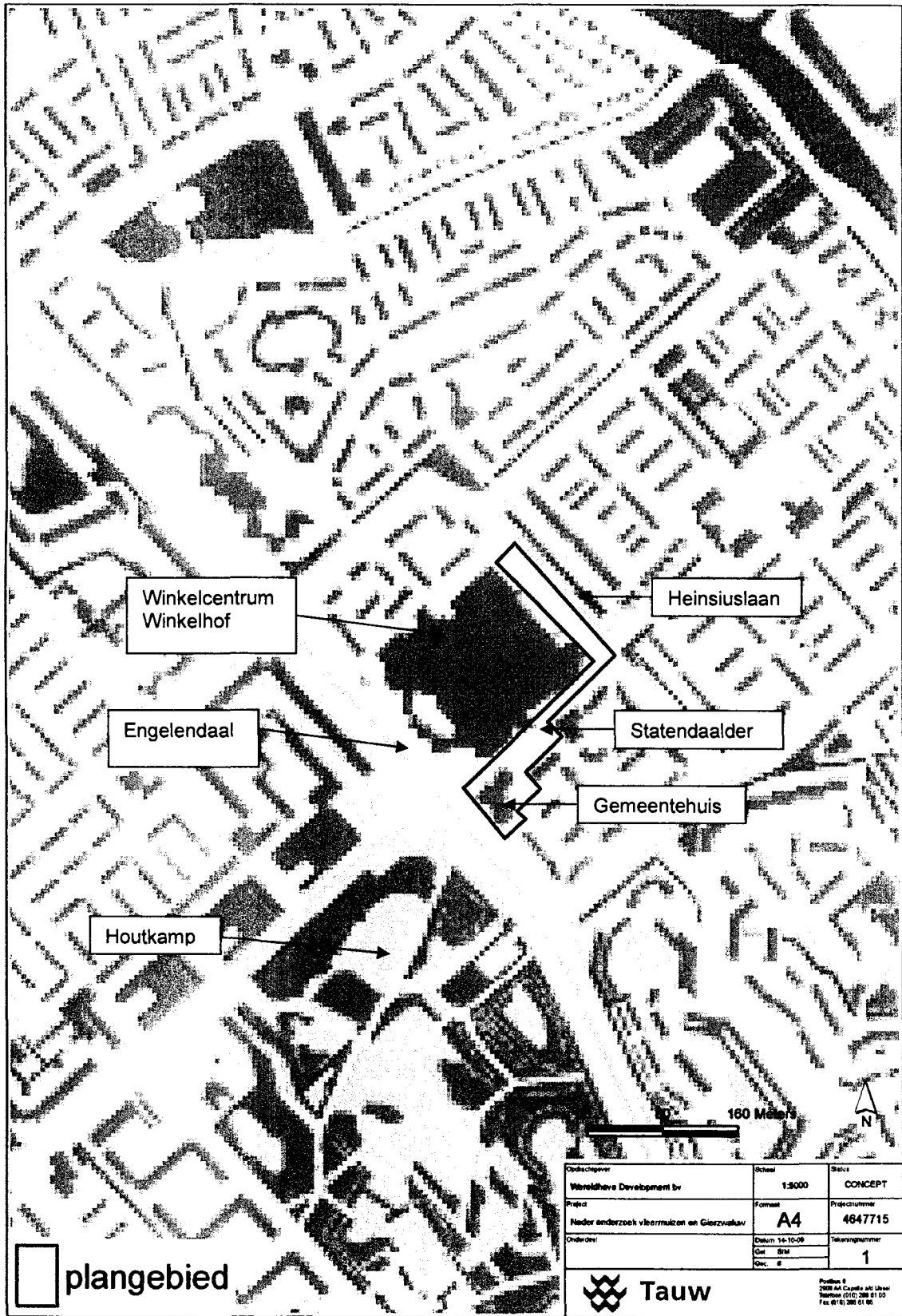
[LNV, Dienst Regelingen, 2009]

Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Inclusief Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen, en Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Kenmerk ffw2009.corr.046. 25 augustus 2009

[Zoogdierverseniging, 2009]

Vleermuizen en planologie. Zoogdierverseniging, 2009

Bijlage 1: Overzichtskaart



 plangebied

Ontwikkelaar	Schaal	Status
Werkelijke Development bv	1:5000	CONCEPT
Project	Formaat	Projectnummer
Nader onderzoek vloerplaten en Giezwakken	A4	4647715
Onderzet:	Datum: 14-10-09	Tekeningnummer:
	Get: 20M	1
	Doc: 6	



Postbus 6
2008 AA Capelle aan den IJssel
Telefoon (0182) 208 61 00
Fax (0182) 208 61 99

4647715_10001R.A02

Bijlage 2: Nadere uitleg Flora- en faunawet

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in Nederland voorkomende wilde dier- en plantensoorten. Uitgangspunt van de wet is dat aantasting van de beschermde soorten moet worden voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan een ontheffing worden verleend door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Flora- en faunawet. Niet elke soort is even zwaar beschermd, er wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën:

- Tabel 1: Algemene en niet bedreigde soorten
- Tabel 2: Schaarse soorten
- Tabel 3: Meest zeldzame en bedreigde soorten

Naast deze drie groepen zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Tevens zijn vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving van een aantal soorten jaarrond beschermd (zie *Vogels*).

De Flora- en faunawet bevat artikelen met bijbehorende verbodsbepalingen. Deze zijn weergegeven in onderstaand overzicht. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van LNV. De noodzaak tot het daadwerkelijk in bezit hebben van een goedgekeurd mitigatieplan of een ontheffing is gekoppeld aan de uitvoeringsfase.

Artikel 2: Zorgplicht ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

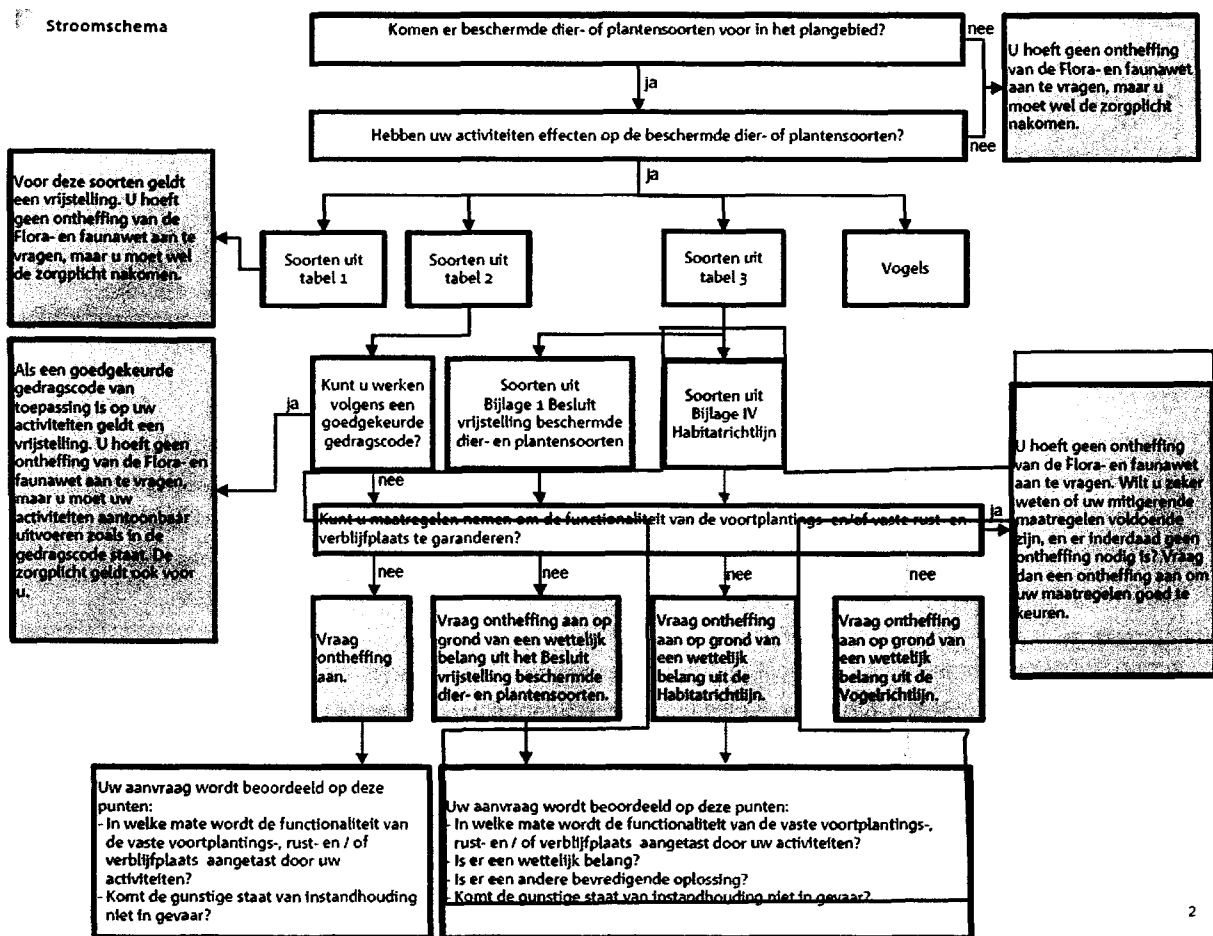
Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Bij bepaalde activiteiten en alleen voor soorten vermeld in tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling. Voor de tabel 2 en 3 soorten is bij bepaalde activiteiten (zie onderstaand schema) ook geen ontheffing nodig wanneer deze worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde en door de initiatiefnemer geaccordeerde gedragscode. Wanneer niet volgens een gedragscode gewerkt wordt en wanneer tabel 2 of 3-soorten worden aangetast, dan moeten mitigerende maatregelen genomen worden ter voorkoming van een overtreding van de verbodsbepalingen. Een dergelijk mitigatieplan moet vooraf worden goedgekeurd door het

Ministerie van LNV (in de vorm van een afwijzing van de ontheffingsaanvraag). Wanneer ook het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Onderstaand is een stroomschema opgenomen met de bepalingen wanneer een mitigatieplan of ontheffing nodig is.



Stroomschema Flora- en faunawet [LNV, 2009]. In het rood is omkaderd welke situatie van toepassing is voor de beoogde ontwikkeling

Zoals weergegeven in het stroomschema, moet wanneer het treffen van mitigerende maatregelen niet mogelijk is, een ontheffing worden aangevraagd. Het verkrijgen van een ontheffing is aan strikte voorwaarden gebonden. De exacte voorwaarden verschillen afhankelijk van de beschermde status van de soort waarvoor ontheffing wordt aangevraagd:

Tabel 1-soorten (algemene en niet bedreigde soorten)

Begin 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in het kader van de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is geregeld dat een aantal algemene soorten, vanaf toen de tabel 1-soorten genoemd, bij bepaalde activiteiten verstoord mogen worden zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Het gaat daarbij om de werkzaamheden 'Beheer en onderhoud', 'Bestendig gebruik' en 'Ruimtelijke ontwikkeling'. Activiteiten, die binnen deze categorieën vallen, kunnen onder voorwaarden zonder ontheffing worden uitgevoerd, óók als dit schadelijke effecten heeft voor deze soorten. De zorgplicht is voor deze soorten echter onverminderd van toepassing.

Tabel 2-soorten (schaarse soorten)

Voor de tabel 2-soorten kan door het Ministerie van LNV een mitigatieplan worden goedgekeurd (in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een ontheffing worden verleend indien de activiteit een 'redelijk doel' dient en er geen afbreuk wordt gedaan aan de "gunstige staat van instandhouding" van de soort (effecten op regionaal populatieniveau). Indien de gunstige staat van instandhouding van de soort wel in het geding komt, dienen altijd mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor initiatiefnemers die beschikken over een door het Ministerie van LNV geaccordeerde gedragscode die aangeeft op welke wijze rekening wordt gehouden met beschermde soorten geldt voor de tabel 2-soorten eveneens een vrijstelling.

Tabel 3-soorten (zeldzame en bedreigde soorten)

Voor de tabel 3-soorten kan door het Ministerie van LNV eveneens een mitigatieplan worden goedgekeurd (in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag) waarmee een overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen wordt. Is dit niet mogelijk, dan kan alleen een ontheffing worden verleend indien aan specifieke criteria wordt voldaan. Deze criteria zijn afhankelijk van de status van de betreffende tabel 3-soort¹:

Voor tabel 3-soorten afkomstig uit Bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, kan ontheffing aangevraagd worden indien er geen alternatief beschikbaar is, en op grond van wettelijke belangen uit deze AMvB. Dit zijn:

- a) *Bepalingen inzake vrij verkeer en markt van het Verdrag tot oprichting van de EG*
- b) *Bescherming van flora en fauna*
- c) *Veiligheid van het luchtverkeer*
- d) *Volksgezondheid of openbare veiligheid*
- e) *Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten*
- f) *Voorkomen van ernstige schade aan eigendom anders dan gewas, vee, bos en wateren*
- g) *Belangrijke overlast veroorzaakt door een beschermde inheemse diersoort*
- h) *Uitvoering van bestendig beheer en onderhoud in landbouw en bosbouw*

¹ De tabel 3-soorten kunnen verdeeld worden in 2 categorieën; hetzij Bijlage 1-soorten van de bijlagen van het (AMvB) Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, of Bijlage IV-soorten van de bijlagen van de Europese Habitatrichtlijn. De aanwijzing van de eerste categorie is nationaal bepaald. Voor de tweede categorie gelden Europese verplichtingen om beschermingsmaatregelen te nemen.

-
- i) *Bestendig gebruik*
 - j) *Uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.*

Voor tabel 3-soorten uit de Bijlage IV van de Habitatrictlijn geldt dat voor ruimtelijke ingrepen alleen ontheffing verleend wordt indien er geen alternatief beschikbaar is en op grond van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn. Dit zijn:

- a) *Bescherming van wilde flora en fauna en instandhouding van de natuurlijke habitats*
- b) *Ter voorkoming van ernstige schade aan o.a. gewassen, veehouderijen, bossen en wateren*
- c) *In het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard (bij het ontbreken van alternatieven), én voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*
- d) *Ten behoeve van onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie van soorten*
- e) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

Vogels

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. De basis hiervoor vormt de Europese Vogelrichtlijn, waarin ondermeer de bescherming gereguleerd is voor alle inheemse en geregeld voorkomende trekvogels, zodat deze 'kunnen voortbestaan en zich kunnen voortplanten'. Voor deze vogels is de Flora- en faunawet van kracht. De Flora- en faunawet geeft aan dat alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd zijn tijdens de broedperiode. Ontheffingen voor verstoring tijdens de broedperiode worden niet verleend. Daarnaast zijn rust- en verblijfplaatsen van een aantal in Nederland kwetsbare vogelsoorten jaarrond beschermd. Het bevoegd gezag hanteert hierbij de vaste rust- en verblijfplaatsen inclusief de functionele omgeving van de volgende soorten: *Boomvalk, Buizerd, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Havik, Huismus, Kerkuil, Oehoe, Ooievaar, Ransuil, Roek, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Wespandief en Zwarte wouw.*

Voor het verstoren van broedende vogels tijdens de broedperiode wordt in principe géén ontheffing verleend. Voor het aantasten van vogels en/of de jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen geldt een zware toets, vergelijkbaar met die van tabel 3-soorten. Een ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief beschikbaar is en aan specifieke wettelijke criteria wordt voldaan, voortkomend uit de Europese Vogelrichtlijn. Deze criteria zijn:

- a) *-Volksgezondheid of openbare veiligheid*
 - Veiligheid van het luchtverkeer*
 - Ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren*
 - Bescherming van flora en fauna*
- b) *In verband met onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie van soorten*
- c) *Onder strikt gecontroleerde omstandigheden vangen, plukken of in bezit hebben van soorten*

In het geval van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels bestaat de mogelijkheid om mitigerende maatregelen te nemen, en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. Hierbij is altijd een zogenaamde omgevingscheck nodig om inzicht te krijgen in de lokale omstandigheden. Een dergelijk mitigatieplan moet vooraf worden goedgekeurd door het Ministerie van LNV, in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

Naast de bovenstaand genoemde jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen, kunnen de rust- en verblijfplaatsen van de een groot aantal andere soorten óók jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Voor deze soorten is daarom ook inzicht nodig in de rust- en verblijfplaatsen in het plangebied en de omgeving. Het bevoegd gezag hanteert hierbij de volgende soorten: *Blauwe reiger, Boerenzwaluw, Bonte vliegenvanger, Boomklever, Boomkruiper, Bosuil, Brilduiker, Draaihals, Eidereend, Ekster, Gekraagde roodstaart, Glanskop, Grauwe vliegenvanger, Groene specht, Grote bonte specht, Hop, Huiszwaluw, IJsvogel, Kleine bonte specht, Kleine vliegenvanger, Koolmees, Kortsnavelboomkruiper, Oeverzwaluw, Pimpelmees, Raaf, Ruigpootuil, Spreeuw, Tapuit, Torenavalk, Zeearend, Zwarte kraai, Zwarte mees, Zwarte roodstaart en Zwarte specht.*

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen; artikel 2, lid 1. De tekst daarvan is als volgt: "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterweg te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is."

Over de Rode lijst

De Rode lijsten hebben geen wettelijke status. Soorten die op de Rode lijst zijn geplaatst, zijn alléén beschermd als ze ook in de Flora- en faunawet als beschermde soort zijn opgenomen. Soorten kunnen op de Rode Lijst worden opgenomen wanneer zij zeldzaam zijn of wanneer de trend negatief is. Voor soorten van de Rode Lijst is niet per definitie een ontheffing vereist. Deze lijst heeft een signalerende functie en dient als een instrument ten behoeve van beleidsontwikkeling. Het zeldzamer worden van een bepaalde soort en het daarmee in een andere categorie terechtkomen, kan wel tot gevolg hebben dat een soort door de minister onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet wordt geschaard. Voorts geldt dat voor beschermde Rode Lijst-soorten de gunstige staat van instandhouding eerder in het geding kan zijn, waardoor eerder compenserende maatregelen kunnen worden geëist. Dit is echter geen vaststaand feit.

BIJLAGE 3
**“Advies ruimtelijke plannen - Milieudienst West-Holland;
Bestemmingsplan Nieuw Centrum Leiderdorp” (6 januari 2009)**

Advies ruimtelijke plannen - Milieudienst West-Holland

Project	Bestemmingsplan Nieuw Centrum Leiderdorp
Gemeente	Leiderdorp
Datum vraag	21-10-2008
Datum advies	06-01-2009
Contactpersoon gemeente	Rob van de Loo
Contactpersoon MDWH	Claudia Lokman
Adviseurs	Vrata Kartak, Susanne van der Laan, Rees Hennekam, Tom Schonenberg
Behoort bij brief	32741
Versie	1.0

Projectbeschrijving

Voor het centrumgebied in Leiderdorp is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied betreft het winkelcentrum Winkelhof, winkelcentrum Santhorst, park De Houtkamp en omgeving. Het bestemmingsplan maakt het uitbreiden van het winkelcentrum Winkelhof mogelijk.

Adviesvraag

Beoordelen van de milieuparagraaf in het concept-ontwerpbestemmingsplan (KuiperCompagnons bv, 19 september 2008, Nieuw-Centrum –TL-ONT1.doc met bijbehorende plankaart d.d. 22 september 2008).

Beoordeling Toelichting

Bedrijven en milieuzonering

Paragraaf 5.4 Wet milieubeheer inrichtingen voorgesteld wordt om de titel te wijzigen in “Bedrijven en milieuzonering”. Het betreft namelijk niet alleen bedrijven die onder Wet milieubeheer vallen.

Voorgesteld wordt om uit te gaan van functiemengingsgebied, zoals aangegeven in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2007). Uitgangspunt bij het bestemmingsplan Nieuw Centrum is de bestaande functiemenging te behouden en waar mogelijk te versterken. Binnen het gebied worden diverse functies mogelijk gemaakt zoals wonen, detailhandel, kantoren, horeca, sociaal-culturele functies, maatschappelijke en educatieve functies. Bij een functiemengingsgebied (zoals dorps- en stadscentra) kan bijlage 4 uit de VNG-publicatie worden toegepast.

Om de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten te bepalen, wordt hierbij niet uitgegaan van richtafstanden, maar van activiteiten die toelaatbaar zijn naast of onmiddellijk boven woon-bebouwing. Voor functiemengingsgebieden is een aparte Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. De bedrijfsactiviteiten worden onderverdeeld in categorie A, B of C.

Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C: de activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De bedrijven die nu aanwezig zijn of mogelijk worden gemaakt vallen onder categorie A of B.

Om de woningen en andere gevoelige objecten te beschermen wordt voorgesteld om geen categorie C bedrijven toe te staan met uitzondering van bedrijven die er reeds zitten of activiteiten die reeds plaatsvinden.

Parkeergarage

De parkeergarage onder het winkelcentrum is reeds een bestaande activiteit. Deze activiteit valt onder categorie C. Hiervoor zal een aparte regeling in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Tankstation

Aan de Engelendaal is een tankstation (zonder LPG-verkooppunt) gevestigd. Het betreft een gedurende lange tijd bestaande situatie. In de nabijheid van het tankstation vinden geen nieuwbouwwontwikkelingen plaats.

Een tankstation wordt niet vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten “functiemenging”.

Aangezien het een bestaande situatie betreft en er geen nieuwbouw in de omgeving wordt toegelaten zijn er vanuit milieuzonering geen belemmeringen voor het tankstation zonder LPG.

Kinderboerderij

De kinderboerderij is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten “functiemenging”. Het betreft een bestaande activiteit. Gelet op de aard en omvang van de kinderboerderij is geen hinder te verwachten voor de omgeving. De kinderboerderij is gelegen op 37 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen. Deze afstand wordt voldoende geacht.

Ontheffing

Overwogen kan worden om een ontheffingsmogelijkheid op te nemen om in nieuwe situaties categorie C bedrijven toe te staan, onder voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de lagere categorie.

Dit geldt ook voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten staan maar naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met direct toegelaten bedrijven. Hiervoor kan een ontheffingsregeling worden opgenomen.

Horeca

Het is gewenst om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor horeca-activiteiten en een Staat van horeca-activiteiten toe te voegen.

Bij de regels onder Centrum wordt wel gesproken over lichte en middelzware horeca en zware horeca. Dit wordt echter niet verder uitgewerkt.

Conclusie

De milieuzonering is nog onvoldoende vastgelegd in het plan. De toelichting en de regels moeten worden aangepast. Voorgesteld wordt om alleen bedrijven categorie A en B zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging toe te staan en eventueel een ontheffingsmogelijkheid voor categorie C bedrijven (bestaande bedrijven of vergelijkbaar A en B) op te nemen. Tevens zal er een regeling voor horeca-activiteiten in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Lucht

Het stuk tekst “woningbouw Heemraadlaan” kan vervallen. Dit plan is gerealiseerd met een art. 19 WRO procedure. In dat kader is de luchtkwaliteit reeds beoordeeld.

Wel dient in het bestemmingsplan duidelijk te worden aangegeven welke plannen middels een artikel 19 procedure zijn gerealiseerd. Hierdoor wordt het duidelijk welke ontwikkelingen met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Voor luchtkwaliteit is de uitbreiding van het Winkelhof de enige ontwikkeling die van belang is. Hiertoe is dan ook het luchtkwaliteitsonderzoek van 19 juni 2008 bijgevoegd. In dit luchtkwaliteitsonderzoek is voor de verkeerstoename onder andere uitgegaan van het onderzoek :’Verkeerssimulatie Winkelcentrum Engelendaal Eindrapportage d.d. 19 oktober 2006. In dit onderzoek wordt door de ontwikkelingen op het centrumplein de toename van de lichte motorvoertuigen bepaald . Het onderzoek gaat uit van een uitbreiding van het winkelcentrum van 6.000 m² BVO en de bouw van 60 appartementen¹. Hiertoe worden er 600 extra parkeerplaatsen gerealiseerd (250 aan de kant van de Engelendaal en 350 aan de kant van de Heinsiuslaan). In de huidige situatie zijn er 830 parkeerplaatsen aanwezig. Met de realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen komt het totaal aantal parkeerplaatsen dan op 1430.

Omdat het vrachtverkeer in dit onderzoek niet is meegenomen hebben de heer. R. van Mackelenberg en de hr. H. Scheffers een schatting gemaakt van de toename van het vrachtverkeer. Dit op basis van het schetsplan van het centrumplein waarin sprake was van een toename van 5.250 m² WVO. Dit komt overeen met 7.000 m² BVO.

In het voorliggend concept ontwerp bestemmingsplan staat beschreven dat de uitbreiding van het Winkelhof circa 7.500 m² BVO is en dat er in totaal circa 1300 (uitbreiding van 470) parkeerplaatsen komen. De 60 appartementen worden niet gerealiseerd. Kort samengevat is bovenstaande:

Planbijdrage op basis van:

	Bestemmingsplan	Luchtonderzoek
Lichte motorvoertuigen	7.500 m ² BVO	6.000 m ² BVO
Vrachtverkeer	7.500 m ² BVO	7.000 m ² BVO
Aantal parkeerplaatsen	470	600

Aangezien de verkeerstoename door een ruimtelijke ontwikkeling vaak berekend wordt uitgaande van het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen betekent dit dat in het luchtkwaliteitsonderzoek wat betreft het aantal lichte motorvoertuigen is uitgegaan van een slechter scenario.

¹ In het huidige plan worden de 60 appartementen niet gerealiseerd.

Voor het vrachtverkeer is er in het luchtonderzoek uitgegaan van 7.000 m² BVO. Dit is een onderschatting van 500 m² BVO. In het geval van 7.500 m² BVO rijden er omgerekend ongeveer twee vrachtwagens per etmaal meer. Hierdoor kan de luchtkwaliteit iets verslechteren. De conclusies uit het luchtonderzoek zullen echter niet veranderen.

Sinds juli 2008 is de rekenafstand voor stikstofdioxide veranderd van 5 meter van de wegrand naar 10 meter van de wegrand (indien er geen bebouwing dichterbij de weg staat). De concentratie stikstofdioxide is op 10 meter van de wegrand lager. Het luchtonderzoek geeft dus een slechter scenario weer voor de concentratie stikstofdioxide op de rekenafstand.

Conclusie:

Het bijgevoegde luchtkwaliteitsonderzoek van 19 juni 2008 behoeft geen aanpassing. Wel dient in het bestemmingsplan duidelijk te worden aangegeven welke plannen middels een artikel 19 procedure zijn gerealiseerd. Hierdoor wordt het duidelijk welke ontwikkelingen met dit bestemmingsplan alsnog mogelijk worden gemaakt.

Geluid

In de paragraaf 5.1. wordt een aantal ontwikkelingen vermeld, waarvoor een artikel 19 WRO procedure is gevolgd. In het kader van de vrijstellingsprocedures is het aspect geluid reeds beoordeeld. Bij een aantal ontwikkelingen is een hogere grenswaarde vastgesteld. Aangezien de procedures zijn afgerond en de plannen reeds zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn worden deze ontwikkelingen gezien als “bestaand”. Voor deze ontwikkelingen hoeft dan ook in de toelichting niet verder op het aspect geluid te worden ingegaan. De 1^e alinea onder kopje Onderzoek en de PM's kunnen vervallen. Wel dient een overzicht te worden gegeven van de ontwikkelingen die met artikel 19 mogelijk zijn gemaakt.

Voorgesteld wordt om de laatste 2 alinea's “Met het...planrealisatie” te vervangen door: Met het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van De Winkelhof mogelijk gemaakt. De functies die in het winkelcentrum zijn voorzien betreffen geen gevoelige functies. De woningen die boven De Winkelhof zijn gevestigd betreffen bestaande woningen. Er hoeft geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai te worden verricht.

Reconstructie Engelendaal

In paragraaf 4.5 “Verkeer en parkeren” wordt gesproken over het aanpassen van de Engelendaal. Een van de mogelijke aanpassingen betreft het reconstrueren van het kruispunt Engelendaal - Heinsiuslaan. Een tweede aanpassing betreft het wijzigen van het kruispunt Engelendaal - Laan van Berendrecht.

De aanpassing van de Engelendaal kan een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder zijn. Fysieke aanpassingen aan de weg die een verhoging van de gevelbelasting van 2 dB of meer worden gezien als reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder.

Om te beoordelen of er sprake is van een reconstructie zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Om het onderzoek te kunnen uitvoeren is meer informatie noodzakelijk over de aanpassingen. Zoals de ligging van de rijstroken en verkeersgegevens, zowel in de huidige situatie als toekomstige situatie.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening en de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang dat er meer duidelijkheid op dit punt komt.

Externe veiligheid

In paragraaf 5.5 van het concept-ontwerp bestemmingsplan is externe veiligheid beschreven. Deze paragraaf is beoordeeld.

In deze paragraaf is aangegeven dat er geen risicobronnen binnen het plangebied aanwezig zijn. Ook is vermeld dat er geen transportroute van gevaarlijke stoffen door het plangebied loopt.

Transport gevaarlijke stoffen

In het bestemmingsplan wordt de opmerking gemaakt dat er nog geen sprake is van een verplichte routing voor het transport van gevaarlijke stoffen. Inmiddels heeft de gemeenteraad van Leiderdorp op 15 december 2008 de route N446-Oude Spoorbaan-Engelendaal-Rietschans vastgesteld als Route Gevaarlijke Stoffen.

De routing leidt ertoe dat er geen transporten van gevaarlijke stoffen door het plangebied lopen. Transport van gevaarlijke stoffen is dan alleen mogelijk met een ontheffing. Om deze reden is het transport van gevaarlijke stoffen door het plangebied niet verder beoordeeld.

Geadviseerd wordt om de tekst in het concept-bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Opslag en verkoop consumentenvuurwerk

In paragraaf 5.5 ontbreekt de opslag en verkoop van vuurwerk. Er zijn binnen het plangebied twee locaties waar consumentenvuurwerk aanwezig kan zijn, te weten een opslaglocatie aan de Winkelhof 60-62 en een verkooppunt aan de Laan van Ouderzorg 10. Een vuurwerkopslag en een verkooppunt van vuurwerk zijn EV-relevante bronnen die in deze paragraaf benoemd moet worden.

Hieronder staat een tekstvoorstel voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

Opslag en verkoop consumentenvuurwerk.

Binnen het plangebied ligt aan de Winkelhof 60-62 en aan de Laan van Ouderzorg 10 een vuurwerkverkooppunt voor consumentenvuurwerk. Volgens de geldende milieuvergunning voor de locatie Winkelhof 60-62 (d.d. 12 oktober 2005, nr. 1250/04) mag maximaal 3.600 kg consumentenvuurwerk opgeslagen worden.

Voor de locatie Laan van Ouderzorg 10 geldt geen milieuvergunning en is alleen het Vuurwerkbesluit van toepassing. Dit houdt in dat op deze locatie maximaal 1000 kg consumentenvuurwerk opgeslagen mag zijn.

Om te kunnen voldoen aan de eisen van het Vuurwerkbesluit moet voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk een opslagruimte (kluis) aanwezig zijn, die voldoet aan een aantal veiligheidseisen die opgenomen zijn in het Vuurwerkbesluit. Bij consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis in voorwaartse richting (veiligheidszone) geen gevoelige bestemmingen bevinden.

In de huidige situatie liggen binnen deze veiligheidszone geen gevoelige bestemmingen; de veiligheidszone ligt geheel binnen het bedrijf zelf.

Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidszone in acht te worden genomen. Er zijn geen relevante plannen binnen de veiligheidszone in het bestemmingsplan opgenomen.

Geadviseerd wordt om dit tekstvoorstel op te nemen in paragraaf 5.5 van het ontwerpbestemmingsplan.

Overig

In paragraaf 5.5 wordt verder opgemerkt dat zich binnen het plangebied een tankstation (zonder LPG) bevindt. Een tankstation zonder LPG is echter geen EV-relevante bron en hoeft dus niet in het kader van externe veiligheid beschouwd te worden. Wel moet natuurlijk wel voldoende afstand aangehouden worden tussen het tankstation en woningen en andere gebouwen. Dit om brandoverslag te voorkomen.

Geadviseerd wordt om de alinea die gaat over het tankstation hier weg te halen. In paragraaf 5.4 over 'Wet milieubeheer inrichtingen' wordt het tankstation reeds vermeld.

In het bestemmingsplan is geen regel opgenomen over de aanwezigheid van inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit. Ook wordt niet duidelijk welke bedrijfsfuncties of bedrijfscategorieën toegelaten zijn.

Het is wenselijk om expliciet in de regels op te nemen dat de vestiging van nieuwe inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dan wel het Vuurwerkbesluit niet toegestaan zijn.

Conclusie en advies.

Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan bevinden zich geen EV-relevante bronnen. Geadviseerd wordt om:

1. de tekst Transport route gevaarlijke stoffen actualiseren naar aanleiding van raadsbesluit d.d. 15 december 2008;
2. het hierboven staande tekstvoorstel m.b.t. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in paragraaf 5.5 op te nemen;
3. het gedeelte over een tankstation (zonder LPG) weg te halen. Deze wordt in paragraaf 5.4 genoemd;
4. in de regels van het bestemmingsplan expliciet vast te leggen dat bedrijven die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of het Vuurwerkbesluit niet toegestaan zijn, uitgezonderd een opslag van consumentenvuurwerk op de locatie Winkelhof 60-62 en een verkooplocatie voor consumentenvuurwerk aan de Laan van Ouderzorg 10.

Bodem

Paragraaf 5.2: geen opmerkingen

Duurzaam Bouwen/energie

De tekst in paragraaf 2.3.8 Milieubeleidsplan 2003-2008 is verouderd. Geadviseerd wordt om de volgende tekst op te nemen:

Titel vervangen door **2.3.8 Milieubeleidsplan 2003 – 2010 en Milieuagenda 2010**

1^e alinea “In het milieubeleidsplan ...centraal” vervangen door:

Het algemene kader voor het milieubeleid van gemeente Leiderdorp is vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2003 -2010 en de Milieuagenda 2010. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-) bouw, alsook voor het klimaat.

In het milieubeleidsplan staat een drietal thema's centraal.

Laatste alinea “Uitgangspuntwaterprojecten” vervangen door:

Uitgangspunt voor een duurzame inrichting is het door de gemeente vastgestelde “Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw” en voor de gebouwen en directe omgeving de Regionale Duurzaam Bouwen Plus Richtlijn 2008 -2012”. Het beleid voor duurzaam bouwen betreft zowel nieuwbouw als renovatieprojecten voor woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouwprojecten.

In de paragraaf 5.6 Duurzaamheidsaspecten wordt het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw niet vermeld.

Geadviseerd wordt om na de 1^e alinea “Duurzaamheid...uit te putten” de volgende tekst toe te voegen:

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS)

In het RBDS staat het beleid van gemeente Leiderdorp voor duurzame stedenbouw omschreven. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheids-aspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als ‘People, Planet, Profit’ (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS welke in de bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

De ambitietabel Duurzame Stedenbouw moet nog verder worden uitgewerkt. Hierna zal deze moeten worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

De ene laatste alinea “Met betrekking...Toegankelijkheid” kan vervangen door de volgende tekst:

Regionale DuBo Plus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten [woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als beheer (renovatie)] de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De

nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

De tekst met betrekking tot Convenant Duurzaam Bouwen Leiderdorp en Energievisie kan vervallen. Inmiddels is het Klimaatprogramma vastgesteld.

Geadviseerd wordt om de volgende tekst op te nemen:

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent.

Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Het Bouwstoffenbesluit is vervallen. Hiervoor in de plaats is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden.

Beoordelen Regels

Centrum:

Bij specifieke gebruiksregels wordt ingegaan op horecabedrijven. In de toelichting staat dat het om ondersteunende horeca gaat. Wat is lichte, middelzware, zware horeca (Staat van horeca-activiteiten)? Is de zware horeca geïventariseerd?

Kan voldaan worden aan de oppervlakte dat geldt? (3.3.2.b)

Parkeren: er is geen minimaal oppervlakte aangegeven. Is dit wel gewenst?

Gemengd

Bij de omschrijving is "Horeca" niet opgenomen. In de toelichting wordt gesproken over het realiseren van een Grand Café in SCC/Het Palet.

Indien deze activiteit gewenst is, moet dit wel worden geregeld.

Verkeer

Hier wordt verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg genoemd. Dit moet echter zonder LPG zijn. Ook wijzigen op kaart.

Wonen

-aanduiding zw niet in regels.

Bij Wozoco Ommedijk zijn zorgvoorzieningen (praktijk tandarts, huisarts etc), dienstverlenende bedrijven, kleinschalige detailhandel en mogelijk lichte horeca in serre niet in regels en op kaart opgenomen. Deze activiteiten worden wel genoemd in toelichting.

Ook apotheek, fysiotherapiepraktijk en kapper in 't Keerpunt zijn niet opgenomen, Dit zal alsnog moeten worden geregeld.

Beoordelen plankaart

Het tankstation met lpg, moet zijn zonder lpg

Bij Santhorst ontbreekt een aanduiding detailhandel (deel langs Van Diepingenlaan).

De loopbrug tussen de 2 gebouwen is niet op kaart aangeduid. Wel gewenst?

Conclusie

Het concept-ontwerp bestemmingsplan moet op diverse onderdelen nog worden aangepast.

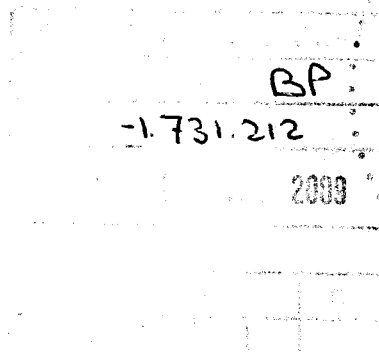
Belangrijk punt is de reconstructie van de Engelendaal. Hier zal nader onderzocht moeten worden of sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

BIJLAGE 4
**“Advies zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nieuw Centrum -
Milieudienst West-Holland”(17 december 2009)**

Milieudienst

Correspondentie-adres: Bezoekadres: Telefoon: 071 408 36 00
Postbus 159 Schipholweg 126 Fax: 071 408 36 01
2300 AD Leiden 2316 XD Leiden www.mdwh.nl

Gemeente Leiderdorp
t.a.v. de heer R. van de Loo
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP



Contactpersoon: Claudia Lokman
Uw referentie:
Betreft: Advies zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nieuw Centrum

Ons kenmerk: 2009004111
Datum: 17 december 2009
Verzonden: 21 DEC. 2009

De Milieudienst West-Holland voert de milieutaken uit voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Leiden, Leiderdorp, Nieuwkoop, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen en Zoeterwoude. Zij verricht ook milieuwerkzaamheden voor andere gemeenten.

Geachte heer Van de Loo,

De Milieudienst is gevraagd om advies over de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum. Hieronder volgt per zienswijze onze reactie.

1. Er wordt onvoldoende garantie gegeven dat de overlast die de uitbreiding van de Winkelhof gaat opleveren, beperkt blijft. Onderzoeken naar geluidsoverlast, akoestiek, luchtkwaliteit, licht, veiligheid ontbreken of zijn gedateerd. Daarnaast dient onderzoek uitgevoerd te worden naar geluidsoverlast door het gebruik van het los- en laadstation.

• *Akoestiek*

De laad- en loslocatie blijft gehandhaafd op de huidige locatie. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Heinsiuslaan wordt niet kleiner. Om die reden is een akoestisch onderzoek voor een goede ruimtelijke onderbouwing niet aan de orde. Wel gelden er geluidsnormen in het kader van de Wet milieubeheer waar aan moet worden voldaan. Het totale Winkelhofcomplex (inclusief de parkeergarages en laad- en loslocaties en exclusief de winkels) valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Er moet een melding worden ingediend op grond van het Activiteitenbesluit voor het veranderen van het Winkelhofcomplex. Bij de melding moet een akoestisch onderzoek worden ingediend. Hierbij geldt dat gekeken moet worden naar de geluidsbelasting van de totale inrichting (het huidige complex inclusief de uitbreiding). Het akoestisch onderzoek moet aantonen dat hieraan kan worden voldaan. Bij overschrijding zal handhavend worden opgetreden waarbij maatregelen of beperking van de bedrijfsvoering een mogelijkheid zijn.

Doorkiesnummer:
071 4083306
E-mail:
c.lokman@mdwh.nl



De geplande parkeergarage aan de zijde van de Heinsiuslaan is wel een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Door ons is aan de hand van de Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009) getoetst of de locatie van de nieuwe parkeergarage aanvaardbaar is. In de paragraaf Milieuzonering is ook de parkeergarage meegenomen. Het plangebied wordt gezien als een functiemengingsgebied. Daarom wordt voor de milieuzonering uitgegaan van bijlage 4 van de Handreiking bedrijven en milieuzonering. De parkeergarage "Autoparkeerterreinen / parkeergarages" (SBI-code 632) valt onder categorie C. Activiteiten die vallen onder categorie C moeten vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. In onderhavig geval wordt de parkeergarage ontsloten via de Engelendaal en de Heinsiuslaan. Beide wegen behoren tot de hoofdinfrastructuur. Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering om de parkeergarage te realiseren.

Ook in het geval niet wordt uitgegaan van functiemengingsgebied, maar van scheiding van functies wordt voldaan aan de richtafstand die in de Handreiking bedrijven en milieuzonering wordt vermeld. Voor autoparkeerterreinen / parkeergarages (SBI-code 632) geldt volgens bijlage 1 van de Handreiking een gewenste afstand van 30 meter tussen een parkeergarage en een rustige woonwijk. De afstand is in werkelijkheid meer dan 50 meter. Deze afstand mag voldoende worden geacht om hinder te voorkomen. Een akoestisch onderzoek is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing daarom niet aan de orde. Ook voor de parkeergarage geldt overigens weer dat er voldaan moet worden aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.

Geadviseerd om bovenstaande overweging in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

- *Luchtkwaliteit*

Voor de reactie op de zienswijze m.b.t. luchtkwaliteit wordt verwezen naar de bijgevoegde memo.

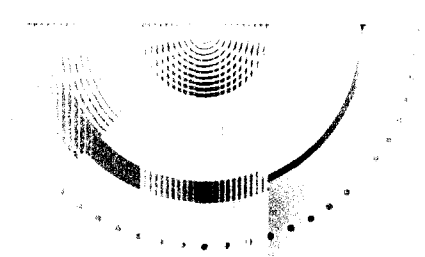
Geadviseerd wordt om de punten vermeld in de bijgevoegde memo toe te voegen aan de paragraaf luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Licht*

Een onderzoek naar lichthinder als gevolg van de uitbreiding van het Winkelhofcomplex is niet noodzakelijk. Het Winkelhofcomplex valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Ten aanzien van lichthinder betekent dit dat lichthinder moet worden voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt. Tevens zal bij de verlichting maatregelen moeten worden genomen om doelmatig gebruik te maken van energie. Indien niet wordt voldaan aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit zal handhavend worden opgetreden waarbij maatregelen of beperking van de bedrijfsvoering een mogelijkheid zijn.

- *Veiligheid*

In paragraaf 5.5 van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Er zijn geen risicobronnen aanwezig die de realisatie van het plan belemmeren.



Geadviseerd wordt om de paragraaf Akoestische aspecten en luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Voor de overige aspecten geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Er zijn nu al grote zorgen over de gevolgen voor het milieu m.n. de luchtkwaliteit en akoestiek. Er ontbreken nog allerlei onderzoeken m.b.t. bouwplan Winkelhof.

Zie onder punt 1.

3. Akoestische aspecten. Er moet m.n. onderzoek worden gedaan naar de effecten van de parkeergarage aan de Heinsiuslaan.

Zie onder punt 1.

4. Luchtkwaliteit: In het onderzoek van MDWH van 19-06-2008 is geen rekening gehouden met het extra vrachtverkeer aan de zijde van de Engelendaal. Ook hier is onduidelijk of de parkeergarage is meegenomen.

Voor de reactie op de zienswijze met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar de bijgevoegde memo.

Geadviseerd wordt om de punten vermeld in de bijgevoegde memo toe te voegen aan de paragraaf luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Bedrijven en milieuzonering: ook hier ontbreekt onderzoek parkeergarage Heinsiuslaan.

Zie onder punt 1.

6. Duurzaamheidsaspecten: een voorbarige conclusie getuige bijlage 2 van advies MDWH:

Voor de uitbreiding van het Winkelhof is een ambitietabel Duurzame Stedenbouw ingevuld (zie bijgevoegde ambitietabel). Het project Centrumplein voldoet aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities en van 4 duurzaamheidsthema's is een extra-ambitie opgenomen, te weten voor ruimtegebruik, afval, imago en economische vitaliteit. Er worden voldoende maatregelen in het ontwerp opgenomen om de geselecteerde ambities waar te maken.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om de overweging op te nemen in de beantwoording van de zienswijzen.

7. Niet alle aanbevelingen van de milieudienst zijn overgenomen. Belangrijke punten om op te nemen:

▪ **Geen bedrijven categorie C toestaan:**

In het advies van de Milieudienst d.d. 6 januari 2009 is geadviseerd om geen categorie C bedrijven toe te staan met uitzondering van bedrijven die er reeds zitten of activiteiten die reeds plaatsvinden. Verder is in het advies vermeld dat voor de parkeergarage (categorie C) een aparte regeling in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

In het bestemmingsplan is er voor gekozen om voor de bedrijven geen specifieke bedrijfsbestemming op te nemen. De bedrijfsactiviteiten worden geregeld in de bestemming Centrum en Gemengd, eventueel met een specifieke aanduiding.

Hiermee wordt voorkomen dat uitbreiding van nieuwe zware bedrijfscategorieën, welke niet passen in een gemengd gebied kan plaatsvinden. De bedrijven die in het centrumgebied zijn toegestaan zijn vergelijkbaar met de bedrijven categorie A, B en C zoals genoemd in bijlage 4 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De categorie C heeft alleen betrekking op de parkeergarage.

De parkeergarage is deels een bestaande activiteit en wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via de bestemming Centrum 1.

Nieuwe activiteiten vergelijkbaar met categorie C zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Naar onze mening is het advies van de Milieudienst wel overgenomen.

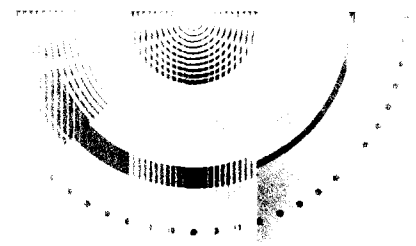
- *Totaalplaatje ontbreekt van de effecten op het milieu van de vrijstellingsprojecten:*
De vrijstellingsprojecten zijn reeds gerealiseerd. In het kader van de vrijstellingsprocedures zijn de milieueffecten beoordeeld. In het kader van dit bestemmingsplan hoeven deze niet nader bekeken te worden. In paragraaf 4.2 worden de diverse plannen genoemd en is aangegeven of deze reeds zijn gerealiseerd of als nieuwe ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan moeten worden beoordeeld.
- *Bevestiging dat MDWH ook parkeergarage aan de Heinsiuslaan hebben beoordeeld.*
Zie onder punt 1 en de bijgevoegde memo met betrekking tot de luchtkwaliteit.
- *Duurzame stedenbouw Centrumplein*
Deze ambitietabel is verre van up to date en moet worden bijgewerkt.
Bij het ontwerpbestemmingsplan is per abuis de ambitietabel Duurzame Stedenbouw d.d. 28 juni 2007 gevoegd. Deze ambitietabel moet vervangen worden door de ambitietabel Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp d.d. 27 mei 2009.

Geadviseerd wordt om de paragraaf Akoestische aspecten en Luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Verder wordt geadviseerd om de ambitietabel duurzame stedenbouw d.d. 27 mei 2009 op te nemen in het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Advies

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt geadviseerd om:

- de paragraaf Luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen met de in de bijgevoegde memo vermelde punten.
- de paragraaf Akoestische aspecten in de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met de onder punt 1 vermelde tekst.
- de ambitietabel Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp d.d. 28 juni 2007 te vervangen door de ambitietabel Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp d.d. 27 mei 2009.
- Voor het overige bovenstaande overwegingen op te nemen in de beantwoording van de zienswijzen.



Heeft u nog vragen naar aanleiding van dit advies, neemt u dan contact op met Claudia Lokman van de afdeling Leefmilieu, telefoonnummer 071 4083306.

Hoogachtend,

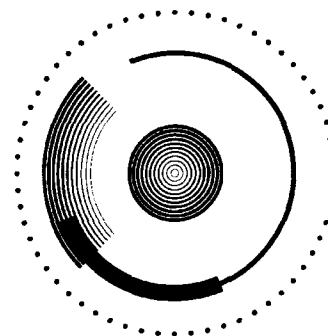
A handwritten signature in black ink, which appears to read 'drs. A.L. de Zwart-Durieux'. The signature is fluid and cursive, written over a few lines.

drs. A.L. de Zwart-Durieux
hoofd afdeling Leefmilieu

Bijlagen:

1. Reactie zienswijzen Bp Nieuw Centrum, 15 december 2009;
2. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp d.d. 27 mei 2009.

Milieudienst West-Holland



Reactie zienswijzen Bp Nieuw Centrum

Onderwerp	Bestemmingsplan Nieuw centrum
Gemeente	Leiderdorp
Datum	15 december 2009
Auteur	S.C. van der laan
Aanleiding	Zienswijze bestemmingsplan

Zienswijze:

- Onderzoek naar geluidsoverlast, akoestiek, luchtkwaliteit, licht en veiligheid ontbreken of zijn gedateerd.
- Er zijn nu al grote zorgen over de gevolgen voor het milieu m.n. de luchtkwaliteit en akoestiek. Er ontbreken nog allerlei onderzoeken.
- Luchtkwaliteit: In het onderzoek van MDWH van 19-06-2008 is geen rekening gehouden met het extra vrachtverkeer aan de zijde van de Engelendaal. Ook is hier onduidelijk of de parkeergarage is meegenomen.

Reactie op:

1. Gedateerd

- In het luchtkwaliteitsonderzoek van 19 juni 2008 is getoetst aan de vigerende wetgeving nl. de Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteitseisen. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) is de kern van deze wet en vormt de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Sinds 1 augustus 2009 is er derogatie verleend door Europa en is het NSL van kracht geworden. Door de derogatie dient niet meer in 2005 (fijn stof) en 2010 (stikstofdioxide) te worden voldaan aan de grenswaarden maar in respectievelijk 2011 en 2015. Sinds het van kracht worden van het NSL is de 'niet in betekende mate' (NIBM) grens verandert van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ naar $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Indien een project valt onder een van de criteria genoemd in de Regeling NIBM of de luchtkwaliteit niet meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ doet verslechteren is het project NIBM. Er hoeft dan niet getoetst te worden aan de grenswaarden.
- In het onderzoek is voor stikstofdioxide nog getoetst op de oude rekenafstand van 5 meter van de wegrand. Sinds juli 2008 wordt de concentraties stikstofdioxide berekend op 10 meter van de wegrand (behalve als er bebouwing dicht op de weg staat). Het luchtonderzoek geeft dus een slechter scenario weer voor de concentratie van stikstofdioxide.
- Bij de berekening is in het onderzoek gebruik gemaakt van het rekenmodel CAR 7.0.1. Inmiddels is er van dit rekenmodel een nieuwere versie beschikbaar. Indien er gerekend wordt met de nieuwe versie (met de oude rekenafstanden) zullen de concentraties wijzigen. Hierdoor zullen de conclusies uit het onderzoek echter niet veranderen.

2. Onvolledigheid en onduidelijkheid over meenemen extra vrachtverkeer en parkeergarage aan de zijde van de Engelendaal

De lokale bijdrage aan de luchtverontreiniging is in Leiderdorp met name afkomstig van het verkeer. Daarom wordt in het luchtonderzoek alleen gekeken naar de toename/afname van het verkeer door het plan. Met betrekking tot luchtkwaliteit zijn daarom alleen de deelplannen centrumplein, gemeentehuis en brede school west van belang omdat er hier sprake kan zijn van een verandering in de hoeveelheid verkeer.

- *Uitbreiding Winkelhof en verhuizing gemeentehuis.*

Lichte motorvoertuigen

In het luchtkwaliteitsonderzoek is voor de verkeerstoename van lichte motorvoertuigen uitgegaan van het onderzoek : 'Verkeerssimulatie Winkelcentrum Engelendaal Eindrapportage dd 19 oktober 2006. In dit onderzoek wordt door de ontwikkelingen op het centrumplein de toename van de lichte motorvoertuigen bepaald. Dit op basis van een uitbreiding van het winkelcentrum van 6.000 m² BVO en de bouw van 60 appartementen. Hiertoe worden er 600 extra parkeerplaatsen gerealiseerd (250 aan de kant van de Engelendaal en 350 aan de kant van de Heinsiuslaan).

In het voorliggend voorontwerp bestemmingsplan staat beschreven dat de uitbreiding van het Winkelhof circa 7.600 m² BVO is en dat er 458 parkeerplaatsen bijkomen.

Ten opzichte van het verkeersonderzoek worden door het bestemmingsplan dus 1.600 m² BVO meer en 142 parkeerplaatsen minder mogelijk gemaakt. Een gedeelte van de 1.600 m² komt in de plaats voor het gemeentehuis wat in eerdere plannen op de huidige locatie gevestigd zou blijven. Het netto aantal m² te realiseren BVO is dan ook minder dan 1.600 m²

De verkeerstoename door een ruimtelijke ontwikkeling wordt vaak berekend uitgaande van het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het luchtkwaliteitsonderzoek uitgegaan is van een overschatting van het aantal parkeerplaatsen en daarmee van het aantal verkeersbewegingen. Dit leidt niet tot andere conclusies in het luchtonderzoek.

Vrachtverkeer:

Het vrachtverkeer is in bovengenoemd verkeersonderzoek niet meegenomen. Daarom is door de milieudienst in samenspraak met de gemeente Leiderdorp een schatting gemaakt van de toename van het vrachtverkeer. Dit op basis van een schetsplan van het centrumplein waarin sprake was van een toename van 7.000 m² BVO (5.250 m² WVO).

Zoals eerder genoemd is de geplande uitbreiding van het Winkelhof circa 7.600 m² BVO. Dit is een verschil van 600 m² BVO. Echter in het verkeersonderzoek en in het genoemde schetsplan was er nog geen sprake van de verhuizing van het gemeentehuis naar elders in de gemeente. Het gemeentehuis op de huidige locatie wordt gesloopt. Op deze locatie worden nieuwe bedrijfsruimten ontwikkeld. Bij luchtkwaliteit gaat het om de netto hoeveelheid te realiseren BVO (nieuwbouw – sloop). Alleen de netto verkeersbijdrage door het plan dient bekeken te worden. Bij sloop verdwijnen er immers verkeersbewegingen. Het luchtonderzoek bevat met betrekking van het aantal BVO dan ook geen onderschatting

Echter indien we er vanuit gaan dat die 600 m² BVO wel extra is dan betekent dit ongeveer drie vrachtwagens per etmaal meer. Hierdoor kan de luchtkwaliteit marginaal verslechteren. Dit leidt echter niet tot andere conclusies.

- *Brede school West*

De ontwikkeling van de Brede school West is in het luchtonderzoek niet meegenomen daar deze ontwikkeling separaat via een artikel 19 procedure mogelijk zou worden gemaakt. Hiertoe is in het verkeerskundig onderzoek in de bijlage een quickscan uitgevoerd naar de luchtkwaliteit waarbij getoetst is aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit deze quickscan volgt dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot luchtkwaliteit.

Sinds eind 2007 is de Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteitseisen van kracht. Als getoetst wordt aan deze wetgeving dan wordt geconcludeerd dat de realisatie van de brede school de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Het betreft namelijk de herbouw van al bestaande scholen in een gezamenlijk schoolgebouw met daarbij kinderopvang en ruimtes voor een onder andere een schoolarts. De netto verkeerstoename door de herbouw van de scholen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat een nieuw onderzoek waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde verkeersgegevens niet tot andere conclusies zal leiden.

BIJLAGE 5
“Akoestisch onderzoek:
wijziging kruispunt Engelendaal en Laan van Berendrecht”
(4 maart 2009)

Akoestisch onderzoek: wijziging kruispunt Engelendaal en Laan van Berendrecht

Datum:	4 maart 2009
Uitgevoerd door:	MilieuDienst West-Holland
Auteur:	V. Kartak
Pagina's:	1 van 4
Status:	definitief

Inleiding

De gemeente Leiderdorp is bezig met het maken van bestemmingsplan Nieuw Centrum. Het plangebied betreft het winkelcentrum Winkelhof, winkelcentrum Santhorst, park De Houtkamp en omgeving.

Een van de nieuwe ontwikkelingen die met dit plan mogelijk worden gemaakt betreft, behalve de uitbreiding van het winkelcentrum Winkelhof, de herinrichting van het kruispunt Engelendaal en de Laan van Berendrecht.

In overeenstemming met de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de akoestische effecten van deze herinrichting inzichtelijk gemaakt te worden gemaakt en indien nodig getoetst te worden aan de wettelijke normen.

In het voorliggend onderzoek uitgevoerd door de MilieuDienst West-Holland worden de akoestische effecten ten gevolge van alleen het wijzigen van het kruispunt Engelendaal en Laan van Berendrecht nader beschouwd.

Voor alle andere ontwikkelingen binnen het plangebied zijn, indien nodig, in het verleden reeds akoestische onderzoeken uitgevoerd en eventuele procedures gevolgd.

Wettelijk kader

In algemene zin is iedere fysieke wijziging aan een weg aanleiding om een akoestisch onderzoek in te stellen. Reeds bij de planvorming worden de akoestische consequenties onderzocht.

In de artikelen 100 en 100a van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grenswaarden opgenomen die bij een wijziging aan een weg in acht moeten worden genomen. Dit geldt echter niet voor iedere wijziging. Er vindt pas een toetsing aan de grenswaarde plaats als er ook sprake is van een 'reconstructie' zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Wgh:

een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die op grond van artikel 100 dan wel het bepaalde krachtens artikel 100b, aanhef en onder a, als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt met 2 dB of meer wordt verhoogd.

Uit bovenstaande definitie blijkt dat niet op voorhand vaststaat dat een werk, dat als reconstructie wordt betiteld, ook in de zin van de Wgh als reconstructie wordt aangemerkt. Eerst zal moeten worden vastgesteld of de wijzigingen een toename van 2 dB of meer tot gevolg hebben. Wanneer op basis van dit onderzoek inderdaad is vastgesteld dat de toename 2

dB of meer zal zijn, dient ten aanzien van de reconstructie de Wgh te worden toegepast. Dit houdt onder andere in dat er een (vervolg)onderzoek moet worden ingesteld naar het effect van maatregelen. Dit onderzoek moet er in principe op gericht zijn om de toenames van de geluidsbelasting geheel weg te nemen.

De bovenvermelde definitie van het begrip reconstructie geeft aan dat aan alle volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- het gaat om wijzigingen op of aan een aanwezige weg;
- als gevolg van de wijzigingen neemt de geluidsbelasting vanwege de weg met 2 dB of meer toe waarbij opvulling tot 48 dB altijd is toegestaan.

Een wijziging op of aan een aanwezige weg dient te gaan om een wijziging in fysieke zin. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- wijziging van profiel, wegbreedte, hoogteligging of wegdek;
- wijziging van het aantal rijstroken;
- aanleg van kruispunten;
- aanleg van aansluitingen, op- en afritten;

Omdat er sprake dient te zijn van een fysieke wijziging op of aan de weg, is alleen een wijziging in de verkeersintensiteit of de samenstelling van het verkeer niet aan te merken als reconstructie.

Uit de definitie blijkt verder dat er pas sprake van reconstructie is wanneer, ten gevolge van de wijzigingen, de geluidsbelasting vanwege de weg met 2 dB of meer wordt verhoogd. Er zal dus een akoestisch onderzoek moeten worden ingesteld om de eventuele toename te kunnen vaststellen. Hierbij moet met de volgende aspecten rekening worden gehouden.

Voor het bepalen van de toename van de geluidsbelasting is het in ieder geval nodig om voor twee situaties de geluidsbelasting in beeld te brengen. Het gaat om de 'heersende geluidsbelasting' (die zich voordoet in het jaar voordat een aanvang wordt gemaakt met de wijziging) en de geluidsbelasting in het 'maatgevende jaar'. Dit maatgevende jaar is onder normale omstandigheden het tiende jaar na openstelling van de gewijzigde de weg (Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006). Door uit te gaan van het maatgevende jaar worden ook ontwikkelingen die niets met de reconstructie hebben uit te staan, in het onderzoek betrokken. Zo wordt de autonome groei van het verkeer zoals deze zich in de 10 jaar zal voordoen, bij de bepaling van de geluidsbelasting na uitvoering van de reconstructie meegenomen. De bepaling van de geluidsbelasting vindt plaats zonder rekening te houden met mogelijk te treffen maatregelen.

Bij de vaststelling van een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt rekening gehouden met de aftrek krachtens artikel 110g Wgh. Krachtens dit artikel mag het berekend resultaat met een aangegeven waarde worden verlaagd alvorens toetsing aan de grenswaarde plaatsvindt. Voor wegen met een representatieve snelheid van 70 km per uur of meer is deze aftrek 2 dB. De aftrek voor de andere wegen is 5 dB. Bij berekening van binnenwaarden is de aftrek 0 dB.

Uitgangspunten

Voor het wegverkeer is uitgegaan van de gegevens in PROMILspatial van het model van de Regionale Verkeers Milieu Kaart (RVMK) versie HollandRijnland 20071221.

Hierin is de verkeersintensiteit voor het peiljaar 2020 op Engelendaal ten noorden van het beschouwde kruispunt vastgesteld op 14.604 en ten zuiden hiervan op 15.306 motorvoertuigen per etmaal. Voor de situatie 2008 zijn de volgende verkeerscijfers gehanteerd: 14.154 en 14.280 motorvoertuigen per etmaal. Dit komt overeen met peiljaar 2005 in het model van de RVMK.

Laan van Berendrecht is een wijkontsluitingsweg (ingericht als 30 km zone) en kan gezien de geringe verkeersintensiteit verder buiten beschouwing worden gelaten.

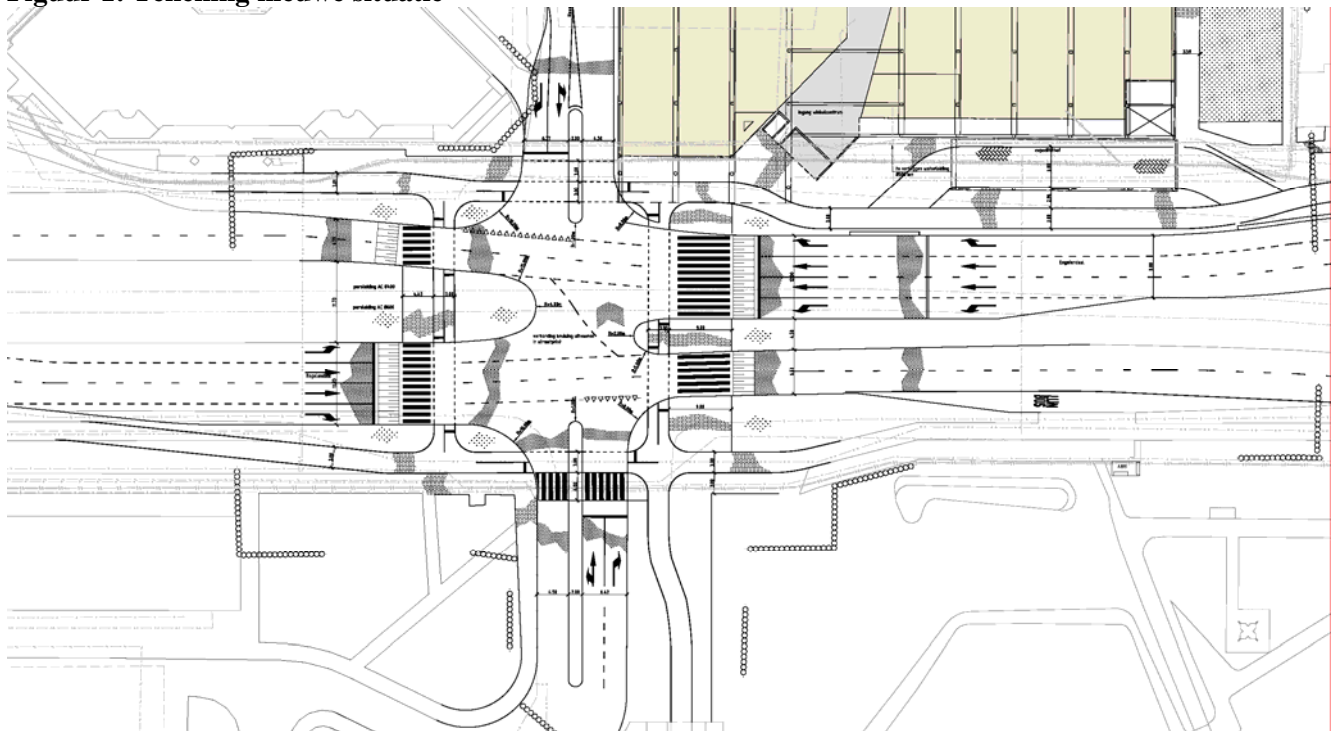
De verkeersintensiteiten zijn met de omgevingskenmerken (bodemgebied, geluidreflecterende en/of geluidafschermdende objecten) in een rekenmodel ingevoerd (SRMII-2002, Geonoise versie 5.43) waarmee de geluidbelasting is berekend.

Voor de wegdekverharding van Engelendaal is bij de berekeningen uitgegaan van fijn asfalt beton (dab, referentiewegdek). Voor de rij snelheid geldt $v=50$ km/uur voor alle voertuig categorieën.

De nieuwe situatie is overgenomen van de tekening van Tauw, Nieuwe situatie verkeerskruising Concept B, gewijzigd d.d. 03-12-2008 (zie figuur 1). Bestaande situatie is overgenomen van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Dit is een gedetailleerde topografische kaart waarop o.a. wegen, bruggen, dijken en gebouwen staan aangegeven.

De geluidbelasting is berekend op de kopgevel van het flatgebouw aan de Laan van Berendrecht recht tegenover de kruising. Dit is de maatgevende gevel omdat de wijzigingen op deze locatie de grootste invloed zullen hebben.

Figuur 1: Tekening nieuwe situatie



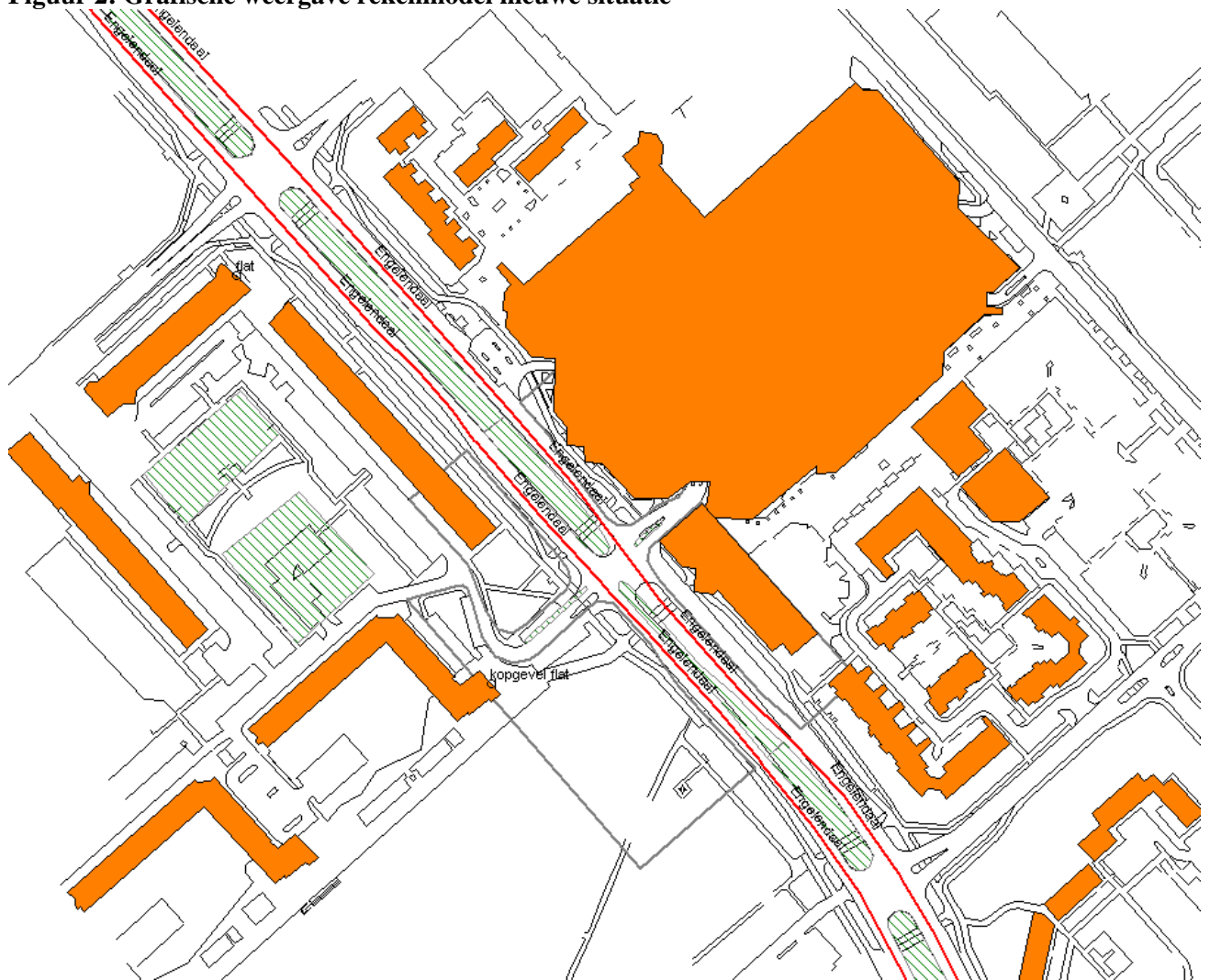
Resultaten

De resultaten van de optredende geluidbelastingen op de gevel van het flatgebouw aan de Laan van Berendrecht zijn in tabel 1 opgenomen. Het maximale verschil tussen de situatie 2020 en 2008 bedraagt afgerond niet meer dan 1 dB (0,76 dB). De grafische weergave van het rekenmodel voor de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 2.

Tabel 1: Berekende geluidbelasting L_{den} in dB exclusief aftrek artikel 110g Wgh

Hoogte in meters boven maaiveld	Geluidbelasting 2008 huidige situatie	Geluidbelasting 2020 nieuwe situatie	Vershil 2020-2008
1,5	55,91	56,67	0,76
4,5	56,93	57,69	0,76
7,5	57,82	58,57	0,75
10,5	58,19	58,92	0,73
16,5	58,37	59,11	0,74
22,5	58,38	59,11	0,73

Figuur 2: Grafische weergave rekenmodel nieuwe situatie



Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de verhoging van de geluidbelasting ten gevolge van de herinrichting van het kruispunt en autonome groei van het verkeer maximaal 1 dB zal bedragen. Dit betekent volgens de definitie voor reconstructies dat de beschouwde herinrichting geen reconstructie in de zin van de Wgh is. Toetsing aan de geluidnormen behoeft niet plaats te vinden.

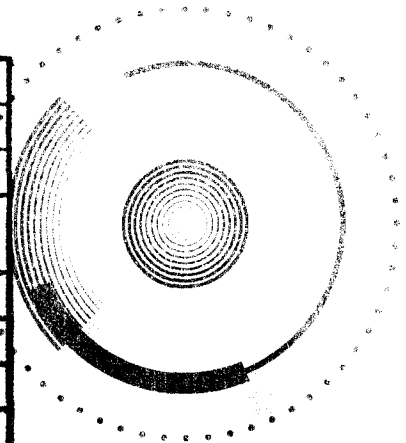
BIJLAGE 6
“Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer” (19 juni 2008)

Milieudienst West-Holland

Correspondentie-adres: Bezoekadres: Telefoon: 071 408 36 00
Postbus 159 Schipholweg 128 Fax: 071 408 36 01
2300 AD Leiden 2316 XD Leiden

Gemeente Leiderdorp
Afdeling Beleid & Projecten
t.a.v. de heer R. van der Loo
postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

GEMEENTE LEIDERDORP		
Nr.	Afd. BP	
Class.nr.	- 1777	
Ingekomen	20 JUNI 2008	
Kopie naar:		
B	W	S
Weeknr. afd.		
Afdeling:		



Contactpersoon: a.j.r.van mackelenberg
Uw referentie:
Betref: Uitbereiding Winkelhof Leiderdorp

Ons kenmerk: 28.639
Datum: 19 juni 2008
Verzonden: 19 JUN 2008

De Milieudienst West-Holland voert de milieutaken uit voor de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen en Zoeterwoude. Zij verricht ook milieuwerkzaamheden voor andere gemeenten.

Geachte heer Van der Loo,

Op 16 juni jl. heeft u overleg gehad met onze accountmanager, de heer Van Mackelenberg, over de uitbereiding van het winkelcentrum Winkelhof, ter plaatse van het huidige gemeentehuis. In dit gesprek heeft u verzocht om een schriftelijk advies uit te brengen over de milieuaspecten. In het verleden hebben wij geadviseerd over Geluid, Luchtkwaliteit, Bodem, Externe Veiligheid en Duurzaam Bouwen. Behoudens ons advies over Luchtkwaliteit (dd 7 november 2007) zijn deze adviezen mondeling en/of per email uitgebracht aan de projectleider. Dit advies mag dan ook worden beschouwd als een samenvatting en/of actualisatie van eerder uitgebrachte adviezen.

Geluid

Het winkelcentrum is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Wel kent het winkelcentrum en daarmee ook de uitbreiding verplichtingen op grond van de Wet milieubeheer. Op basis van de, op dit moment bij ons bekende informatie, zal het totale winkelcentrum meldingsplichtig (type B) zijn op basis van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Dit betekent dat ook bij de nieuw te realiseren laad- en loszone aan de zijde van de Engelendaal moet worden voldaan aan de geluidseisen ten opzichte van de nabij gelegen woningen aan de Karolusgulden, zoals opgenomen in het activiteitenbesluit Wet milieubeheer.

Luchtkwaliteit

Kortheidshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde advies over luchtkwaliteit. Dit advies vervangt onze brief van 14 november 2007 (kenmerk 24.542).

Bodemverontreiniging

Het adviesbureau UDM West BV heeft eind 2007 (rapport nr 07-05-0682 d.d. 21 december 2007) een bodem en grondwateronderzoek uitgevoerd rond het gemeentehuis te Leiderdorp. Dit onderzoek heeft zich gericht tot de bodemlaag tot 1,2 m-mv.

Doorkiesnummer:
071 4083638
E-mail:
r.vanmackelenberg@mdwh.nl

De chemische kwaliteit van de diepere bodemlagen, binnen de begrenzing van het onderzoeksgebied, is analytisch niet vastgesteld. Dit betekent dat bij de realisatie van bijvoorbeeld een parkeerkelder rekening dient te worden gehouden met afzet van vrijkomende grond en een keuring van deze grond conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de grond en in het grondwater geen noemenswaardige verhogingen zijn aangetoond. Het aanwezige asfalt ter plaatse van de inrit naar de parkeergarage is niet teerhoudend. Onder deze verharding is plaatselijk puin aangetroffen. In deze puinverharding is tijdens het indicatief onderzoek een matige verontreiniging met nikkel aangetoond. Bij het vervangen van deze laag wordt geadviseerd om de gegevens voor te leggen aan de acceptant en na te gaan of aanvullende gegevens noodzakelijk zijn.

Op basis van milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het perceel.

Duurzaam Bouwen

Juli 2007 is met U de ambitietabel behorende bij het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw doorgenomen. De uitgewerkte ambitietabel treft u als bijlage aan. Op het moment van invullen van deze ambitietabel was er nog sprake van mogelijke woningbouw. Uiteraard zijn de onderdelen die direct te maken hebben met de realisatie van woningbouw (nieuwbouw) niet (meer) van toepassing.

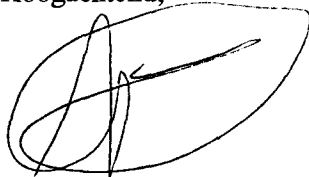
Externe Veiligheid

Er vinden in de directe omgeving of in de uitbereiding van het winkelcentrum geen activiteiten plaats en geen risicobronnen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Dit betekent dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is om te bepalen of de basisambities uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw met betrekking tot externe veiligheid haalbaar zijn.

Voor eventuele vragen, opmerkingen en/of wensen kunt u contact opnemen met de heer A.J.R. van Mackelenberg.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het dagelijks bestuur van de Milieudienst West-Holland,
Hoogachtend,



drs. A.L. de Zwart-Durieux
Hoofd afdeling Leefmilieu

Onderzoek luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer

Plan: Centrumplan– gemeente Leiderdorp
Datum: 19 juni 2008
Uitgevoerd door: Milieudienst West-Holland
Auteur: Mevr. Drs. S.C. van der Laan
Versie: 1

1. Inleiding

In deze rapportage wordt bepaald wat de invloed op de lokale luchtkwaliteit is van de uitvoering van het centrumplan te Leiderdorp op de lokale luchtkwaliteit. Er wordt getoetst aan de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

2. Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht opgenomen voor onder andere stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, koolmonoxide, lood en zwaveldioxide. De grenswaarde voor fijn stof is reeds van kracht. De grenswaarden voor de overige stoffen gelden vanaf 2010. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het "derogatieverzoek" van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2010 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB - en ministeriele regeling niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "In betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB treedt gelijktijdig met het NSL in werking. De periode tussen in werking zijn van de wet en de inwerkingtreding van het NSL geldt als een overgangperiode. Tijdens deze periode mag rekening

worden gehouden met een verslechtering van maximaal 1% van de grenswaarde (= 0,4 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijn stof).

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

3. Regionaal en gemeentelijk beleid

3.1 Regionaal

Eén van de ambities uit van het Milieubeleidsplan luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is de term beduidend lager dan de grenswaarden (voor stikstofdioxide en fijn stof) gesteld op 37 µg/m³.

3.2 Gemeentelijk

In 2004 is voor Leiderdorp het luchtkwaliteitsplan 2003-2010 vastgesteld. Eénmaal in de drie jaar dient dit plan te worden geactualiseerd. Het geactualiseerde plan 2007-2010 is vastgesteld op 15 januari 2008. In dit plan wordt geconcludeerd dat in 2010 (net) wordt voldaan aan de grenswaarden maar dat langs bepaalde wegen de ambitie uit het milieubeleidsplan niet wordt gehaald. Om dit bereiken worden aanvullende maatregelen voorgesteld.

4. Centrumplan

Het plan is op dit moment alleen uitgewerkt in een schetsplan (22 oktober 2007) waarin het aantal m² winkelruimte wordt uitgebreid met 5.250 m² WVO.

De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn:

- De eindrapportage "Verkeerssimulatie Winkelcentrum" van het adviesbureau Goudappel en Coffeng, uitgebracht 19 oktober 2006. De genoemde spitsuur intensiteiten in dit rapport zijn in overleg met Goudappel door middel van de toepassing van een ophoogfactor (9) omgerekend naar etmaalintensiteiten.
- In bovengenoemde rapportage is geen rekening gehouden met extra vrachtverkeer aan de zijde van de Engelendaal (in pandige laad en losmogelijkheid in nieuwbouw). Het extra vrachtverkeer is, in samenwerking met de sectie Verkeer van de afdeling Gemeentewerken, bepaald op basis van kentallen uit de rapportage "Handleiding Goederenvervoer in stedelijk gebied", uitgebracht november 2003 door de adviesdienst Verkeer en Vervoer van het ministerie Verkeer en Waterstaat.
- De verkeersgegevens van het basisjaar 2005 en het prognosejaar 2020 uit de Regionale Verkeers- en Milieukaart van Holland Rijnland (versie 21 juni 2007). Uit deze gegevens zijn de verkeersgegevens voor de prognosejaren 2008, 2010 en 2015 afgeleid.

5. Toetsing wetgeving

Het plan valt niet binnen de categorieën die in de Regeling NIBM zijn genoemd. De toename van de concentratie door het plan dient dan met een berekening te worden bepaald. De toename wordt getoetst op het meest kritische punt: het maatgevende punt. Het is belangrijk om op de juiste momenten de rekenresultaten op het maatgevende punt aan de NIBM-grens te toetsen. Daarnaast zijn ook de zichtjaren relevant voor het toetsen aan de NIBM-grenzen. Naar verwachting zal pas in/na 2010 de uitbreiding een feit zijn. Om die redenen hebben wij de doorrekening gedaan voor de

zichtjaren 2010 en 2015. Indien de realisatie van de uitbreiding plaatsvindt in de jaren 2011-2014, kan de luchtkwaliteit afgeleid worden uit de luchtkwaliteit in de jaren 2010 en 2015 (dalende trend).

5.1 Berekeningen

Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 7.0.1.0 (2008). De concentratiedaling gemeten door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) is in deze versie verwerkt. Deze heeft er toe geleid dat de scenario's zijn bijgesteld en daardoor voor de jaren 2010, 2015 en 2020 andere achtergrondconcentraties laat zien dan de vorige versies van CAR. In dit model zijn de onderstaande gegevens ingevoerd en is de luchtkwaliteit berekend.

In dit onderzoek ligt de nadruk op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. De luchtkwaliteit dient te worden bepaald op 5 meter van de wegrand voor NO₂ en 10 meter voor fijn stof (PM₁₀). In dit onderzoek wordt de luchtkwaliteit voor beide stoffen om praktische redenen bepaald op 5 meter. Indien er bebouwing binnen de bovengenoemde afstanden aanwezig is, wordt de afstand berekend van de wegrand tot die bebouwing.

Verkeersgegevens

- Voor de verkeersgegevens van en in de omgeving van het plangebied in 2008 is uitgegaan van de regionale verkeersmilieukaart Holland Rijnland (2005, 2020), jaar 2005 (versie 6 juni 2007) die zijn gemaakt door Goudappel Coffeng. Met deze gegevens zijn de verkeersintensiteiten voor de huidige situatie (2008) en de jaren 2010 en 2015 berekend door interpolatie.
- De verkeersgegevens voor het jaar 2010 en 2015 zijn uit de regionale verkeersmilieukaart Holland Rijnland (2010, 2015 versie 2 nov. 2007). De rekenafstanden hieruit zijn niet gebruikt omdat deze versie een NSL versie betreft.
- Op basis van de uitgangspunten in paragraaf 4 is de planbijdrage als volgt:

Straat	totaal mvt/etm	midz vracht	zwaar vracht
Engelendaal 1 (Oude spoorbaan- Rietschans)	501	3	2
Engelendaal 2 (Rietschans- Vronkenlaan)	501	3	2
Engelendaal 3 (Vronkenlaan- Gallaslaan)	1036	7	5
Engelendaal 4 (Gallaslaan- Persant snoepweg)	1036	7	5
P. Snoepweg 1 (Grens-vdValk Boumanweg)	249	2	1
P. Snoepweg 2 (vdValkboumanweg-Engelendaal)	249	2	1
P. Snoepweg 3 (Engelendaal-Voorhoflaan)	359	2	2
P. Snoepweg 4 (Voorhoflaan-N446)	359	2	2
Vronkenlaan	370	2	1
Heinsiuslaan 1 (Engelendaal-Vossiuslaan)	328	1	1
Heinsiuslaan 2 (Vossiuslaan-Gallaslaan)	153	0	0
Gallaslaan	415	2	1
S. smitweg 1 (P. Snoepweg- Hoogmadeseweg)	171	1	1
S. smitweg 2 (Hoogmadeseweg- W-A.weg)	171	1	1
Willem-Alexanderweg	171	1	1

Voor de verkeerstoename vanwege het plan op wegen verder weg van het plan wordt verondersteld dat deze in het huidige en autonome verkeersbeeld wordt opgenomen.

Bijdrage achtergrondconcentratie

Er is in het plangebied emissiebijdrage van de A4. De snelwegbijdrage van de A4 voor de jaren 2008, 2010 en 2015 zijn dezelfde als de bijdrage uit de jaarrapportage luchtkwaliteit 2006.

De bijdrage van de binnen Leiderdorp gelegen bedrijven is reeds in de achtergrondconcentratie verwerkt. Er zijn geen specifieke bedrijven in Leiderdorp met hoge emissiebijdragen.

Indien de uitgangspunten wijzigen, dient opnieuw bekeken te worden wat de consequenties zijn voor de luchtkwaliteit.

5.2 Resultaten

In dit onderzoek ligt de nadruk op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ten aanzien van de overige parameters uit het besluit luchtkwaliteit geldt het volgende. De luchtkwaliteit in Nederland is zodanig dat nu en in de toekomst geen overschrijdingen verwacht worden van de grenswaarden voor zwaveldioxide en lood. Het in acht nemen van de grenswaarden bij de uitoefening van voor deze stoffen relevante bevoegdheden betekent dat in dit geval niet van overheden gevraagd wordt om bij iedere uitoefening van deze bevoegdheden de consequenties voor de luchtkwaliteit voor zwaveldioxide en lood in kaart te brengen door aan de grenswaarden te toetsen.

In de praktijk blijkt dat alleen de normen voor stikstofdioxide (en dan alleen de jaargemiddeldewaarde) en fijn stof (zowel 24-uursgemiddelde- als de jaargemiddeldewaarde). Voor de overige parameters is de norm zo ruim dat er eigenlijk altijd wel aan voldaan wordt. In onderstaande tabel zijn alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof opgenomen. Mochten er zich voor de andere stoffen onverhoopt toch overschrijdingen voordoen dan wordt dit verderop in deze paragraaf gemeld.

In bijlagen 1, 2 en 3 zijn de berekende concentraties in de huidige -, autonome - en plansituatie weergegeven en de eventuele planbijdrage.

Uit de resultaten volgt dat in 2008 op één punt niet wordt voldaan aan de grenswaarden, namelijk bij de Persant Snoepweg 1. Echter deze grenswaarde behoeft pas in 2010 te zijn bereikt.

In 2010 en 2015 in de situatie zonder en met realisatie van het plan wordt in en rondom het plangebied overal voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. In 2010 en 2015 is de planbijdrage op het meest kritische punt, in dit geval de Persant Snoepweg 1 0,1 µg/m³. Het project is op dit punt 'niet in betekenende mate' en er worden geen grenswaarden overschreden.

6. Blootstelling

Eerder is genoemd dat uit het oogpunt van een goede planvorming dient te worden bekeken of de realisatie van het centrumplan met betrekking tot de luchtkwaliteit gewenst is. Hierbij speelt naast de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging, ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010. Daarnaast is het van belang of de luchtkwaliteit verslechterd door de realisatie van het plan.

In en om het plangebied liggen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in 2010 en 2015 op 3 locaties na, overal beneden de 37 µg/m³. Door realisatie van het plan verslechtert de luchtkwaliteit aan de Persant Snoepweg 1, Simon Smitweg 1 en de Willem-Alexanderweg met 0,1 µg/m³. Om te kijken of de ambitie van het milieubeleidsplan wordt gehaald, is er bij deze locaties ter hoogte van de bebouwing gerekend. Hieruit blijkt dat ter hoogte van de bebouwing op de Persant Snoepweg 1 de concentratie NO₂ 30,5 µg/m³ is inclusief planbijdrage en bij de bebouwing langs de Simon Smitweg 2 36,3 µg/m³. Na berekening bij de Willem-Alexanderweg blijkt dat indien de bebouwing verder dan 7 meter afstand van de weg komt, de stikstofdioxideconcentratie in 2010 onder de 37 µg/m³ is. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan en heeft dit geen gevolgen voor de uitvoer van het luchtkwaliteitsplan 2007-2017.

7. Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen. Er wordt ook voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010. De realisatie van het centrumplan heeft verder ook geen gevolgen voor uitvoer van luchtkwaliteitsplan 2007 -2015. Er zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Bijlage 1: Resultaten NO₂ jaargemiddelde concentratie.

rekenaar, vrij. 7.0 centrumplein 2008, 2010, 2015 A4 dubbelteiling Meerjarige meteorologie 6 dagen 6 ug/m3	2008		2010		2010		2015		2015		2015		2015		2015		2015				
	2008	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010		
jaargemiddelde NO ₂ (ug/m3)	2008	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010		
Stratnaam	2008	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010		
a Engeldaal 1	33,6	30,9	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	31,1	
a Engeldaal 2	34,9	32,4	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7	32,7
a Engeldaal 3	34,7	32,5	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
a Engeldaal 4	34,1	31,8	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1
a Gallaslaan	29,3	26,7	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9	26,9
a Heinsiuslaan 1	30,2	27	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1	27,1
a Heinsiuslaan 2	29,2	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6
a Persant Snoepweg 1	40,6	38,9	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
a Persant Snoepweg 2	36,8	35,1	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2	35,2
a Persant Snoepweg 3	33,4	32,9	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
a Persant Snoepweg 4	33,3	31,5	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6
a Simon smitweg 1	34,2	30,5	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6
a Simon smitweg 2	40	37,8	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9	37,9
a Vronkenlaan	31,2	27,5	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6
a Willem- Alexanderweg	39,5	37,2	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3	37,3
max. Achtergrondconcentratie	27,3	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4	24,4

█ Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan).

█ Overschrijding plandrempeel: stikstofdioxide (norm: 44 µg/m³ in 2008).

Bijlage 2: Resultaten PM₁₀ jaargemiddelde concentratie inclusief zeezoutafrek.

rekenaar, vrij.		2008		2010		2010		2015		2015		planbijdrage	
7.0		huidig		autonoom		plan		autonoom		plan		planbijdrage	
centrumplein													
2008, 2010, 2015													
A4													
dubbeltrilling													
Meerjarige meteorologie													
6 dagen													
6 ug/m3													
jaargemiddelde PM10 (ug/m3)													
Straatnaam													
a Engelendaal 1		21,7		20,5	20,6	0,1		19	19,1	0,1			0,1
a Engelendaal 2		21,9		20,6	20,7	0,1		19,1	19,2	0,1			0,1
a Engelendaal 3		21,9		20,7	20,8	0,1		19,2	19,3	0,1			0,1
a Engelendaal 4		21,8		20,7	20,8	0,1		19,4	19,5	0,1			0,1
a Gallaslaan		20,7		19,5	19,5	0		18,3	18,3	0			0
a Heinsiuslaan 1		20,9		19,6	19,6	0		18,3	18,4	0,1			0,1
a Heinsiuslaan 2		20,7		19,4	19,4	0		18,1	18,1	0			0
a Persant Snoepweg 1		23,6		22,6	22,7	0,1		20,9	20,9	0			0
a Persant Snoepweg 2		22,6		21,5	21,6	0,1		19,8	19,9	0,1			0,1
a Persant Snoepweg 3		21,7		21	21	0		19,8	19,8	0			0
a Persant Snoepweg 4		22,3		21,2	21,2	0		19,9	20	0,1			0,1
a Simon smitweg 1		21,8		20,5	20,5	0		19,3	19,3	0			0
a Simon smitweg 2		24		22,8	22,9	0,1		21,7	21,7	0			0
a Vronkenlaan		21,2		19,6	19,7	0,1		18,7	18,7	0			0
a Willem- Alexanderweg		23,3		22,2	22,3	0,1		21,2	21,2	0			0
max. Achtergrondconcentratie		20,3		19,1	19,1			18,1	18,1				

Bijlage 3: Resultaten aantal overschrijdingsdagen PM₁₀ inclusief zeezoutaf trek

jaargemiddelde PM10 (ug/m3)	2008	2010		2010		2015		2015	planbijdrage
		huidig	autonoom	autonoom	plan	autonoom	plan		
rekenaar, vrij									
7.0									
centrumplein									
2008, 2010, 2015									
A4									
dubbelteiling									
Meerjarige meteorologie									
6 dagen									
6 ug/m3									
Straatnaam									
a Engeldaal 1	17	13	14	1	10	10	10	0	
a Engeldaal 2	17	14	14	0	10	10	10	0	
a Engeldaal 3	17	14	14	0	10	10	10	0	
a Engeldaal 4	17	14	14	0	11	11	11	0	
a Gallaslaan	14	11	11	0	8	8	8	0	
a Heinsiuslaan 1	14	11	11	0	8	8	8	0	
a Heinsiuslaan 2	14	11	11	0	8	8	8	0	
a Persant Snoepweg 1	23	20	20	0	14	14	14	0	
a Persant Snoepweg 2	20	16	16	0	12	12	12	0	
a Persant Snoepweg 3	17	15	15	0	12	12	12	0	
a Persant Snoepweg 4	19	15	15	0	12	12	12	0	
a Simon smitweg 1	17	13	13	0	10	10	10	0	
a Simon smitweg 2	24	20	21	1	17	17	17	0	
a Vronkenlaan	15	11	11	0	9	9	9	0	
a Willem- Alexanderweg	22	19	19	0	15	15	16	1	
max. Achtergrondconcentratie									

BIJLAGE 7
“Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp”
(27 mei 2009)

Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp

1.1 Inleiding

In deze notitie wordt het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), ambitietabel Duurzame Stedenbouw, de werkwijze en de projectopdracht beknopt weergegeven. In onderstaande ambitietabel worden de gekozen ambities afgevinkt. Van de kansrijkste duurzaamheidsthema's wordt een extra-ambities geselecteerd. De ambitietabel wordt eventueel gevolgd door een actielijst met afspraken over bijvoorbeeld nog uit voeren nader onderzoek of in de volgende fase te beslissen of de gewenst ambitie kan worden waar gemaakt.

1.2 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is op 11 september 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Leiderdorp. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitsspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis, in overeenstemming met het gemeentelijke beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid, DuBo⁺-pakket en de woonvisie als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in onderstaande Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

1.3 Toelichting Ambitietabel Duurzame Stedenbouw (DS) Centrumplein Leiderdorp

Het plan omvat een winkelcentrum (Winkelhof) met een totaal oppervlak van 22.240 m² BVO, waarin opgenomen een uitbereiding van 7600 m² BVO. Het plan valt binnen de reikwijdte van het Beleidskader Duurzame Stedenbouw. Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS Centrumplein Leiderdorp wordt gebruikt tijdens de initiatiefase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en -aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Een nog op te stellen lijst met alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities dient als monitorplan tijdens de realisatiefase en maakt deel uit van de opleveringsprotocollen.

1.4 Conclusie geselecteerde ambities

Het project Centrumplein voldoet aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities en van 4 duurzaamheidsthema's is een extra-ambitie in het PvE opgenomen, te weten voor ruimtegebruik, afval, imago en economische vitaliteit. Er worden voldoende maatregelen in het ontwerp opgenomen om de geselecteerde ambities waar te maken.

2 Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp

duurzaamheidsthema	✓	deelaspect	✓	Basisambitie	✓	Extra-ambitie
	relevant		basis		extra	
N.B. GPT						
leefbaarheid	✓	sociale veiligheid	✓	<ul style="list-style-type: none"> • duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé • politiekeurmerk en aandacht voor brandveiligheid 	-	<ul style="list-style-type: none"> • sociale controle door veel zicht op de wegen / pleinen
		externe veiligheid	✓	<ul style="list-style-type: none"> • PR-contour < 10⁻⁶ nieuwbouw • geen overschrijding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico • hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen 	-	<ul style="list-style-type: none"> • PR-contour =< 10⁻⁸ nieuwbouw • PR-contour < 10⁻⁶ bestaande bouw • substantiële onderscheiding van de Oriënterende Waarde van het groepsrisico
		inrichting OR	✓	<ul style="list-style-type: none"> • dubo+ -Richtlijn (GWW) • toegankelijkheid, doorgankelijkheid, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor mindervalide obstakelvrij 	-	<ul style="list-style-type: none"> • deelruimtes met verschillende functies en belevingen voor alle leeftijdsgroepen
		groen in de wijk	✓	<ul style="list-style-type: none"> • boomnorm 0,9 boom / woning 0,9*110 = 99 streef = 50 bomen • Groennorm 50 - 75 m² / woning 50*75=5500 streef = 400 m² • differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw 	-	<ul style="list-style-type: none"> • toevoegen van groen in de bestaande wijk • netwerk van groene elementen (nieuwbouw) • boomnorm van 0,9 boom/inwoner
gezondheid		Lucht	✓	<ul style="list-style-type: none"> • handhaving van lagere waarden dan de grenswaarden NO_x, PM10 voor verblijfsgebieden (< 40 µg / m³) 	-	<ul style="list-style-type: none"> • handhaving van 5 % tot 10 % lagere grenswaarden NO_x en PM10 voor verblijfsgebieden (38 tot 36 µg / m³)
		Geluid	-	<ul style="list-style-type: none"> • woningen hebben een geluidsluwe zijde • bijvoorkeur geen dove gevel toepassen • bij overschrijding van het gebiedsgerichte geluidsniveau of voorkeurswaarde Wet geluidhinder wordt akoestische compensatie toegepast 	-	<ul style="list-style-type: none"> • verbetering geluidsisolatie voor zowel lucht- als contactgeluid met +10 dB t.o.v. het bouwbesluit
		Geur	✓	<ul style="list-style-type: none"> • voorkomen van nieuwe bronnen van stankoverlast 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Er is sprake van een acceptabel hinderniveau. • Bij onaangename geuren (H= -): 1 ge/m³ 98-Percentiel • Bij neutrale geuren (H= 0): 10 ge/m³ 98-Percentiel • Bij aangename geuren (H= +): 100 ge/m³ 98-Percentiel
sociale cohesie	✓	sociale mix	-	<ul style="list-style-type: none"> • streven naar heterogene samenstelling in de wijk • minimaal 30% sociale woningbouw • levensloopbestendig bouwen 	-	<ul style="list-style-type: none"> • bij nieuwbouw van 10 tot 50 woningen, geldt minimaal 30% sociale woningbouw
		integratiebeleid	✓	<ul style="list-style-type: none"> • Stimulering van wijkvereniging • Doelgroepen bij het planproces betrekken 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren van wijkinitiatieven
culturele waarde	-	waardevolle elementen		<ul style="list-style-type: none"> • waardevolle elementen die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren, dan een waarde toekennen • minimaal één model ontwikkelen waarbij het element ruimtelijk functioneel kan worden ingepast 		<ul style="list-style-type: none"> • alle waardevolle elementen worden in het nieuwe ruimtelijke concept geïntegreerd en versterkt
		historische structuren		<ul style="list-style-type: none"> • historische structuren die niet beschermd zijn inventariseren en documenteren • minimaal één model ontwikkelen waarbij de oude structuren nog herkenbaar zijn 		<ul style="list-style-type: none"> • historische structuren zijn als ruimtelijke drager uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan.
kwaliteit gebouwen	✓	woningen	-	<ul style="list-style-type: none"> • DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 7.0 of gelijkwaardig • voldoet aan basispakket woonkeur 	-	<ul style="list-style-type: none"> • DuBo^{plus} richtlijn: GPR score 8.0 of gelijkwaardig • voldoet aan pluspakket gebruikskwaliteit en veiligheid Woonkeur
		utiliteitsgebouwen	✓	<ul style="list-style-type: none"> • DuBo^{plus} pakket: basisambitieniveau voor de utiliteitsbouw 	-	<ul style="list-style-type: none"> • tenminste 30% van de variabele maatregelen van minimaal vier zelf te kiezen thema's uit het DuBo^{plus} pakket

RANP						
ruimtegebruik	✓	herstructurering	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> inventarisatie en afweging herbruikbare kwaliteiten prioriteit voor aanpak bestaande locaties / gebouwen (woon/werk) efficiënte (milieu)zonering 	✓	<ul style="list-style-type: none"> intensief ruimtegebruik meervoudig/dubbel ruimtegebruik toepassen (ruimtelijk en in de tijd)
		uitbreiding	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> zorgvuldige landschappelijke inpassing en aansluiting, mits ruimtelijk en functioneel onderbouwd efficiënte (milieu)zonering 	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> intensief ruimtegebruik meervoudig ruimtegebruik toepassen
water, opp. water	✓	hemelwater	✓	<ul style="list-style-type: none"> opstellen van waterparagraaf 		<ul style="list-style-type: none"> afkoppelen, bergen of infiltreren, afvoeren drainage afvoeren naar oppervlaktewater
		oppervlaktewatersysteem	✓ -	<ul style="list-style-type: none"> opstellen van waterparagraaf waterhuishoudkundigplan opstellen bij nieuwbouw 		<ul style="list-style-type: none"> peilfluctuatie met in-/ uitlaat 50% van alle oevers natuurvriendelijk inrichten water als ruimtelijk element in het plan opnemen doorkoppelen van watersystemen in het plangebied
		oppervlaktewaterkwaliteit	✓	<ul style="list-style-type: none"> geen stank en geen overlast 		<ul style="list-style-type: none"> helder, schoon water en voldoet aan MTR-normen
energie	✓	energieprestatie op locatie (EPL)	-	<ul style="list-style-type: none"> EPL = 7,2 (30% CO₂-reductie) in het projectgebied → 250 woningequivalenten 		<ul style="list-style-type: none"> EPL = 8 (41 % CO₂-reductie) in het projectgebied > 250 woningequivalenten
		duurzame energie opwekking	✓ -	<ul style="list-style-type: none"> streven naar 5% van het energieverbruik binnen het projectgebied duurzaam opwekken verkaveling met minimaal 70% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd 	✓	<ul style="list-style-type: none"> 20% van het energieverbruik binnen het projectgebied wordt duurzaam opgewekt
		energie gebruik gebouwen en OR	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> DuBo^{plus} Richtlijn energiezuinige straatverlichting en verkeersregelinstallaties 	-	<ul style="list-style-type: none"> EPC 20% lager dan Bouwbesluit in samenhang met EPL
natuur / ecologie	-	waardevolle elementen		<ul style="list-style-type: none"> inventariseren en documenteren toepassen Gedragscode (Leiden) minimaal één model ontwikkelen waarbij de ecologisch waardevolle elementen behouden worden 		<ul style="list-style-type: none"> ecologisch waardevolle elementen herkenbaar in ruimtelijk concept integreren
		natuur		<ul style="list-style-type: none"> Ecologische (Hoofd) Structuur wordt onderdeel van het ruimtelijke concept 		<ul style="list-style-type: none"> toevoegen van natuur en aanvulling van de Ecologische (Hoofd) Structuur
verkeer / mobiliteit	✓	autogebruik	- ✓ ✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> VPL studie voor projecten met meer dan 800 woningen autoluwe verblijfsgebieden verkeersremmende maatregelen geluids- en trillingsarm uitvoeren onderzoek naar geluidsreducerend asfalt op 50 km/h wegen Verkeersremmende maatregelen volgens Duurzaam Veilig inrichten 	-	<ul style="list-style-type: none"> geen doorgaande 50 km/h wegen in verblijfsgebieden
		OV	✓ ✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> sociaal veilige haltes en routes naar haltes 60% - 80% woonadr. binnen de b-kom op max. 500m v OV halte halte bij wijk- / buurtvoorziening 	✓	<ul style="list-style-type: none"> 100% van de woonadressen binnen de b-kom op max. 500 m van OV halte bevorderen van P+R voorzieningen
		fiets, langzaam verkeer	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> veilige en aantrekkelijke lv-routes volgens Duurzaam Veilig Veilige oversteekgebieden 	✓ -	<ul style="list-style-type: none"> sluitend fietspadennet voorrang voor fiets op solitaire regionale routes en verblijfsgebieden
		parkeren	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> CROW parkeernorm Onderzoek ondergronds parkeren 	✓	<ul style="list-style-type: none"> geclusterd parkeren
materiaal	✓	hergebruik	✓	<ul style="list-style-type: none"> aandacht voor duurzaam slopen 	? ?	<ul style="list-style-type: none"> minimaal 7 op de schaal Sloopool demontabel en herbruikbaar materiaal toepassen
		milieubelasting	✓	<ul style="list-style-type: none"> DuBo^{plus} richtlijn (GWW) 		<ul style="list-style-type: none"> variabele maatregelen GWW voor 2% van de stichtingskosten producten met milieukeur vernieuwbare grondstoffen
afval	✓	inzameling	✓ ✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> gescheiden inzameling volgens Landelijke afvalplan (LAP) bevorderen van afvalscheiding door gerichte informatie netwerk van inzamelpunten voor gescheiden afval 	✓ ✓	<ul style="list-style-type: none"> inzamelpunten op korte loopafstanden, op goed toegankelijke en veilige plekken ondergrondse afvalcontainers toepassen

bodem	✓	saneren	✓	<ul style="list-style-type: none"> de risico's boven het MTR terugbrengen tot verwaarloosbare risico 	-	<ul style="list-style-type: none"> wijze waarop deze risico's worden teruggebracht en afgestemd op de historie en het gebruik van de bodem
		beheer	✓	<ul style="list-style-type: none"> stand still 	✓	<ul style="list-style-type: none"> optimaliseren van hergebruik waar dit zonder risico mogelijk is
		hergebruik	✓	<ul style="list-style-type: none"> gesloten grondbalans binnen locatie 	-	<ul style="list-style-type: none"> gesloten grondbalans binnen regio
		grondwater	✓	<ul style="list-style-type: none"> verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater tegengaan 	?	<ul style="list-style-type: none"> monitoren van de kwaliteit van het eerste watervoerend pakket
PROEF						
levensloopbestendige wijk	✓	voorzieningen	✓	<ul style="list-style-type: none"> aandacht voor korte en veilige routes naar bestaande wijkgerelateerde voorzieningen economische en maatschappelijke voorzieningen in plangebied afstemmen op de doelgroepen 	✓	<ul style="list-style-type: none"> projectgebied overstijgende voorzieningen
		woonmilieudifferentiatie	-	<ul style="list-style-type: none"> woonmilieus koppelen aan woonwensen van beoogde doelgroepen(woonvisie) diff. en ruimtelijke integratie afstemmen op omgeving van plangebied belanghebbende omwonenden betrekken bij het planproces 	-	<ul style="list-style-type: none"> Bovenlokale analyse van de woonmilieubehoefte
functiemenging in de wijk	✓	Wonen / werken	✓	<ul style="list-style-type: none"> combinatie van woon/bedrijfsfuncties voor kleinschalige ambachtelijke en zakelijke dienstverlening alleen werken aan huis regeling in woonwijken 	✓	<ul style="list-style-type: none"> creëer ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw en integreer deze in de wijk grootschalige combinaties woon/werken
		voorzieningen	✓	<ul style="list-style-type: none"> combinatie van buurtvoorzieningen met woonfunctie 	✓	<ul style="list-style-type: none"> concentratie van buurtvoorzieningen in voorzieningencluster
flexibiliteit van de gebouwde omgeving	✓	functionele en ruimtelijke flexibiliteit	✓	<ul style="list-style-type: none"> toepassen van functioneel aanpasbare gebouwen (voorz. , werken) rekening houden met toekomstige uitbreidingen 	-	<ul style="list-style-type: none"> rekening houden bij aanleg infrastructuur en inrichting openbare ruimte ruimtelijke scenario's voor toekomstige uitbreidingen schetsen
imago	✓	architectonische en ruimtelijke uitstraling	✓	<ul style="list-style-type: none"> conform (op te stellen) beeldkwaliteitsplan / welstandnota 	✓	<ul style="list-style-type: none"> imagoverbetering door bijzondere aandacht voor hoogwaardige inrichting o.r. bijzondere architectonische uitstraling
economische vitaliteit	✓	werkgelegenheid	✓	<ul style="list-style-type: none"> aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied 	✓	<ul style="list-style-type: none"> ondersteunen van initiatieven om werkgelegenheid in plangebied te creëren
		bedrijvigheid	✓	<ul style="list-style-type: none"> aandacht voor bedrijvigheid in het plangebied (groeimogelijkheden voor milieuhinderlijke bedrijven) 	✓	<ul style="list-style-type: none"> parkmanagement is ingevoerd voor bedrijventerrein/winkelcentrum stimuleren van meer diversiteit van projectgebied overstijgende bedrijvigheid

Betekenis gebruikte symbolen:

- ✓ ambitie is relevant en maakt onderdeel uit van het programma van eisen.
 - ? ambitie vereist nader (voor)onderzoek of is een actiepoint in de volgende fase.
 - ambitie is niet relevant
- doorhalen: ambitie is niet van toepassing

3. Afspraken en vervolgacties

- Groen** : Praktisch gezien is het niet mogelijk om te voldoen aan de groennorm binnen het nieuwbouwplan. Gelet op het aantal appartementen (110) boven het winkelcentrum. Dit betekent 99 bomen en 5500m² groen. Toevoeging van bomen en groen is niet realistisch voor dit plan. Tegenover het winkelcentrum is park Houtkamp gelegen. Er is dan ook voldoende groen in de directe omgeving. Binnen de nieuwbouwlocatie streeft de gemeente naar een groene inpassing en behoud van bomen, waar mogelijk.
- Water, oppervlaktewater** : De gemeente is voornemens om een gescheiden rioolsysteem te realiseren
- Bodem** : Het hergebruik van grond binnen de locatie zal in het kader van de verdere ontwikkeling worden beoordeeld. Indien van toepassing zal verspreiding van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater worden tegengaan.
- Proces** : Er is een bouwaanvraag 1^e fase ingediend. Deze zal worden getoetst aan de criteria uit de ambitietabel.

Begrippenlijst

Leefbaarheid

Leefbaarheid is het samenspel tussen fysieke kwaliteit, sociale kwaliteit, sociale kenmerken en veiligheid van de omgeving. De leefbaarheid wordt bepaald door de mate waarin de onderstaande factoren in een gebied worden beïnvloed.

- De waardering toegekend aan de (openbare) ruimte, over het nut van de ruimte voor mensen (=gebruikswaarde);
- De waardering, toegekend aan de (openbare) ruimte, over de effecten die die ruimte op mensen heeft (=belevingswaarde);
- De mate van aanpasbaarheid voor veranderende leefwensen en waardebehoud (=toekomstwaarde)

Deze factoren kunnen positief beïnvloed worden door bij het inrichten van het gebied aspecten zoals kwaliteit en veiligheid van de (openbare) ruimte en de gebouwen te optimaliseren. Ook milieufactoren zoals geluid-, licht- en geurhinder spelen een belangrijke rol. Maar ook sociale cohesie en functiemenging in de wijk.

Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het gevoel van veiligheid (voel je je veilig in de wijk) en feitelijke veiligheid (komen er daadwerkelijke bedreigingen en andere incidenten voor). Bij sociale veiligheid is wat betreft het ruimtelijke aspect de inrichting van de openbare ruimte van belang. Hierbij spelen aspecten van overzichtelijkheid en verlichting een belangrijke rol.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of vervoer van gevaarlijke stoffen. In de ruimtelijke planning kan door middel van zonering al heel wat bereikt worden. Het verplaatsen van risicovolle bedrijven blijft natuurlijk ook een optie. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico. Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats in de nabijheid van een inrichting of transportroute zou verblijven, overlijft als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het Groepsrisico (GR) houdt niet alleen rekening met de kans op een ongeval en de kans op overlijden, maar ook met de verdeling en de dichtheid van aanwezige bevolking rond de inrichting. In tegenstelling tot het PR is het GR dus afhankelijk van het aantal mensen dat rond een bron aanwezig is. Het PR is als norm algemeen geaccepteerd maar niet wettelijk vastgelegd. Voor het GR geldt een oriënterende waarde en geen grenswaarde. Er is wel een inspanningsverplichting om aan deze oriënterende waarde te voldoen. Er wordt een AMvB voorbereid waarin de omgang met het GR wettelijk zal worden vastgelegd, maar de verwachting is dat het GR een oriënterende waarde blijft.

Inrichting openbare ruimte (OR)

De inrichting van de openbare ruimte gaat, mits goed aangelegd en beheerd, jaren mee. Als de openbare ruimte echter niet zorgvuldig of minimaal is ingericht, kan dit een aanleiding zijn voor een gevoel van sociale onveiligheid, verdoering en vervreemding waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Het verbeteren van de verkeersveiligheid in het kader van Duurzaam Veilig is dan één van de mogelijkheden. Maar ook externe veiligheid en sociale veiligheid zijn in dit kader van belang.

Groen in de wijk

Het groen in de wijk wordt kwantitatief bepaald door de boomnorm en de groenorm. Kwalitatief gezien kan onder groen worden verstaan: Schoottuinen, trapdijkes, parken, forten, oude muren, groen stroken, bermen, verwilderde landjes... Ontwikkeling van groen in de wijk is voornamelijk een kwestie van ontwerp en beheer, omstandigheden scheppen om natuurlijke ontwikkeling te bevorderen. Maatregelen ter bevordering van groen in de stad zijn gericht op het ontwikkelen en behouden van kleinschalig groen in een fijnmazig netwerk. Daarbij speelt het stimuleren van particulier initiatief en beheer een grote rol. Buurt of wijkgroen draagt bij aan lokale identiteit, geeft een binding met de woonomgeving en vormt een rustpunt en ontmoetingsplaats. Wandelen, sporten, luieren, spelen zijn activiteiten die men ook graag dicht bij huis doet binnen een afstand van 500 meter van de woning. Bij de eerste ontwerpen van een wijk zal voldoende buurtgroen, verspreid over de wijk, moeten worden gereserveerd. Voorkomen moet worden dat in de ontwikkelingsfase deze bestemming voor buurtgroen alsnog sneuvelt. In een bestaande wijk is het belangrijk het groen te handhaven. Een optimale inrichting is niet nodig. Ruimte voor de bewoners voor eigen initiatieven (tuinfeest, gemeenschappelijke tuin, speelplek, trapveldje, natuur erven) kan leiden tot sociale cohesie en een buurtleven.

Gezondheid

Wonen, werken en recreëren in een gezonde en veilige leefomgeving is belangrijk. Als bedreigingen uit het milieu worden luchtverontreiniging, geluidshinder en geurhinder aangemerkt en zijn als deelaspect opgenomen. Voor gevoelige bestemmingen hanteert de GGDHM richtlijnen voor de kwaliteit van lucht, geluid en geur met o.a. minimale afstanden tot (snel)wegen. Maar ook op gebouwniveau kunnen verontreinigingen invloed op de gezondheid hebben. De gezondheidseffecten variëren van ziekten (zoals astma en allergieën) tot gevoelens van ongerustheid. Hiervoor zijn criteria opgenomen in het duurzaamheidsthema: Kwaliteit van de gebouwen.

Lucht

Luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate van vervuiling. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveloxide (SO₂), kool-, stikstofdioxide (NO_x), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en Vluchtige Organische Stoffen (VOS) o.a. benzene. Als blijkt dat grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Aan de emissies van NO_x en fijn stof zijn grenswaarden gesteld. NO_x komt vooral vrij bij het verbranden van (fossiele) brandstoffen. In Nederland veroorzaken verkeer en vervoer bijna 70 procent van de totale uitstoot van stikstofdioxide. PM₁₀ bestaat uit kleine, niet-zichtbare deeltjes en druppeltjes (PM = Particulate Matter en omvat voornamelijk deeltjes (bijvoorbeeld roetdeeltjes) kleiner dan 10 micrometer). Een relatief groot deel van het fijne stof komt in woongebieden terecht. Het verkeer is met 30% van de totale uitstoot een grote bron van fijn stof in Nederland. Dieselmotoren zonder roetfilters zijn de grootste uitstoters van fijn stof. Een nieuwe dieselauto zonder roetfilter stoot per kilometer ongeveer 40 keer zoveel fijn stof uit als een nieuwe benzinauto met katalysator. Een deel van het fijne stof is afkomstig uit de natuur (voornamelijk van zee). Een derde bron van fijn stof is de industrie. Ook komt veel fijn stof overwaaien uit het buitenland. Fijn stof afkomstig van de uitstoot van het verkeer is nog veel kleiner dan fijn stof afkomstig van de industrie en natuur. Dit ultrafijn stof lijkt schadelijker dan stofdeeltjes afkomstig uit de andere bronnen.

Geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, is in geluidsnormen vasteld. Per gebiedstype wordt een passend geluidsniveau vastgesteld (gebiedsgericht geluidbeleid). Een

"stillegebied" binnen het woongebied verhoogt de gebruik- en belevingswaarde. Bij het ontwerpen van woongebieden is het van belang om per woning een geluidsluwe zijde in het ontwerp op te nemen. Voorkomen moet worden dat dove gevels toegepast worden, omdat deze maatregel niet bijdraagt aan de woonkwaliteit.

Niet altijd zijn hoge geluidsniveaus te voorkomen en in sommige gevallen is het ook niet realistisch om dat te ambiëren. Daarom is het mogelijk om bij de beoordeling van het geluidsniveau in het plangebied uitzonderingen toe te staan indien de ambitiewaarde voor een gebied wordt overschreden. Incidenteel, bijvoorbeeld langs wegen die het gebied doorsnijden, mag dus meer geluid worden toegestaan. Bij hoge uitzondering mag geluid tot de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde (plafondwaarde) worden toegestaan. In beide gevallen moet dan wel met een akoestisch onderzoek aangetoond worden, dat het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger niet mogelijk zijn. Hoe hoger het geluidsniveau, des te meer akoestische compensatie wordt toegepast.

Veel woningen in de regio staan bloot aan meer verkeerslawaai dan wenselijk is. Bij renovatie of herstructurering is het van belang het aantal woningen met een te hoge geluidsbelasting te verminderen of maatregelen aan de woningen te treffen. De meest urgente woningen zijn opgenomen op de zogenaamde A-lijst. Bij de woningen worden indien relevant geluidsoverdracht maatregelen genomen, ook wel gevelsanering genoemd. De voortgang van het saneren van deze woningen is echter afhankelijk van het vrijkomen van de benodigde financiën. Ook woningen die op de B-lijst staan kunnen een hoge geluidbelasting ondervinden.

Geur

De ene geur is niet de andere, zo is de aard van de geur van een parfumbabriek niet gelijk aan de geur van een mestverwerkend bedrijf bij dezelfde hoeveelheid geureenheden per kubieke meter. Er zijn drie typen geuren te onderscheiden.

- Aangename geuren (waardering +): Deze geuren worden rond een geurconcentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij hogere concentraties (10 tot ca. 100 ge/m³) zijn ze licht aangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid van de geur af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Neutrale geuren (waardering 0): Deze geuren worden rond een concentratie van 1 ge/m³ als neutraal ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ worden ze licht onaangenaam, bij hogere concentraties neemt de aangenaamheid verder af, uiteindelijk tot een zeer onaangenaam niveau.
- Onaangename geuren (waardering -): Deze geuren worden al direct bij concentraties boven 1 ge/m³ als onaangenaam ervaren, bij concentraties van ongeveer 10 ge/m³ roeten ze door gaans al als zeer onaangenaam ervaren.

Sociale cohesie

Onder sociale cohesie wordt verstaan de mate waarin individuen of groepen in de samenleving met elkaar verbonden zijn en zich met elkaar verbonden voelen. Voor een deel wordt sociale cohesie gestructureerd door ruimtelijke factoren. Bij het ontwerpen van woongebieden is het vanuit het perspectief van sociale cohesie belangrijk om aandacht te besteden aan de mate waarin:

- Het stedenbouwkundig ontwerp:
 - uitnodigt tot zorgvuldig gedrag, gevoelens van veiligheid oproept;
 - sociale contacten mogelijk maakt tussen verschillende sociale groepen;
 - groepen met uiteenlopende inkomens en leefstijlen een kans biedt om zich op bepaalde locaties met uiteenlopende kwaliteiten te vestigen;

- voorkomt dat te grote wijken met alleen goedkopere woningen ontstaan, waardoor bewoners op te grote afstand van andere woonmilieus en voorzieningen terecht komen;
 - gunstige condities schept voor de exploitatie van goedkope woningen op locaties met uiteenlopende kwaliteiten;
 - ruimtelijke inrichting en de ruimtelijke zonering afstemmen op de doelgroepen (bereikbaarheid/veiligheid).
- Het ontwerp van de woning:
 - sociale controle mogelijk maakt;
 - bewoners herkenbaarheid en place-identity biedt.

Culturele waarden, waardevolle elementen en historische structuren
Onder cultuurhistorische waarden wordt verstaan de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid of identiteit en oorsaangeschiedenis van de plek.

Kwaliteit van de gebouwen

Het optimaliseren van de gebouwkwaliteit betekent een gezond binnenmilieu, effectieve gebruikswaarde en een prettige woonomgeving. Het betreft de kwaliteit nu en in de toekomst. Een hoge integrale kwaliteit, comfort en een goede leefbaarheid maken dat gebouwen en de gebouwde omgeving langer meegaan. Deze integrale kwaliteit wordt bereikt door een optimale balans te vinden tussen energiezuinigheid en een duurzame energievoorziening (ook kleinschalig), minimaliseren van geluidsoverlast, het toepassen van gezonde en duurzame materialen van zoveel mogelijk vernieuwbare/herbruikbare - op maatschappelijk verantwoorde wijze gewonnen en verwerkte- grondstoffen en een gezond binnenmilieu. Op gebouwniveau zijn hiertoe ambities en maatregelen opgenomen in de Regionale DuBo Plus Richtlijn Ruimtegebruik.

Onderscheid wordt gemaakt tussen herstructurering met aandacht voor herbruikbare kwaliteiten en uitbreiding met aandacht voor landelijke/stedelijke inpasning en sensikuiting. Ruimte wordt steeds schaarser door de groei van het stedelijke gebied. De beschikbare ruimte kan beter worden benut, met name door deze meervoudig te gebruiken. Enerzijds door functies te stapelen, boven of zelfs onder de grond, anderzijds door in de tijd gebruik te maken van ruimtes voor verschillende functies. Dus ook een efficiënte milieuzonering.

Water

De definitie van duurzaam stedelijk waterbeheer luidt: een kwantitatief en kwalitatief beheer van het stedelijk water, waarbij de aandacht ligt op het vasthouden van water, en zichtbaar integreren in het stedenbouwkundig ontwerp in plaats van het aan- en afvoeren ervan. Milieuproblemen worden daarbij niet doorgevoerd naar een volgende generatie, een hoger schaalniveau of een ander milieucompartment. Het watersysteem wordt integraal benaderd, waarbij civieltechnische, stedenbouwkundige, hydrologische en ecologische aspecten worden verenigd. Drie deelaspecten spelen hierbij een rol: Hemelwater, oppervlaktewatersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit. In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets uitgevoerd.

De Watertoets is vooral een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat dus niet om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Met de Watertoets wordt er

naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren;

In de toelichting van de genoemde plannen dient - in een waterparagraaf - een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging bezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

Energie

Het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen (aardolie, aardgas en kolen) is van belang voor de voorzieningszekerheid op langere termijn: het gaat om eindige voorraden die deels afkomstig zijn uit geopolitiek instabiele werelddelen. Bovendien zijn fossiele brandstoffen verantwoordelijk voor het grootste deel van de mondiale CO₂-uitstoot en vormen ook andere verontreinigende emissies een probleem. De Europese Unie en de Nederlandse overheid hebben doelstellingen voor reductie van CO₂-uitstoot en het gebruik van duurzame energiebronnen geformuleerd om gefaseerd een duurzame energievoorziening te realiseren. Om een duurzame energievoorziening te realiseren wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie', met name in de gebouwde omgeving, een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Energetica.

1. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:
 - beperk de energievraag;
2. wek de benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op;
3. ga zo efficiënt mogelijk om met fossiele brandstoffen om in de resterende energievraag te voorzien.

In het algemeen kan gesteld worden dat de maatregelen in onderlinge samenhang moeten worden aangepakt om de doelstellingen voor het energie-/klimaatbeleid in 2010 en daarna te behalen. Maatregelen zijn daarbij zowel op gebieds- en locatieniveau als op inrichtingenniveau (woning, bedrijf) te treffen, bijvoorbeeld een verkaveling met minimaal 70% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd, als gunstige voorwaarde voor gebruik van passieve en actieve zonne-energie.

De concrete invulling hangt af van de specifieke omstandigheden op locatie, zoals energievraagprofiel, functiedichtheid en kosten. De drie maatregelen zullen daarom in de ontwerfase, met inbegrip van ruimtelijke plannen, integraal moeten worden afgewogen om een optimale invulling van de energiehuishouding te verkrijgen. Een streefcijfer met betrekking tot de energieprestatie op locatie (EPL) en op gebouwniveau tot de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is vertrekpunt voor een afweging van opties en maatregelen in een energieconcept.

Natuur/ ecologie

De noodzaak voor de aanwezigheid van natuur en ecologie in en om de stad wordt steeds meer door beleidsmakers en ontwikkelaars onderkend. Het begrip stadslandschappen is hieruit ontstaan. Naast natuur en ecologie zijn ook andere functies hun ruimte op. Het zijn vooral de stedelijke functies, waarbij te denken is aan wonen, werken en recreëren, die steeds meer concurreren om de schaarse ruimte met de diverse groene functies, zoals landbouw en natuur. De gemeente Leiden heeft een 'Gedragcode voor ruimtelijke ontwikkelingen' opgesteld. Daarin staat precies vermeld hoe de gemeente zijn planten en dieren (stadsnatuur) beschermt bij stedelijke projecten en onderhoudswerkzaamheden. Daarmee wordt niet alleen de flora- en faunawet nageleefd, maar er wordt tevens een volwaardige plaats aan natuur gegeven bij stedelijke ontwikkelingen.

Verkeer / mobiliteit

Het gaat erom de balans te vinden tussen kwaliteit van het verkeer en

vervoer voor de individuele gebruiker en voor de samenleving als geheel. De ontwikkeling, het beheer en onderhoud van een veilig en doelmatig verkeer- en vervoersstelsel voor burgers en bedrijven om de mobiliteit op te vangen, de veiligheid te vergroten en bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities voor het duurzaamheids thema Verkeer en mobiliteit zijn in vier deelaspecten opgenomen: Autogebruik en omvat het gebruik van alle gemotoriseerde voertuigen, openbaar vervoer (OV), fiets (langzaam verkeer) en parkeren. Bij grote ontwikkellocaties van 800 woningen of 80.000 BVO bedrijvigheid wordt een Vervoersprestatie op Locatie (VPL)-studie uitgevoerd. VPL is een rekenmethode waarmee voor een bepaald plan(gebied) een maat kan worden berekend voor het energiegebruik van verkeer en vervoer per huishouden, inclusief de effecten op de geluidsbelasting, de CO₂- en NO_x-emissies en de effecten op de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Voor verkeersremmende maatregelen geldt het programma Duurzaam Veilig, waarbij de te nemen maatregelen zo geluids- en trillingarm mogelijk worden uitgevoerd.

Auto

Het gebruik van de auto heeft direct negatieve effecten op de uitstoot van CO₂, geluid en ruimtebeslag.

Uitgangspunt is dat voor een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het autoverkeer gereguleerd wordt. Twee invalshoeken spelen daarbij een rol:

• verminder het autoverkeer voor lokaal vervoer:

- minimaliseer de afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheden, scholen, voorzieningen, enzovoort; creëer doorsteekjes voor langzaam verkeer;
- doe dit eveneens voor bestemmingen buiten het plangebied;
- optimaliseer de structuur voor langzaam verkeer en openbaar vervoer: veilig, snel, direct, comfortabel en daardoor aantrekkelijk;

• meng functies: dit verhoogt de belevingswaarde en verbetert de sociale veiligheid;

- structureer het resterende autoverkeer zodanig dat er minimaal hinder ontstaat in de woonomgeving;
- formuleer een evenwichtig verkeersbeleid, incl. parkeerbeleid (blauwe zones, tarieven, enz.);
- beperk doorgaand verkeer in woongebieden: maak straten autoluw en/of autovrij;
- gebruik innovatieve oplossingen voor parkeren door intensief ruimtegebruik;
- voorkom sluisverkeer;
- zorg voor verkeersveilige ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer (OV) voorzieningen in de wijk;

Het gaat hierbij om het optimaliseren van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer.

Fiets:

Het deelspeelc fiets staat synoniem voor langzaam verkeer en omvat veilige en aantrekkelijke routes, incl. overstekplaatsen en heeft een beperkende invloed op het gebruik van de auto.

Parkeren:

Er verschillende vormen van parkeren: vrij, betaald, vergunningplichtig, geclusterd. De parkeerplaatsen kunnen op straat, in een garage of op eigen terrein gerealiseerd. Bijzondere parkeerplaatsen zijn park+ride (parkeren en reizen), gehandicapten, taxi's e.d. Voor de te hanteren parkeernormen geldt de CROW-norm. Hierbij kan uitgegaan worden van de onderscheiding tussen ABC-locaties. Het ABC-beleid is rijksbeleid dat arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven en voorzieningen koppelt aan goed door

Openbaar Vervoer ontsloten locaties.

Onderzoek wijst uit dat een auto gemiddeld 55 minuten per etmaal wordt gebruikt om te rijden: er is dus grote behoefte aan parkeerruimte. Het ruimtebeslag van één auto beheeld gemiddeld maar liefst drie parkeerplaatsen (bij de woning, bij de winkels en bij andere reisdelen, zoals werk, recreatie, enzovoort). De sturing van deze parkeerplaatsen speelt een grote rol bij het beïnvloeden van het autoverkeer. Het reguleren van de parkeermogelijkheden op buurt- en wijkniveau levert winst op voor de kwaliteit van de woonomgeving. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren, waarbij verschillende parkeerdoelgroepen gebruikmaken van dezelfde parkeerplaats, meestal op een centrale plaats.

Materialen

De duurzaamheid van de toe te passen (bouw)materialen wordt bepaald door de mate waarin de daarvoor benodigde grondstoffen ruim voorradig en opnieuw leverbaar zijn (bijvoorbeeld door teelt), dat de energie-inhoud laag is, de emissies CO₂, NO_x, SO₂ en radon minimaal zijn en het afval en de vervuiling beperkt blijven. De ruimtelijke ontwerpkeuzes zijn een bepalende factor in de uiteindelijke materiaalkeuze en het materiaalgebruik. Om het toepassen van duurzame (bouw)materialen mogelijk te maken wordt bij wijze van 'ontwerpfilosofie' een bepaalde hiërarchie van maatregelen aanbevolen: de zogenaamde Trias Ecologica. Deze bestaat uit de volgende maatregelen:

- beperk de vraag naar (primaire) grondstoffen (renoveren boven nieuwbouw, compact bouwen, niet integraal ophogen, alleen verhanden waar noodzakelijk);
- stimuleer het gebruik van duurzame, vernieuwbare grondstoffen (hout, leem)
- gebruik de eindige grondstoffen die het milieu het minst belasten (materialen met recyclingssystemen toepassen).

Afval

Afval heeft een relatie tot het ruimtelijk ontwerp voor wat betreft de inzameling ervan. Bijvoorbeeld goed bereikbare inzamelingspunten voor het scheiden van afval of voldoende afvalbakken in de openbare ruimte om zwerfvuil tegen te gaan. Voor het gebouwontwerp en de bouwactiviteiten zijn maatregelen opgenomen in de Nationaal Pakketten Duurzaam Bouwen (bijvoorbeeld geen onnodig verpakkingmateriaal op de bouwplaats, renoveren i.p.v. slopen, selectief (duurzaam) slopen, recycleren van afval).

Duurzaam slopen is zodanig slopen dat onderdelen die geschikt zijn voor productiegebruik worden gademonteerd (ook stripjes: of voorsloop genoemd) en dat overige onderdelen zoveel mogelijk in fracties worden gescheiden, zodat ze beschikbaar komen voor materiaalrecycling.

BRONNEN

Bodem

• Duurzame bodemkwaliteit

- De minimaal vereiste kwaliteit, die de bodem moet hebben om ook op langere termijn geschikt te zijn voor het bodemgebruik, zoals dit in bestemmings- en andere beleidsplannen is vastgelegd. Het kan hierbij gaan om meerdere gebruiksvormen na elkaar of tegelijkertijd, zoals deze passen binnen de toegekende bestemming. Voorbeeld: een landelijk gebied met bestemming 'landbouw' en een duurzame bodemkwaliteit is geschikt voor alle landbouwfuncties (tuinbouw, akkerbouw, veeteelt en bosbouw).
- De kwaliteit van de bodem wordt bepaald aan de mate waarin de mens, respectievelijk waar relevant, plant en dier blootgesteld kan worden aan schadelijke stoffen en ten gevolge daarvan (gezondheids)risico's ontstaan. Hiertoe is een Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) afgesproken en risico's boven de MTR

worden teruggebracht tot een Verwaarloosbaar Risico (VR).

- Indien risico's worden overschreden is het saneren van de bodem noodzakelijk. Er worden maatregelen getroffen gericht op het beperken en zoveel mogelijk ongedaan maken van (blootstellen aan)verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem. Is er geen direct gevaar dan geldt in de beheersituatie de stand still (bodemkwaliteit mag niet achteruit gaan) ambitie. Voor het grondwater geldt altijd de ambitie dat verspreiding van verontreinigingen in freatisch (de bovenkant van de grondwaterspiegel) en middeldiepe grondwater toegestaan.
- MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico
 - Het niveau dat in het milieubeleid maximaal toelaatbaar wordt geacht door blootstelling aan stoffen:
 - Niet kankerwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot overschrijding van de Acceptabele Dagelijkse Inname (ADI);
 - Kankerwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 100.000 gedurende een mensenleven.

• VR = Verwaarloosbaar risico

- Het risico dat in het milieubeleid onvermijdelijk wordt geacht als uitvoelbaar van de van nature aanwezige blootstelling aan stoffen, en daarmee "verwaarloosbaar" in relatie tot de risico's als gevolg van de extra blootstelling door menselijke activiteiten.
- Niet kankerwekkende stoffen: achtergrondniveau, c.q. belasting;
- Kankerwekkende stoffen: de inname van stoffen leidt niet tot een toename van het aantal kankergevallen tot boven 1 : 1.000.000 gedurende een mensenleven. Op basis hiervan en de natuurlijke achtergrondwaarde, kunnen streefwaarden voor de verschillende milieucompartmenten (bodem, water lucht) worden afgeleid.

- Grondbelans: Een grondbelans is een tabel waarin de hoeveelheden vrijkomende, her te gebruiken (benodigde), rest (overtollige) en aanvullend benodigde grond worden geregistreerd.
 - Werken met een gesloten grondbelans binnen de locatie: grond uit dezelfde locatie vrijgekomen door ontgraving elders op dezelfde locatie opnieuw te gebruiken.
 - Werken met een gesloten grondbelans binnen de regio: vrijgekomen grond wordt binnen de regio hergebruikt.

Levensloopbestendige wijk

Een wijk waar nu en in de toekomst voorzieningen zijn die alle mogelijke ontwikkelingen en vragen kunnen opvangen. Of het nu gaat om een vergrijzende bevolkingsamenstelling of juist de toestroom van jonge gezinnen, de wijk moet het allemaal aankunnen.

Levensloopbestendigheid komt tot uiting in het gedifferentieerde aantal woontypes in de wijk en de voorzieningen, maar ook in de ontmoetingsmogelijkheden en de openbare ruimte. De wijk moet zo zijn ingericht dat alle generaties er prettig in kunnen wonen en er een goede sociale cohesie kan ontstaan. Daarbij is het wel belangrijk dat de wijk kan meebewegen met de ontwikkeling van haar bewoners.

Functiemenging in de wijk

Functiemenging - met name de aanwezigheid in woonwijken van bedrijven - draagt bij aan de leefbaarheid van wijken, verhoogt de sociale veiligheid en biedt werkgelegenheidskansen aan buurtbewoners. De stedelijke (wijk)economie richt zich meer en meer op

zakelijke en persoonlijke dienstverlening. Kleinschaligheid en thuis werken is de trend. Het aanbod van gedifferentieerde kleinschalige bedrijfsruimte, gedifferentieerd woningaanbod (woonwerkcombinaties, flexibele plattegrond), en aangepaste voorzieningen dragen bij aan de economische vitaliteit van een wijk. Bij elk stedenbouwkundig ontwerp gaat het om een afgewogen en geoptimaliseerde mix van functies, zoals wonen, werken, recreëren, ontmoeten, spelen, wandelen, uitrusten etc.

Flexibiliteit van de wijk:

De mate waarin een wijk verandering in het gebruik of een uitbreiding kan opvangen zonder dat (grote) fysieke veranderingen nodig zijn.

Imago

Een belangrijk marktaspect is het imago van een woning of een wijk. Bekend is bijvoorbeeld dat de verkoopprijs van woningen kan stijgen of dalen, enkel en alleen omdat ze door een nieuwe verdeling in een andere gemeente komen te liggen, zonder dat er aan de woningen zelf ook maar iets verandert. Zo kan door een goede aanpak een negatief imago omgebogen worden in een positieve waardering. Ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van de voorzieningen en de kwaliteit van de woningen dragen bij aan een positief imago van een wijk. Omgekeerd draagt een positief wijkimago weer bij aan de verhuurbaarheid of de verkoopwaarde van woningen en gebouwen. Ook het welbevinden van mensen neemt toe, omdat men graag deel wil uitmaken van een groter geheel dat een goede naam heeft.

Economische vitaliteit van een wijk:

Een sociaal én economisch netwerk op het niveau van wijken, buurten of kernen; menging van wonen en werken; buurtgerelateerde detailhandel en horeca; kleinschaligheid en specialisatie, 'vóór en dóór de wijk'.

BIJLAGE 8
Verslag inspraakavond (22 september 2005)

Verslag van de inspraakavond Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum, Leiderdorp, 22 september 2005 in het gemeentehuis

Aanwezig:

- de heer R. van de Loo: projectleider Parkpromenade
- de heer T. Massaro: projectleider Centrumplein

- 7 belangstellenden (zie onderstaande lijst)

verslag: COBIT Verslaglegging, Krimpen aan den IJssel

De heer Van de Loo heet de aanwezigen welkom.

Deze avond is bedoeld om de bewoners te informeren over het Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum en om hun mondelinge reacties daarop te vernemen. Voor geïnteresseerden ligt schriftelijke informatie over de procedure mbt dit bestemmingsplan op de tafel.

Met behulp van een aantal sheets geeft de heer Van de Loo een toelichting op:

- de inhoud van een bestemmingsplan;
- de bestemmingsplangrens;
- ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Nieuw Centrum;
- het proces ten behoeve van het bestemmingsplan tot nu toe;
- de procedure ter vaststelling van het bestemmingsplan.

De heer Van de Loo vraagt de aanwezigen mondeling te reageren op dit voorontwerp bestemmingsplan. Tot en met 5 oktober 2005 is het ook mogelijk om schriftelijk te reageren.

Reacties van bewoners

De heer Lohmeijer merkt op dat de locatie van Sjelter niet wordt genoemd.

De heer Van de Loo antwoordt dat deze locatie reeds is opgenomen in het bestemmingsplan Zuidwest met de bestemming: *uit te werken woondoeleinden*. Dat biedt twee mogelijkheden: 1- het maken van een uitwerkingsplan, wanneer het concrete bouwplan bekend is; 2- de locatie gedetailleerd vastleggen in het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. Er is voor deze tweede mogelijkheid gekozen. De locatie wordt niet in de advertentie genoemd, omdat deze al verder in ontwikkeling is.

De heer Lohmeijer vraagt op welk moment er bezwaar gemaakt kan worden tegen de ontwikkeling op de Sjelter-locatie.

De heer Van de Loo antwoordt dat dat nu kan. Het beste is om bezwaar te maken tegen het bouwplan zelf. Dat ligt sinds vorige week, vooruitlopend op de bestemmingplanprocedure, officieel ter inzage. In het voorontwerp bestemmingsplan is dat bouwplan vastgelegd. De locatie wordt ontwikkeld met toepassing van art. 19 WRO.

De heer Hofman is niet verbaasd dat er vanavond zo weinig bewoners aan bezig zijn. Tijdens de eerste presentatie in de Muzenhof van het schetsplan voor een woonzorgcomplex op de plaats van Dillenburgh is hen nl. medegedeeld dat zij voor alle verdere ontwikkelingen daaromtrent een schriftelijke uitnodiging zouden ontvangen. Dat is niet gebeurd.

De bewoners hebben wel een brief van AWL ontvangen, maar daarin staat deze inspraakavond niet vermeld.

De heer Van de Loo antwoordt dat er nog slechts sprake is van een voorontwerp, waartegen nog geen officieel bezwaar gemaakt kan worden. Het is nog niet in detail bekend hoe het gebied rond Dillenburgh ingevuld zal worden.

De heer Hofman is met name geïnteresseerd in de realisatie van het woonzorgcomplex. Hij heeft bezwaar tegen een massale bebouwing en tegen de activiteiten die deze met zich meebrengt.

Eén van de aanwezigen merkt op dat het lastig inspreken is wanneer de details, zoals de hoogte van de bebouwing, nog niet bekend is.

De heer Van de Loo antwoordt dat de bewoners een uitnodiging krijgen, zodra er een bouwplan is. Dat kan pas gemaakt worden wanneer duidelijk is hoeveel geld AWL op basis van verschillende subsidiestromen kan investeren. Hij verwacht dat het nog ca twee maanden duurt, voordat daar duidelijkheid over is. Omwonenden hebben meer invloed op een dergelijk concreet bouwplan dan op een relatief globaal bestemmingsplan.

Mevrouw Van Dorp informeert naar de relatie tussen het bestemmingsplan en de uitwerking daarvan in een bouwplan. Mevrouw woont in de Koolmeesstraat tegenover de locatie voor het te bouwen sociaal-cultureel centrum. Zij maakt zich ongerust over het grote bouwoppervlak met een bebouwing van 13 meter hoog. Zij vraagt op welk moment zij haar bezwaar kenbaar kan maken.

Mevrouw Van Dorp vraagt tevens aandacht voor de verbinding tussen Santhorst en de Winkelhof. Het oude bestemmingsplan bood de gelegenheid om op deze plek noodgebouwen te plaatsen in afwachting van de realisatie van de Santhorst en de Winkelhof. Nu blijkt dat er toch permanente bebouwing zal komen. Naar aanleiding hiervan maakt zij zich zorgen over de realisatie van het centrumplein en zij vraagt welke garantie er is dat het nieuwe gemeentehuis niet gebouwd zal worden in de Houtkamp. Zij constateert dat de geplande bebouwing steeds groter en kolossaler wordt en daar maakt zij bezwaar tegen.

De heer Van de Loo antwoordt dat er aan het begin van dit jaar, toen het voorontwerp bestemmingsplan werd gemaakt, besloten is om de locatie van het sociaal-cultureel centrum te bestemmen als: *uit te werken gemengde doeleinden*. De maat en schaal van de bebouwing waren op dat moment nog niet bekend. Op basis van het bestemmingsplan zal er eerst een uitwerkingsplan gemaakt moeten worden, voordat er gebouwd kan worden. In juli heeft de raad besloten tot een iets kleiner sociaal-cultureel centrum. Als randvoorwaarde is aan de vijf geselecteerde bouwers een maximale hoogte aan de kant van de Santhorst en een aflopende hoogte in de richting van het park meegegeven. Hopelijk zal er aan het eind van 2005 een schetsplan geselecteerd worden, dat in het bestemmingsplan opgenomen kan worden. Daartoe zal volgend jaar een vrijstellingsprocedure worden gestart. De plannen zullen aan de direct omwonenden worden voorgelegd. Ook hier lopen er twee procedures naast elkaar, omdat wachten op het bestemmingsplan jaren tijdsverlies betekent.

Het oude bestemmingsplan van 1982 laat op de plaats, waar de noodgebouwen stonden, een bijzondere doeleinden bestemming toe met een bebouwing tot 10 meter hoog. Thans is besloten dat deze locatie voor 80% bebouwd mag worden. Ook voor deze plek moet de concrete planvorming worden afgewacht.

Het Centrumplein is nog niet in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. In het kader daarvan kan er slechts ontwikkeld worden in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Hopelijk slaagt men er op korte termijn in een plan te ontwikkelen waar zowel de gemeente en Wereldhave, als de bewoners mee instemmen, zodat dat in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen. Voorlopig heeft de politiek niet ingestemd met de ideeën om te bouwen in de Houtkamp.

De heer Lohmeijer vraagt aandacht voor de toegestane geluidsdruk op de Vronkenlaan, die ivm de ontwikkeling van de Sjelter-locatie is verhoogd is tot 55 dBA. Hij leest in de stukken dat deze grens nu al incidenteel wordt overschreden en dat men verwacht dat deze overschrijding in de toekomst structureel zal zijn. Overwogen wordt een ontheffing aan te vragen voor een geluidsdruk van 63 dBA. De heer Lohmeijer maakt hier ernstig bezwaar tegen en neemt aan dat daartoe een aparte procedure gevolgd zal worden.

Hij vraagt tevens aandacht voor de plannen om op de plaats van de PWA-school en de Leeuwerik-school een nieuwe brede school en woningen te bouwen. De heer Lohmeijer acht de uitvoering van deze plannen niet mogelijk. De locatie, waar nu één school staat, zou dan plaats moeten bieden aan woningen, drie scholen, buitenschoolse opvang, muzikale vorming, enz.

De heer Van de Loo antwoordt dat er in het kader van de ontwikkeling van een brede school op deze locatie inderdaad in de toelichting een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De uitvoering van dit plan is echter nog zeer onzeker. Om die reden wordt het in de voorschriften, die bepalend zijn, niet mogelijk gemaakt om de schoolbestemming te wijzigen in een andere bestemming. Mocht dat toch gebeuren, dan zal daar uitgebreid publiciteit aan gegeven worden.

Nav de opmerking over de geluidsdruk antwoordt de heer Van de Loo dat er bij nieuwbouw voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarden. In de praktijk blijkt dat onmogelijk en om die reden heeft de provincie enkele jaren geleden gesteld dat zij op voorhand ontheffing verleend tot 55 dBA. Uit be-

rekening is gebleken dat de geluidsdruk op de Sjelter-locatie nog hoger is en dat betekent dat er voor dat concrete plan een aparte procedure gevolgd zal worden.

De heer Van de Loo benadrukt dat de bewoners betrokken zullen worden bij de concrete plannen voor bijvoorbeeld het woonzorgcomplex, het sociaal-cultureel centrum en de sjelter-locatie. Hij dankt de aanwezigen voor hun bijdrage en sluit de bijeenkomst.

Adressenlijst van belangstellenden:

H.J. Meijer (architect)	Akkerhoornbloem 51	Leiden
Mw. A. van Dorp	Koolmeesstraat 51	2352 HG LD
Mw. N. van Hemert	Koolmeesstraat 8	2352 HD LD
Dhr. J.H. Lohmeijer	Snipstraat 2	2352 ES LD
F. Hofman	Muzenlaan 4	2353 KE LD
M. Dronkert	Muzenlaan 8	
A. Lykwan	Muzenlaan 2	

BIJLAGE 9
Inspraakreacties

Mariet Hendriks

Van: Rob van de Loo
Verzonden: donderdag 8 september 2005 14:30
Aan: 'johan@vroonhof.com'
CC: Mariet Hendriks; Marjo Jansen
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Geachte heer Vroonhof,

Allereerst mijn complimenten voor uw geduld om dit bestemmingsplan te doorgronden en bijna te analyseren. U hebt duidelijke standpunten weergegeven en wij zullen hier bij de beantwoording van alle reacties zo concreet mogelijk op in gaan. Daarmee starten wij pas na de sluitingsdatum (medio oktober). Ondanks uw e-mail reactie verzoek ik u dus enig geduld te betrachten.

Met vriendelijke groet

Rob van de Loo
071-5458528

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Evert Lodewijk
Verzonden: maandag 5 september 2005 7:41
Aan: Rob van de Loo
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Geachte collega,

Bij deze zenden wij een E-mail door die via de Website is binnengekomen. Deze E-mail is niet door ons ingeboekt. Wij hebben wel een ontvangstbevestiging verzonden.

afdeling Post & Archief

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Evert Lodewijk **Namens** Website
Verzonden: maandag 5 september 2005 7:40
Aan: 'Johan Vroonhof'
Onderwerp: RE: Bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Geachte heer / mevrouw

Bij deze bevestigen wij de ontvangst van uw E-mail gedateerd 04-09-2005. Uw E-mail is ter afhandeling doorgestuurd naar de heer van der Loo afdeling Ruimtelijke Ordening en mllieu. Voor verdere informatie kunt u met bovenstaande afdeling contact opnemen via het centrale telefoonnummer 071-5458500

afdeling Post & Archief
Gemeente Leiderdorp

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Johan Vroonhof [mailto:johan@vroonhof.com]
Verzonden: zondag 4 september 2005 14:18
Aan: Website
CC: redactie@leiderdorpsweekblad.nl
Onderwerp: Bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

9-9-2005

Geachte mevrouw/heer,

Omdat het e-mailadres van dhr Van de Loo niet wordt vermeld in het aanbiedings-A4-tje stuur het maar via u. Wilt u dit aan hem doorsturen en dat aan mij terugmelden. Ik ben vanaf 1 oktober hierover weer benaderbaar.

Ik stuur afschrift aan het Leiderdorps Weekblad, mede t.b.v. dhr Brocken.

Met vriendelijke groeten,
 Johan Vroonhof
 Lokhorst 13
 2352 KD Leiderdorp
 071 589 1626
johan@vroonhof.nl

Reactie op het Bestemmingsplan "Nieuw Centrum", waarvan de verwijzing ernaar gepubliceerd is in het Leiderdorps Weekblad van 24 augustus 2005.

Datum: 2 september 2005.

Opsteller: J.C.M.Vroonhof, Lokhorst 13, 2352 KD, 071 589 1626, johan@vroonhof.nl

1. Allereerst wil ik mijn bewondering/respect uiten voor het karwei dat hiermee is geklaard. Dat geldt voor het bestemmingsplan zelf, maar zeker ook voor de in kleur uitgevoerde presentatie ervan op de website. Als bewoner (al sinds 1975) van het bedoelde gebied, met de intentie daar ook voorlopig te blijven ben ik uiteraard geïnteresseerd en betrokken bij wat erover besloten wordt. Daarnaast ben ik als bestuurslid van een ouderenbond Leiderdorp extra betrokken bij het effect ervan op de totale (vergrijzende) samenleving van Leiderdorp.
2. T.a.v. de beide presentaties en de relatie daartussen, incl. de verwijzing op Leiderdorp.nl toch een enkele opmerking:
 - Als je terechtgekomen op www.centrumplanleiderdorp.nl kun je niet doorklikken naar het bestemmingsplan, wat, op 2 september 2005, onlogisch is.
 - Als je op Leiderdorp.nl via Centrumplan werkt bereik je evenmin het gezochte bestemmingsplan (wel een samenvatting/verwijzing), wat jammer is.
 - Als je via zoeken: "Nieuw Centrum" intypt kom je wel bij bestemmingsplannen, dus dat werkt wel goed, maar bij het bestemmingsplan zelf kom je niet. Als je "bestemmingsplannen" intypt kom je wel bij andere bestemmingsplannen of teksten daarover maar niet bij dezen. Ik heb begrepen dat er een probleem is in de samenwerking tussen de twee delen van de website, maar de zoekfunctie is het alleen nodig een lijstje te maken met verwijzingen en dat in de zoekfunctie te laten verwerken.
 - Als je de aanwijzing volgt op het A4tje dat bij het papieren plan ligt in de bibliotheek, moet je kiezen: www.leiderdorp.nl/actualiteiten/leiderdorp_actueel . Maar dan zie je niets op 2 september 2005. Klik je alsnog op Archief(?!!!)/ September zie je ook niets. Je moet Archief/augustus aankiezen. Dat lijkt me toch allemaal net iets te onlogisch.
 - In het A4-voorblad in de bibliotheek staat dat je je ook per e-mail kan richten tot dhr R.van de Loo. Het zou dan handig zijn om het e-mailadres te vermelden. Ik stuur het daarom nu via info@leiderdorp.nl .
3. Als geïnteresseerde/belanghebbende bewoner blijkt het toch wel een erg groot karwei om na te gaan waar in die bijna 200 bladzijden zaken staan waar je last of gemak van kan hebben.
4. Hoewel natuurlijk niet iedereen even gelukkig is met het Centrumidee juich ik de voorstellen van harte toe, al zou ik zelfs kunnen vinden dat de steenkleur van de nieuwe flats wat lichter had kunnen zijn. Maar de voorstellen bieden goede aanknopingspunten voor een echt hart van Leiderdorp.
5. Op blz. 15 maar ook elders wordt de indruk gewekt dat de Dwarswetering toch eigenlijk de grens is van het "woongedeelte", maar feitelijk is de Leyhof daar al ver over heen gegaan. In dit stuk maar ook in andere teksten van de gemeente wordt daarom mijns inziens ten onrechte aan de Bloemerde een grenswaarde gegeven. De ruzie met HLG over een stukje Bloemerde vind ik daarom buiten de orde.

6. Ik vind het prima als we proberen de Engelendaal een geheel aanzien te geven ter ondersteuning van de Centrumfunctie, maar dan is het niet handig om elders de Engelendaal aan te duiden als een centrale binnenstedelijke verkeersader (blz. 30). Je zou moeten zeggen: of: een duidelijke fout uit het verleden, of een goede randweg/rondweg vanuit een eerder idee dat Leiderdorp daarmee af zou zijn, maar inmiddels als idee ver achterhaald.
7. **Een belangrijk bezwaar heb ik toch tegen een aantal onderdelen, zoals dat op blz. 16/17 maar ook op blz. 50. waarin uitgangspunten en cijfers worden gegeven voor de invulling zonder dat tegelijk duidelijk wordt gemaakt dat daarmee voor Leiderdorp als totaal de juiste invulling wordt gegeven. Als je een bepaald welstandsideaal en hanteert en aantallen te bouwen huizen en te gebruiken hoogten of bescherming van de Houtkamp enz moet je tegelijk aantonen dat er in heel Leiderdorp voldoende huizen worden/kunnen worden gebouwd voor jong en oud. En dat zie ik nergens aangetoond als deel van de goedkeuringsprocedure.**
8. In mijn opinie is het goed een deel van de Engelendaal (zie blz 51 en blz. 58/59) te reserveren voor de Rijn Gouwelijk, maar inmiddels wordt steeds minder zeker dat die er komt. En vanwege de mijns inziens bestaande korte termijnwoningnood zou de rand van de Engelendaal aan de kant van de Houtkamp zonder schade kunnen worden gebruikt voor woningbouw van 3 a 5 hoog (daarbij geen woning op de begane grond om de toegang tot de Houtkamp niet te hinderen.). Net als elders: het hoeft wellicht niet maar ik stel voor die mogelijkheid in te bouwen. Als je toch bouwt binnen het totale Houtkampdeel voor SSC of Theater kan dit ook heel goed. En tegen de 5^e flat op de kop van de Merelstraat (even) heb ik evenmin bezwaar. De mogelijkheid om de Houtkamp wat meer met mooie behuizing te omgeven klemt des te meer, omdat elders in het stuk nadrukkelijk gekozen voor "interne" bebouwing in plaats van uitbreiding qua grondgebied, al geldt voor mij ook hier dat zelfs zo'n regel afhankelijk is van de mogelijkheid voldoende woningen "intern" neer te zetten.
9. Op blz. 56 wordt een mogelijkheid genoemd tot bouwen op de plaats van de scholen. Dat lijkt me prima, maar ik maak bezwaar tegen de tekst/bedoeling rond de hoogte. Daar staat, dat het meest waarschijnlijk is een hoogte van eengezinswoningen van twee lagen met kap. Maar als je de "woningnood" kent zou aansluiting bij de flathoogte van de aangrenzende Laan van Ouderzorg veel logischer zijn. De huidige tekst werkt teveel de "lage" kant uit.
10. In het stuk wordt ook verwezen naar de bestaande afspraken over hoogte van gebouwen. Ik heb geen problemen met zo'n uitgangspunt, als dat nadrukkelijk gebeurt onder de redelijke zekerheid dat we al onze inwoners dan ook kunnen huisvesten.
11. **Samengevat wil ik dus opgenomen zien een "bewijs" dat dit plan de totale huisvestingsprogramma niet hindert, maar juist ondersteunt, dat de mogelijkheid tot hoger bouwen op de plaats van de scholen bij de Vronkenlaan aanwezig blijft en dat bouwen langs de Engelendaal aan de Houtkampkant mogelijk blijft.**
Daarnaast mis ik in het stuk de toezegging (op schrift) van het gemeentebestuur om met Wereldhave/Winkelhof te overleggen hoe er een betere aan- en afvoer van ouderen en mindervaliden kan gemaakt worden; m.a.w. een betere standplaats OV-taxi.
12. **Ik steun dus overall het plan en heb geen enkele behoefte mij grootscheeps tegen het model als zodanig te verzetten, maar ik wil wel dat er serieus naar mijn punten gekeken wordt. Dat kan dus ook tot bezwaarschriften van mijn kant leiden.**

Johan Vroonhof
Lokhorst 13
2352 KD Leiderdorp
071 588 1626
johan@vroonhof.nl

Gemeente Leiderdorp
T.a.v. College van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 35
2350 AA Leiderdorp

Fam. F. Hofman
Muzenlaan 4
2353 KE Leiderdorp

GEMEENTE LEIDERDORP		
Nr. 6320	Afd. CBS	
Class.nr. - 1731212		
Ingekomen 19 SEP. 2005		
Kopie naar: Rom		
B	W	S
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weeknr. afd. 6/7		
Afdoening:		

Betreft: bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Leiderdorp, 13 september 2005

Geacht college,

Op maandag 12 september heb ik het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" ingezien. Het was voor mij een teleurstelling dat dit bestemmingsplan m.b.t. de plannen voor de Dillenburg/Muzenhof niet correct en niet volledig was, waardoor ik er weinig uit af heb kunnen lezen. Zo ontbrak de maximale bouwhoogte voor dit gebied en zat er een aantekening op het plan dat het bouwvlak niet correct is en in de nieuwe versie van het bestemmingsplan vergroot moet worden.

Ondanks het bovenstaande wil ik u toch mijn bezwaar tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Op dit moment heb ik vanuit mijn woning vrij uitzicht op de tuin van de Dillenburg. In het nieuwe bestemmingsplan is dit gebied bestemd als uit te werken woondoeleinden. Bebouwing van de tuin van de Dillenburg is voor mij een aantasting van mijn woongenot, daar ik vaak in de keuken van het vrije uitzicht zit te genieten. Bovendien ben ik van mening dat de waarde van mijn huis zal verminderen wanneer er een gebouw aan de overkant van mijn huis komt te staan. De waarde van een huis wordt immers grotendeels bepaald door de locatie en vrij uitzicht is een algemeen gewaardeerd goed.

Ik vertrouw erop dat u mijn bezwaren mee zult nemen in de verdere planvorming.

Met vriendelijke groet,

Dhr. F. Hofman



6365 ~~635~~ Rom
-1731-212

~~Rom~~

Wm

Gemeente Leiderdorp
T.a.v. College van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 35
2350 AA Leiderdorp

Betreft: Bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum".

Leiderdorp, 19 september 2005

Geacht College,

Na het een en ander in de regionale kranten vernomen te hebben, betreft het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" met betrekking tot de Dillenburg/Muzenhof wil ik toch mijn bezwaar hier tegen kenbaar maken.

In het bestemmingsplan komen de veranderingen van de Dillenburg/Muzenhof als zodanig naar buiten, dat het ook zeker voor ons als zeer onprettig zal worden ervaren, gezien het genot wat wij op het moment hebben van de schitterende tuin van de Dillenburg met daarom heen het water.

Het woongenot zal hierdoor zeker achteruit gaan en ook de waarde van mijn huis niet te vergeten.

Ik vertrouw erop dat u ook mijn bezwaar hier tegen in acht zult nemen.

Met vriendelijke groet,



Fam. A. Lykwan
Muzenlaan 2
2353 KE Leiderdorp

A.C. Dronkert
Muzenlaan 8
2353 KE LEIDERDORP

Leiderdorp, 23 september 2005

Gemeente Leiderdorp
t.a.v College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Onderwerp: **bezwaar tegen verandering bestemmingsplan " Nieuw Centrum " -
Cor Gordijnproject.**

Geacht college,

Hierbij deel ik u mede dat ik bezwaar maak tegen het bestemmingsplan Nieuw Centrum-
het Cor Gordijnproject.

Het bovengenoemde plan zal voor mij betekenen een aantasting van mijn woongenot en
een waarde vermindering van de woning.

Hoogachtend,

A.C.Dronkert



5476; Rom

-1731212

me

61n1

h

GEMEENTE LEIDERDORP		
Nr. 5577	Afd. Rom	
Class.nr. - 1	701.212	
Ingekomen - 4	OKT. 2005	
Kopie naar:		
B	W	S
M		
Weeknr. afd	6 / 101	
Afdoening:		

Leiderdorp, 29 september 2005

Gemeente Leiderdorp
T.a.v. College van B & W
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

Betreft: zienswijze bestemmingsplan nieuw centrum
voorontwerp 10 maart 2005

Geacht College,

Hierbij willen wij onze zienswijze bekend maken ten aanzien van het bestemmingsplan Nieuw Centrum voorontwerp 10 maart 2005.

De in dit bestemmingsplan aangegeven gronden gelegen aan de Van Diepeningenlaan met de aanduiding 'restaurant' willen wij vergroten en wel in noord-oostelijke richting, omsloten tussen het voetpad en de watergang. Dit is de huidige plek van het 'educatief centrum'.

Deze gronden zijn eigendom van de Gemeente Leiderdorp maar zouden in de toekomst verkocht of in erfpacht kunnen worden uitgegeven voor een mogelijke uitbreiding van het restaurant gedeelte.

Om alle eventuele mogelijkheden open te laten zou de uitbreiding van de bedoelde gronden wenselijk zijn.

De gemeente kan in de toekomst deze ontwikkeling, indien ongewenst tegen houden, door de gronden niet uit te geven. Maar zo kunnen alle mogelijkheden open gehouden worden.

Wij vertrouwen op uw medewerking en tekenen wij met vriendelijke groeten.

M.J. Klerks
Brasserie Park



BIJLAGE 10
Overlegreacties



provincie **HOLLAND**
ZUID

Rom

DIRECTIE
DRM

Burgemeester en Wethouders van Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

CONTACTPERSOON
VREELING, BA
070-4416927

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

ONS KENMERK
DRM/2005/7068

UW KENMERK
MHS

BIJLAGEN

DATUM
12-07-2005

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 63

WEBSITE
www.zuid-holland.nl

ONDERWERP
Bericht van ontvangst

Geacht college,

De provincie heeft uw plan ex art.10 BRO OBP Nieuw-Centrum op 11-07-2005 ontvangen.

De afdeling Ruimtelijk Beheer heeft deze onder registratienummer DRM/2005/7068 in behandeling. U ontvangt zo spoedig mogelijk bericht.

Voor inlichtingen kunt u terecht bij naastgenoemd contactpersoon.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

J.G.M. Schouffoer
hoofd afdeling Ruimtelijk Beheer

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,
88 en 90 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
Auto's is beperkt



provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON

E. Schepers

DOORKIESNUMMER

070 - 441 69 34

E-MAIL

schepers-e@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

Tram 9 en

bus 65 en 88 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeer ruimte voor

auto's is beperkt.

Burgemeester en Wethouders
van LEIDERDORP

GEMEENTE LEIDERDORP			
Nr	5711	Rom	
CHES A	- 1.731.212		
Verzonden	15 AUG. 2005		
Wethouder, afd.			
Afdeling			

ONS KENMERK

DRM/ARB/05/7068

UW KENMERK

MHS

BIJLAGEN

D:V

DATUM

11 AUG. 2005

ONDERWERP

Overleg ex artikel 10 van het BRO; voorontwerpbestemmingsplan
"Nieuw Centrum".

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft mij, na overleg met de overige betrokken directies van de provincie Zuid-Holland, aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Regels voor Ruimte

De plantoelichting refereert nog aan de Nota Planbeoordeling 2002. Zoals bekend is deze nota ingetrokken en vervangen door de nota Regels voor Ruimte. Ik verzoek u het plan hierop aan te passen.

Detailhandel

Het plan biedt de mogelijkheid het bedrijfsvloeroppervlak van de al aanwezige detailhandel uit te breiden. In de planvoorschriften is echter geen concreet maximum opgenomen. Dit dient alsnog te gebeuren.

De uitbreiding van de detailhandel dient regionaal te worden afgestemd op de verzorgingsfunctie en het inwonertal en er dient rekening te worden gehouden met de effecten op de functie van nabijgelegen centra. Uit de plantoelichting blijkt dat een en ander wel binnengemeentelijk afgestemd is maar niet regionaal. Dit laatste dient alsnog te gebeuren. Indien een uitbreiding van meer dan 1.000 m² wordt toegelaten is daarbij een advies van het REO vereist.

Luchtkwaliteit

Inmiddels is het Besluit luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. Aangetoond dient te worden dat aan deze nieuwe AMvB voldaan wordt conform onze brief aan de gemeenten in Zuid-Holland van 27 juli 2005.

ONS KENMERK
DRM/ARB/05/7068
PAGINA 2/2

Aanvullend merk ik op dat de luchtkwaliteit berekend is met toepassing van de verouderde rekenmethode CAR II versie 3.0.

Water

Uit de plantoelichting blijkt niet op welke wijze de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd wordt met een toename van de waterberging, op welke wijze dit is vastgelegd in het plan en het oordeel van het Hoogheemraadschap van Rijnland hierover. Hier dient alsnog meer duidelijkheid over gegeven te worden.

Financiële uitvoerbaarheid

Ik heb kennisgenomen van uw conclusie over de financiële uitvoerbaarheid. De daaraan ten grondslag liggende stukken zijn echter niet in mijn bezit. Ik kan hier op dit moment dan ook geen oordeel over uitspreken. De ontbrekende stukken dienen, desgewenst vertrouwelijk, vóór de vaststelling van het plan te worden overgelegd ter beoordeling.

Conclusie

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Behoudens het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gelet op de gemaakte opmerkingen, komt het plan niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar. Een aantal van de door u voorgenomen nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd met toepassing van de door Gedeputeerde Staten verleende bijzondere verklaring van geen bezwaar. Wellicht ten overvloede merk ik op dat daarbij eveneens met het voorgaande rekening dient te worden gehouden.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,



J.G.M. Schouffoer
hoofd afdeling Ruimtelijk Beheer

AFSCHRIJF AAN

– het secretariaat van de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland.



Aan

Gemeente Leiderdorp
T.a.v. M.A. Hendriks
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

INGEKOMEN 13 JUL 2005

Rom

Datum
12 JUL 2005

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlage(n)

O/REB/Zuidvleugel/
dc

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het artikel 10 BRO-overleg ontvingen wij van u op 7 juli 2005 het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum" van de gemeente Leiderdorp.

Indien dit plan ons aanleiding geeft tot een reactie, zullen wij hier binnenkort op terugkomen. Wij zullen u dan schriftelijk onze reactie doen toekomen met een afschrift aan het PPC-secretariaat.

Wellicht reageren wij in een later stadium mondeling tijdens een PPC-vergadering.

Hoogachtend,

drs. J. Bongers
hoofd Regio Zuid-West
voor deze:

D. Cavala
Secretaresse

Bezoekadres

Doorkiesnummer

Telefax

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam

Telefoon (010) 281 07 44
Telefax (010) 413 67 49
Telex 31099 ecza nl
Telegramadres ecza gv

X-400 adres S = EZPOST/C = NL/A = 400NET/P = MIN EZ
Internetadres ezpost@minez.nl

Verzoeken bij beantwoording van deze brief ons kenmerk te vermelden

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen,
Werken en Terreinen
Directie West
Ruimtelijke Ordening en
Milieú
RO & JB

Aan Gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

GEMEENTE LEIDERDORP	
Nr. 5371	ROM
OPDRACHT	-1731.212
INDIENINGSDAAT	22 JULI 2005
[Handwritten signatures and stamps]	

Datum 21 juli 2006
Ons kenmerk 2005011954
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Bezoekadres:
Luitenant-generaal
Knoopkazerne
Mineurslaan 500
Postadres:
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
Nederland
www.dgwt.nl

Steller:
C.M. de Groot
Telefoon +31 30 2366304
Fax +31 30 2366294
MDTN (557) 63 04


Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij toegestuurde voorontwerp van het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Onder dankzegging voor de toezending zend ik u hierbij het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Directie West DGW&T,
voor deze:


M.C. Toornstra-Corver
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.



Het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

GEMEENTE LEIDERDORP						
Nr. 5226	Ass. Ron					
Classific. -1471,212						
13	2005					
<table border="1"> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		3				
3						
Weeknr. 6/21						
Afdoeing:						

Contactpersoon
mw. K.M. Lemmens

Datum
12 JULI 2005

Ons kenmerk
VIB/2005.6545

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw Centrum'.

Doorkiesnummer
010 402 64 50

Bijlage(n)

Uw kenmerk
MHS

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw Centrum', dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR RWS-ZUID-HOLLAND,
namens deze,
het wnd. hoofd van de afdeling Verkeers- en Vervoerbeleid,

drs. J.L.M. van Nierop.

Rijkswaterstaat Zuid-Holland
Postadres Postbus 556, 3000 AN Rotterdam
Bezoekadres Boompjes 200

Telefoon 010 402 62 00
Fax (010) 402 60 29
E-mail k.m.lemmens@dzh.rws.minvenw.nl

INGEKOMEN 26 JULI 2005 Rom

Het college van Burgemeester en wethouders
der gemeente Leiderdorp
Postbus 35
2350 AA, Leiderdorp

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 90
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
25 juli 2005

Doorklesnummer
(0182) 62 34 30

Ons kenmerk
TOGW.05.4207

Uw kenmerk
MHS

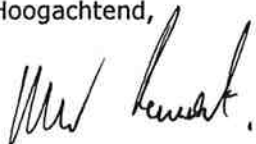
Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 8 juli jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,



M.W. Roest
Medewerker RV/RO
Operations Tracé- en Databeheer West

Bijlage: Voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum

tennet bv

Utrechtseweg 310
Postbus 718
6800 AS Arnhem

Telefoon 026 373 11 11
Fax 026 373 11 12
www.tennet.org

Handelsregister Arnhem
09083317

Gemeente Leiderdorp
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu
T.a.v. de heer M.A. Hendriks
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

REKONEN 26 JULI 2005

Datum 25 juli 2005
Uw referentie MHS
Onze referentie ION-GRZ 2005U0824 CdJ/JT
Behandeld door M.W.L. de Way
Direct nummer 026 373 18 52
Direct fax 026 373 18 88
E-mail m.d.way@tennet.org
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan "Nieuw Centrum".

Geachte heer Hendriks,

Met uw brief van 8 juli 2005, kenmerk MHS, ontvingen wij in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, het voorontwerp-bestemmingsplan "Nieuw Centrum" van 10 maart 2005.

Bij dit bestemmingsplan zijn geen eigendommen van ons bedrijf betrokken.

Wij danken u voor het toezenden van het plan.

Hoogachtend,
tennet bv

da
M.W.L. de Way
C. de Jong
Hoofd Grondzaken

tennet 

TZH handelend onder de naam tennet Zuid-Holland is een 100% dochter van tennet b.v.

GEMEENTE LEIDERDORP		
Nr. 6151	Ald. Rom	
Class nr. - 1731.212		
Ingezonden - 3 SEP. 2005		
Kontor nr.		
F	W	S
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wesker stid		
Aloesstid		

Nieuwe Gouwe O.Z. 3
Postbus 122
2800 AC Gouda

T (0182) 59 35 30
F (0182) 59 33 33
I www.hydron-zh.nl

K.v.K. Gouda 290.10639
B.T.W. nr. 001998079 B01



Gemeente Leiderdorp
De heer of mevrouw M. van den Berg
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu
Postbus 35
2350 AA LEIDERDORP

ons kenmerk
AKT/csr/16247/05

voor informatie
Aleida Koot-Vermaat;
bel (0900) 84 10 en vraag naar
(0182) 59 34 47

datum
6 september 2005

onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan
"Nieuw Centrum"

uw kenmerk
MHS

Bijlage(n)
1

Geachte heer of mevrouw Van den Berg,


Op 13 juli 2005 stuurde u ons een brief, met uw kenmerk MHS, over het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum". Graag willen wij daarop reageren.

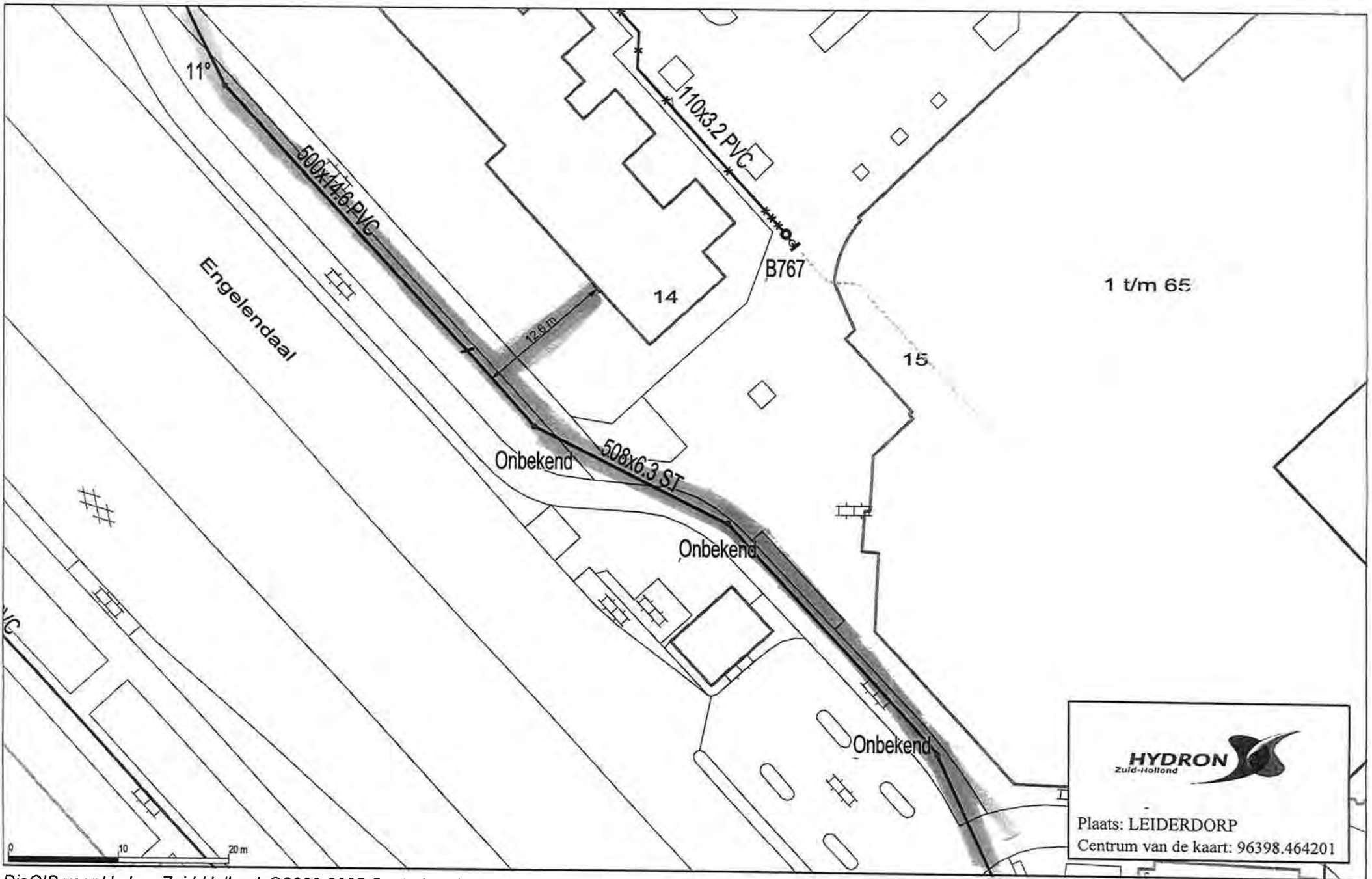
Wij stellen het zeer op prijs dat u ons vroegtijdig gelegenheid heeft gegeven om commentaar te leveren. Inhoudelijk hebben wij geen opmerkingen op het plan.

Wij sturen u voor de volledigheid de tekening van de waterleiding toe, daar de precieze ligging afwijkt van hetgeen op de plankaart is weergegeven. De leiding is namelijk bovenlangs het benzinepompstation aangelegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Henk Ardesch
Bedrijfsdirecteur





Hoogheemraadschap van
Rijnland

INGEKOMEN 23 SEP. 2005

Rom

uw kenmerk: MHS
uw brief van: 8 juli 2005
ons kenmerk: 05.18254
bijlagen: 1
inlichtingen: Anouk Dewitte
doorkiesnummer: 071-3063486
onderwerp: reactie op voorontwerp BP "Nieuw
Centrum"

Gemeente Leiderdorp
T.a.v. Mevr. M.A. Hendriks
Postbus 35
2350 AA Leiderdorp

Leiden, 22 SEP. 2005

Geachte mevrouw Hendriks,

In uw brief van 8 juli 2005 verzoekt u ons om binnen twee maanden te reageren op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO. Wij waarderen het dat we later mochten reageren. Met het voorontwerp, zoals het nu is, kunnen wij niet instemmen. De redenen hiervoor zijn op hoofdlijnen:

- Waterberging is niet gewaarborgd in de voorschriften, die uitbreiding van verharding mogelijk maken;
- Het beleid van Rijnland is onvoldoende opgenomen in de toelichting;
- Niet al het water heeft de bestemming water gekregen.

In de bijlage van deze brief is onze reactie gedetailleerder beschreven.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij ontvangen graag de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende vervolprocedure.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Anouk Dewitte (071-3063486).

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

ing. G.S. Dreise,
hoofd afdeling Planvorming

6427 Rom
-1731.212



Hoogheemraadschap van Rijnland

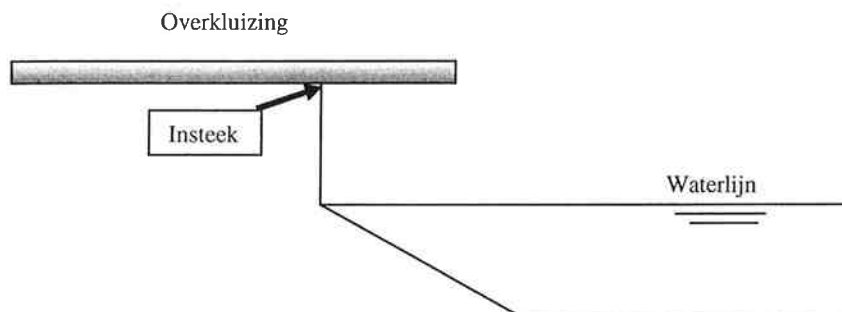
Bijlage

Wij kunnen alleen instemmen met het voorontwerp, als onderstaande opmerkingen hierin worden verwerkt.

Toelichting

- In de toelichting staat meerdere keren het waterschap de Oude Rijnstromen genoemd. Het hoogheemraadschap van Rijnland en de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke zijn echter per 1 januari 2005 gefuseerd tot een nieuw waterschap, ook het hoogheemraadschap van Rijnland genoemd. Wij verzoeken u daarom Waterschap de Oude Rijnstromen te vervangen door hoogheemraadschap van Rijnland;
- Wij verzoeken u de 3^e alinea op blz. 38 over waterberging te schrappen. Hiervoor in de plaats geldt ons nieuwe beleid. Dit is als volgt: bij transformatie van onverhard naar verhard of gedraineerd oppervlak, moet er 15% van deze verharding of drainage aan extra water worden gerealiseerd. Dit percentage is uit berekening naar voren gekomen als het percentage waarbij de effecten van versnelde afvoer door toename van verhard of gedraineerd oppervlak teniet worden gedaan;
- Daarnaast verzoeken wij u op te nemen dat het dempen van watergangen 100% gecompenseerd moet worden binnen het plangebied;
- In alinea 2 onder paragraaf "Beheer waterkwaliteit" staat dat het waterschap een zodanig rioleringsstelsel eist dat de beste condities geboden worden om verontreiniging van het oppervlaktewater tegen te gaan. Hierbij verzoeken wij u op te nemen dat Rijnland voorkeur heeft voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- Bij het gedeelte hierna over natuurvriendelijke oevers, verzoeken wij u op te nemen dat Rijnland bij nieuwbouw streeft naar 50% natuurvriendelijke oevers;
- Wij verzoeken u ons overkluizingenbeleid toe te voegen. Afhankelijk van de breedte (gemeten op de waterlijn, t.o.v. winterpeil) van een watergang mag in een kleiner of groter deel een overkluizing worden toegepast.

breedte watergang	overkluizing toegestaan of niet
< 3 m	niet toegestaan
>= 3 m en < 6 m	toegestaan tot maximaal 0,50 m uit de insteek
>= 6 m en < 15 m	toegestaan tot maximaal 1,0 m uit de insteek
>= 15 m en < 50 m	toegestaan tot maximaal 2,0 m uit de insteek
>= 50 m	toegestaan tot maximaal 3,0 m uit de insteek



Voorschriften en plankaart

- In artikel 24 verzoeken wij u toe te voegen dat voor de aanleg van overkluizingen, zoals vissteigers een ontheffing van de keur aangevraagd moet worden bij het hoogheemraadschap;
- Wij verzoeken u in artikel 25 (Uit te werken gemengde doeleinden) en artikel 26 (Uit te werken doeleinden) op te nemen dat er bij transformatie van onverhard naar verhard of gedraineerd oppervlak, er 15% van deze verharding of drainage aan extra water moet worden gerealiseerd;
- Niet al het water is op de plankaart ingetekend. Wij verzoeken u het ontbrekende water ook op de plankaart aan te geven.

Milieudienst West-Holland

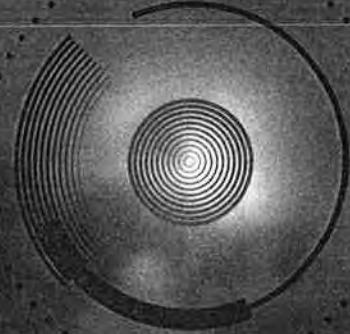
Correspondentie-adres: Bezoekadres: Telefoon 071 408 36 00

Postbus 159

2300 AD Leiden

GEMEENTE LEIDERDORP		
Nr. 6678	Afd. Rom	
Class.nr. - 1721.212		
Ingekomen - 7 OKT. 2005		
Kopie naar:		
B	W	S
<i>Mr</i>		
Weeknr. afd. 612		
Afdoening:		

Gemeente Leiderdorp
t.a.v. mevrouw Hendriks
Postbus 35
2350 AA Leiderdorp



Contactpersoon: a.j.r. van mackelenberg
Uw referentie:
Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Ons kenmerk: 6895
Datum: 6 oktober 2005
Verzonden: 06 OKT 2005

De Milieudienst West-Holland voert de milieutaken uit voor de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Warmond en Zoeterwoude. Zij verricht ook milieuwerkzaamheden voor andere gemeenten.

Geachte mevrouw Hendriks,

Op 8 juli jl. ontvingen wij van u het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum (versie 10 maart 2005) met het verzoek om te adviseren over dit ontwerp. In het voortraject hiervan hebben wij op onderdelen geadviseerd. Deze reactie is een actualisatie van en/of een aanvulling op deze eerder uitgebrachte adviezen.

2.3.3. Milieubeleidsplan 2003 – 2010

Hoewel het onderwerp duurzaam bouwen in paragraaf 4.6.5. Duurzaamheidsaspect, uitgebreid aan de orde komt zouden wij toch graag zien dat onderstaand tekstvoorstel wordt toegevoegd aan onderdeel 2 duurzame inrichting.

In mei 2003 heeft de gemeente Leiderdorp het Regionaal Duurzaam Bouwen "plus Pakket" vastgesteld. Het beleid voor duurzaam bouwen betreft zowel nieuwbouw – als renovatieprojecten voor woningbouw, utiliteitsbouw en grond-weg en waterbouwprojecten.

3.6.1. Akoestische aspecten

Wegverkeerslawaaai

De zin "De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat woningen met een te hoge geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaai gesaneerd moeten worden" is strikt genomen niet juist. Beter is deze zin uit dit concept te verwijderen.

Reconstructie Engelendaal.

De toekomstige herprofilering van de Engelendaal kan (in plaats van is) een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder zijn. Alleen fysieke aanpassingen van de Engelendaal die een verhoging van de gevelbelasting van 2 dB(A) of meer worden gezien als reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder.

Doorkiesnummer:
071 4083638
E-mail:
r.vanmackelenberg@mdwh.nl

Geplande nieuwbouw op de huidige locatie van zorgcentrum Dillenburg en muziektheater de Muzenhof.

De Algemene Woningbouwvereniging (AWL) is bezig met de ontwikkeling van een woonzorgcomplex (WOZOCO). De verwachting is dat voor de uitvoering van dit project de gevelbelastingen aan de Engelendaalzijde en wellicht ook de Heinsiuslaanzijde hoger zullen zijn dat de – in de algemene ontheffing Hogere grenswaarde van 1 december 2001 – gestelde 55 dB(A). De consequentie hiervan zal zijn dat er een apart verzoek Hogere grenswaarde moet worden ingediend. Bekend is dat de AWL het bureau Cauberg Huygen bv opdracht heeft gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De resultaten van dit onderzoek kunnen de basis vormen voor het verzoek Hogere grenswaarde. De provincie dient wel – voor de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan een hogere grenswaarde te hebben vastgesteld. In het geval dat de procedure voor een verzoek hogere waarde niet is afgerond voor de vaststelling, kan dit voor de provincie aanleiding zijn tot het onthouden van goedkeuring voor dit gedeelte van het bestemmingsplan.

3.6.3. Luchtkwaliteit

Als bijlage van dit advies treft u aan een geactualiseerd tekstvoorstel voor deze subparagraaf. De huidige tekst kan volledig worden vervangen door bijgevoegde tekst. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit. Ook zijn de berekeningen voor de luchtkwaliteit geactualiseerd met de toepassing van rekenmethode CAR II versie 4 (2005).

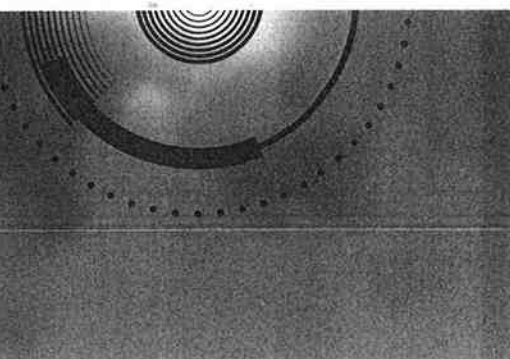
3.6.5. Externe veiligheid

Voorgesteld wordt om de tekst in het voorontwerp te vervangen door onderstaand tekstvoorstel

Algemeen

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor veiligheid in de nabijheid van bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is nog regelgeving in de maak. Zolang deze normen nog geen wettelijke status hebben wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uitgegaan van de normen die in Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn gesteld. Deze benadering is vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 4 augustus 2004.

Voor het vastleggen van de normen voor externe veiligheid wordt gebruik gemaakt van twee maten voor het berekend risico: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar weer dat een persoon, die permanent onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval door een risicovolle activiteit. Deze kans mag niet groter zijn dan eenmaal per miljoen jaar. Met het groepsrisico wordt de kans beschreven dat in één keer een relatief grote groep mensen komt te overlijden als gevolg van een risicovolle activiteit. Het voldoen aan de norm voor groepsrisico is wenselijk maar niet verplicht.



Bedrijven

In het centrum van het gebied – aan de Engelendaal – bevindt zich een benzinstation (zonder LPG) waarbij een hinderzone van toepassing is van 30 meter, gemeten vanaf het vulpunt van de installatie. Aangezien er binnen deze zone geen nieuwbouwwontwikkelingen plaatsvinden, wordt de bestaande situatie gehandhaafd en wordt voldaan aan de risiconormen.

Binnen het plangebied zijn ook een tweetal verkooppunten voor consumentenvuurwerk (winkelhof 60-62 en Laan van Ouderzorg 10). Deze meldingsplichtige verkooppunten voldoen aan de gestelde eisen in het vuurwerkbesluit.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt via de N445 en de N446 om Leiderdorp heen geleid. De route gevaarlijke stoffen loopt buiten het plangebied.

Vervoer per spoor

In of nabij het plangebied is er geen sprake van vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor.

Buisleidingen

In het plangebied ligt geen hoge druk aardgasleiding.

Verantwoording Groepsrisico

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Er zijn geen bedrijven aanwezig met een effectgebied dat (deels) binnen de grenzen van het plangebied valt. Een nadere beoordeling van het groepsrisico kan buiten beschouwing blijven.

Ik verzoek u bovenstaande aanpassingen te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan “Nieuw Centrum”

Voor eventuele vragen, opmerkingen en/of wensen kunt u contact opnemen met de heer R. van Mackelenberg.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Hoofd afdeling Leefmilieu

Drs. M. Rouw.

ADVIESCOMMISSIE WONINGBOUW EN WOONOMGEVING



Aan Gemeente Leiderdorp
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu
tav de heer M. van den Berg, hoofd afdeling
Statendaalder 1
2353 TH Leiderdorp

VAC LEIDERDORP

secretariaat-bouwtekeningen
W.J.A. Stam
Spiegheldreef 17
2353 BK Leiderdorp
tel.: 071-5892114

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Opdrachtgever: Gemeente Leiderdorp

Bureau : KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap

Datum : 14 september 2005

Kenmerk : 05006/WS

e-mail: wjastam@kivi.nl

GEMEENTE LEIDERDORP		
Nr. 6285	Afd. Rom	
Class.nr.	-1731.212	
Ingekomen	16 SEP. 2005	
Kopie naar:		
B	W	S
		B
Weeknr. afd.		

Mijne heren/Mevrouw,

De leden van onze adviescommissie hebben het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Centrum" bestudeerd en besproken.

-De adviescommissie vindt dat de leesbaarheid van het voorontwerp zal verbeteren bij duidelijk en helder taalgebruik zonder niet relevante grootspraak (blabla in de vorm van 'metropolitane gebieden', 'Deltametropool', 'multi-modale knoop', 'singels' e.d.)

-Verder worden er begrippen gehanteerd die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, zonder aan te geven welke uitleg er wordt bedoeld.(o.a. 'netwerksamenleving', 'langzaamverkeer')

-De conclusie op blz 7 volgt niet uit het eraan voorafgaande. En er wordt ook niet verwezen naar dat deel van het rapport waar deze conclusie getrokken zou zijn.

-Het bestemmingsplan getuigt niet van een goed parkeerbeleid. Gevolg zal zijn, het wegtrekken van potetiele en aanwezige werkgelegenheid. (winkels en bedrijven) Zie ook blz14 en 16 van het voorontwerp.

-De adviescommissie gaat er van uit dat bij de eventuele bouw van de vijfde woontoren de daar geplande ondergrondse parkeergarage gewoon gerealiseerd zal worden.

-De Adviescommissie Woningbouw en Woonomgeving VAC Leiderdorp vindt dat de Gemeente (B&W) de eis moet stellen dat bij elke nieuwbouw in voldoende ondergrondse parkeergelegenheid moet worden voorzien.

-Geldt deze ontheffing (blz.40) voor de gehele Van Poelgeestlaan en de Vronkenlaan of alleen ter plaatse van de nieuwbouw op de oude Sjelterlocatie?

-De conclusie op blz 43 is vaag, er wordt nergens gesproken over een binnen de bebouwde kom voorgeschreven afstand tussen de bebouwing en de wegassen.

-Een goede doorstroming van het autoverkeer op de Engelendaal en een verkeersveilige kruising voor de voetgangers vanuit Winkelhof naar de parkpromenade (Laan van Berendrecht) en omgekeerd, is alleen mogelijk wanneer deze als een niet gelijkvloerse kruising wordt uitgevoerd.

-Door het versmallen van de Engelendaal naar 2x1 rijstrook zal mede door de aanwezige inrit van de parkeergarage Winkelhof van een goede en veilige doorstroming geen sprake zijn.

-Op blz. 60 wordt verwezen naar de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen. Er is echter niet bijvermeld in welk document deze uitgangspunten zijn vastgelegd.

Bovenstaand zijn de voornaamste van de door de leden van de adviescommissie gemaakte opmerkingen.

Uiteraard zijn wij bereid onze opmerkingen toe te lichten. Zo gewenst, kunnen wij u een digitale versie van onze opmerkingen toesturen.

Met vriendelijke groeten,
Namens de Adviescommissie Woningbouw en Woonomgeving VAC Leiderdorp



Wim.J.A.Stam.

BIJLAGE 11
Overleg- en inspraaknotitie
voorontwerpbestemmingsplan “Nieuw Centrum” (10 maart 2005)

Overleg- en inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Centrum (10 maart 2005)

1. Overleg (artikel 10 Bro (1985))

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het plan toegestuurd aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie
2. Provincie Zuid-Holland
3. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
4. Ministerie van Economische Zaken
5. Ministerie van Defensie
6. Rijkswaterstaat
7. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (inmiddels: rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten)
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. N.V. Nederlandse Gasunie
10. Tennet
11. Hydron
12. Hoogheemraadschap van Rijnland
13. Kamer van Koophandel van Rijnland
14. Regionale Brandweer Rijnland
15. Politie Hollands Midden
16. Milieudienst West Holland
17. Vereniging Dorp, Stad en Land
18. Gemeente Leiden
19. Leiderdorpse Ondernemers Vereniging
20. Algemene Woningstichting Leiderdorp (AWL)
21. Adviescommissie woningbouw en woonomgeving VAC

Van de instanties genoemd onder 2, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 16 en 21 zijn schriftelijk reacties ontvangen.

De reacties zijn hierna kort samengevat en beantwoord door de gemeente. De beantwoording is cursief weergegeven. Daar waar de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan is in de beantwoording aangegeven op welke manier de aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

2a. Provincie Zuid-Holland (ingekomen: 13 juli 2005)

Reactie: Ontvangstbevestiging

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum" is op 11 juli 2005 ontvangen. Een inhoudelijke reactie op het plan volgt.

Beantwoording

De brief wordt voor kennisgeving aangenomen.

2b. Provincie Zuid-Holland (ingekomen: 11 augustus 2005)

Reactie: Regels voor Ruimte

In de toelichting wordt gerefereerd aan de Nota Planbeoordeling 2002. Deze nota is ingetrokken en vervangen door de nota Regels voor Ruimte. Verzocht wordt het plan hier op aan te passen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is in zijn geheel geactualiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de gemaakte opmerking.

Reactie: Detailhandel

Het plan biedt de mogelijkheid de bedrijfsvloeroppervlakte van de al aanwezige detailhandel uit te breiden. In de voorschriften is hiertoe evenwel geen concreet maximum opgenomen. Dit dient alsnog te gebeuren. Daaraan voorafgaand dient de uitbreiding van de detailhandel regionaal te worden afgestemd. En als de uitbreiding meer dan 1.000 m² beslaat is daarbij tevens een advies van de REO vereist.

Beantwoording

De detailhandelsfuncties in het bestemmingsplan zijn in de nieuwe regels voorzien van een maximale maatvoering, waaronder ook het aantal m² bvo. De omvang en de aard van de uitbreiding van de detailhandelsfuncties vloeit rechtstreeks voort uit de provinciale, de regionale en de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie en wordt daarmee in voldoende mate onderbouwd. De uitbreiding gaat dan ook niet ten koste van de functie van het centrum van Leiden.

Reactie: Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is van kracht geworden. In het plan moet worden aangetoond dat aan de normen uit het besluit wordt voldaan. Daarbij dient de meest recente versie van CAR II te worden toegepast.

Beantwoording

Omdat het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" gedurende een lange tijd heeft stil gelegen (circa drie jaar) is het Besluit luchtkwaliteit inmiddels komen te vervallen en geldt sinds 15 november 2007 de Wet luchtkwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan heeft een toetsing plaatsgevonden aan deze nieuwe wet.

Reactie: Water

Uit de toelichting blijkt niet op welke wijze de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd wordt in waterberging, op welke wijze dat is vastgelegd en het oordeel van het Hoogheemraadschap van Rijnland daarover. Daar dient alsnog duidelijkheid over te worden gegeven.

Beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en aangepast naar aanleiding van de door haar gemaakte opmerkingen. Daarmee wordt in voldoende mate aan de watertoets voldaan.

Reactie: Financiële uitvoerbaarheid

Verzocht wordt de stukken waaruit de financiële haalbaarheid van het plan blijkt voor vaststelling van het plan (al dan niet vertrouwelijk) ter beoordeling aan de provincie voor te leggen.

Beantwoording

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is het opstellen van een exploitatieplan voor die ontwikkelingen waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden opgesteld en waarvoor de gemeente kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen) verplicht gesteld. In het plangebied zijn evenwel geen ontwikkelingen voorzien die niet tijdig in een privaatrechtelijke overeenkomst zijn of worden vastgelegd. Een en ander is verduidelijkt in het hoofdstuk "Uitvoerbaarheid" in de toelichting. Op verzoek kunnen deze nieuwe stukken aan de provincie worden toegezonden.

Reactie: Conclusie

Ten aanzien van de genoemde punten is strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk beleid geconstateerd. Het plan komt dan ook niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar. Indien de strijdigheden worden weggewerkt, kunnen de afzonderlijke ontwikkelingen die in het plan zijn voorzien worden gerealiseerd met toepassing van een door Gedeputeerde Staten verleende bijzondere verklaring van geen bezwaar.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van Economische Zaken (ingekomen: 13 juli 2005)

Reactie: Ontvangstbevestiging

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum" is op 7 juli 2005 ontvangen. Een inhoudelijke schriftelijke reactie volgt spoedig. Mogelijk wordt in een later stadium ook een mondelinge reactie gegeven tijdens een PPC vergadering.

Beantwoording

De brief wordt voor kennisgeving aangenomen.

NB. Er is geen inhoudelijke reactie meer ontvangen.

5. Ministerie van Defensie (ingekomen: 22 juli 2005)

Reactie: Geen opmerkingen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum" geeft geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Rijkswaterstaat (ingekomen: 13 juli 2005)

Reactie: Geen opmerkingen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum" geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. Gasunie (ingekomen: 26 juli 2005)

Reactie: Geen opmerkingen

In het plangebied liggen geen leidingen of stations van de Gasunie.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

10. Tennet (ingekomen: 26 juli 2005)

Reactie: Geen opmerkingen

In het plangebied zijn geen eigendommen van Tennet betrokken.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

11. Hydron (ingekomen: 3 september 2005)

Reactie: Inhoudelijke opmerkingen

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Ligging waterleiding

Bij de reactie is een tekening toegevoegd waarop de ligging van de in het plangebied gelegen waterleiding is weergegeven; de precieze ligging wijkt enigszins af van hetgeen op de plankaart is aangegeven.

Beantwoording

De precieze ligging van de waterleiding is overgenomen in de geometrische plaatsbepaling.

12. Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen: 22 september 2005)

Reactie: Algemeen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan slechts instemmen met het bestemmingsplan mits de door haar gemaakte opmerkingen worden verwerkt. De opmerkingen hebben betrekking op:

- de waterberging; deze is niet gewaarborgd in de voorschriften;
- het beleid van het hoogheemraadschap; dit is onvoldoende belicht in de toelichting van het bestemmingsplan;
- "water"; niet al het water in het plangebied heeft de bestemming "Water" gekregen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Oude Rijnstromen

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt nog melding gemaakt van het waterschap De Oude Rijnstromen. Per 1 januari 2005 zijn de waterschappen De Oude Rijnstromen, Groot-Haarlemmermeer, Wilck en Wiericke en het hoogheemraadschap van Rijnland gefuseerd. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

Beantwoording

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

Reactie: Waterberging

Verzocht wordt de alinea over waterberging in de toelichting te schrappen en te vervangen door nieuw beleid. Daarnaast dient in de toelichting te worden opgenomen dat indien sprake is van demping van watergangen, het verlies aan water in dat geval 100% moeten worden gecompenseerd binnen het plangebied.

Beantwoording

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

Reactie: Waterkwaliteit

In de toelichting is vermeld dat het waterschap een zodanig rioleringsstelsel eist dat de beste condities geboden worden om de verontreiniging van het oppervlaktewater tegen te gaan. Verzocht wordt hier aan te geven dat het hoogheemraadschap de voorkeur heeft voor een verbeterd gescheiden stelsel. Tevens wordt verzocht te vermelden dat het hoogheemraadschap in geval van nieuwbouw streeft naar 50% natuurvriendelijke oevers.

Beantwoording

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

Reactie: Overkluizingenbeleid

Verzocht wordt het overkluizingenbeleid te noemen in de toelichting. Daarnaast dient in artikel 24 van de voorschriften ("Water") een regeling te worden toegevoegd die regelt dat voor de aanleg van overkluizingen een ontheffing van de keur moet worden aangevraagd.

Beantwoording

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangepast. In het plangebied worden geen overkluizingen mogelijk gemaakt zodat de regels ook niet behoeven te worden aangevuld met het overkluizingenbeleid van het hoogheemraadschap. Daarnaast geldt dat het hoogheemraadschap zelf toepassing dient te geven aan zijn overkluizingenbeleid.

Reactie: Uit te werken bestemmingen

Verzocht wordt in de uit te werken bestemmingen op te nemen dat bij transformatie van onverhard naar verhard of gedraineerd oppervlak 15% van de verharding of drainage aan extra water moet worden gerealiseerd.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen uit te werken bestemmingen meer opgenomen. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: "Water"

Niet al het water is op de plankaart als zodanig ingetekend en bestemd. Verzocht wordt dit wel te doen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

Reactie: Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum"

Het hoogheemraadschap ontvangt graag de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de terinzagelegging aan het hoogheemraadschap toegestuurd. De eventuele opmerkingen die daaruit naar voren komen kunnen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

16. Milieudienst West-Holland (ingekomen: 6 oktober 2005)

Vooraf: advisering milieudienst West-Holland

De Milieudienst West-Holland heeft in het kader van het artikel 10 Bro (1985) overleg het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld. De gemaakte opmerkingen zijn hierna samengevat en beantwoord.

Omdat het plan in de lange periode tussen voorontwerp en ontwerp op diverse punten is gewijzigd, is een concept van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan de milieudienst ter beoordeling c.q. advisering voorgelegd. Dat advies is eveneens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De reacties hierna kunnen daardoor enigszins achterhaald zijn. Waar mogelijk is de formulering van zowel de reactie als de beantwoording dan ook enigszins algemeen gehouden.

Reactie: Milieubeleidsplan 2003 - 2010

Verzocht wordt het onderwerp "duurzaam bouwen" aan te vullen.

Beantwoording

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

Reactie: Akoestische aspecten

De zin "De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat woningen met een te hoge geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai gesaneerd moeten worden" is niet geheel juist. Voorgesteld wordt deze zin te schrappen. Daarnaast "kan" (in plaats van "is") de toekomstige herprofilering van de Engelendaal als reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder worden aangemerkt.

Beantwoording

Als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder per 1 januari 2007 is opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie: WOZOCO Dillenburg

De Algemene Woningbouwvereniging Leiderdorp is bezig met de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op de locatie van zorgcentrum Dillenburg. Naar verwachting is de geluidbelasting op de naar de Engelendaal, en mogelijk ook de naar de Heinsiuslaan, gekeerde gevel hoger dan de in de algemene ontheffing verleende hogere grenswaarde van 55 dB.

Beantwoording

Het woonzorgcomplex, ook wel De Ommedijk genoemd, is via een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling gerealiseerd. In dat kader heeft een geluidonderzoek plaatsgevonden en is een hogere waarde procedure doorlopen. Inmiddels is gestart met de bouw van de Ommedijk.

Reactie: Luchtkwaliteit

Bij de reactie is een bijlage gevoegd met een geactualiseerd tekstvoorstel voor de paragraaf over luchtkwaliteit. Verzocht wordt de oude tekst te vervangen door de bijgevoegde tekst.

Beantwoording

Als gevolg van het stil leggen van de bestemmingsplanprocedure en de inwerkingtreding van de nieuwe Wet luchtkwaliteit per 15 november 2007, is het tekstvoorstel van de milieudienst achterhaald. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd op basis van de nieuwe wet. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie: Externe veiligheid

Voorgesteld wordt de tekst in het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door het tekstvoorstel dat de milieudienst heeft bijgevoegd.

Beantwoording

Het tekstvoorstel van de milieudienst is, voor zover niet achterhaald, overgenomen in de toelichting.

**21. Adviescommissie woningbouw en woonomgeving VAC Leiderdorp
(ingekomen: 16 september 2005)**

Reactie: Taalgebruik

De adviescommissie vindt dat het plan leesbaarder wordt als duidelijk en helder taalgebruik wordt toegepast, zonder niet relevante grootspraak. Vervolgens worden er begrippen gehanteerd die voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Beantwoording

Een groot deel van de termen die de adviescommissie noemt als “grootspraak” of onduidelijk of die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, zijn veelgebruikte vaktermen die voortkomen uit beleidsstukken en stedenbouwkundige visies en plannen. Tijdens de actualisatie van het plan is gelet op het taalgebruik en is deze, waar mogelijk, aangepast en/of verduidelijkt.

Reactie: Conclusie rijksbeleid

De conclusie die getrokken wordt naar aanleiding van de beschrijving van het rijksbeleid volgt niet uit het voorgaande. Daarnaast wordt niet verwezen naar het rapport waaruit de conclusie komt.

Beantwoording

Het rijksbeleid is beschreven in de “Nota Ruimte”. Daaruit zijn de relevante delen samengevat overgenomen in het bestemmingsplan. In de conclusie zijn de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt in relatie tot de Nota Ruimte beschouwd, met als resultaat dat er geen strijdigheid met het rijksbeleid bestaat. Deze conclusie behoeft geen nadere onderbouwing zoals dat bijvoorbeeld wel geldt voor (wettelijk verplicht gestelde) onderzoeken.

Reactie: Parkeerbeleid

Het bestemmingsplan getuigt niet van een goed parkeerbeleid waardoor aanwezige werkgelegenheid zal wegtrekken.

Beantwoording

Het gemeentelijke parkeerbeleid wordt in een separate nota beschreven. Die nota is openbaar gemaakt en bestuurlijk vastgesteld. De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden getoetst aan dit beleid. Waar nodig worden de vastgestelde parkeernormen overgenomen in de voorschriften van het plan.

Reactie: Ondergrondse parkeren

Indien een vijfde woontoren wordt gebouwd, zal een ondergrondse parkeergarage moeten worden gerealiseerd. Daarnaast vindt de adviescommissie dat de gemeente Leiderdorp de eis moet stellen dat in geval van nieuwbouw altijd moet worden voorzien in voldoende ondergrondse parkeermogelijkheden.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan maakt geen vijfde woontoren mogelijk. Voorts is het parkeerbeleid van de gemeente beschreven in de hiervoor genoemde nota waaraan ontwikkelingen worden getoetst. Het bestemmingsplan doet daarover in dit geval geen uitspraken.

Reactie: Ontheffing Wgh

Onduidelijk is of de genoemde ontheffing alleen voor de nieuwbouwlocatie Sjelter geldt of ook voor de woningbouw aan de Van Poelgeestlaan en de Vronkenlaan.

Beantwoording

Voor Leiderdorp is een algemene ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend door Gedeputeerde Staten tot 55 dB(A). Deze hogere waarde geldt voor alle nieuw te bouwen gevoelige bestemmingen, waaronder woningen en scholen. Omdat deze waarde ter plaatse van de oude Sjelterlocatie wordt overschreden heeft de milieudienst West-Holland Gedeputeerde Staten om nieuwe hogere grenswaarden tot maximaal 61 dB(A) verzocht. Deze zijn bij besluit van 5 juli 2005 met kenmerk DGWM/2005/10019 verleend. Met deze hogere grenswaarden kan de woningbouw aan de Van Poelgeestlaan (ook wel Heemraadlaan) worden gerealiseerd.

Reactie: Luchtkwaliteit

De conclusie met betrekking tot luchtkwaliteit in relatie tot het vergroten van de afstand tussen de bebouwing en de wegassen is vaag.

Beantwoording

Nabij wegen kan sprake zijn van luchtverontreiniging als gevolg van uitstoot van NO₂ door auto's. Hoe groter de afstand tot een weg, hoe minder de verontreiniging zal zijn. Omdat de luchtverontreiniging langs de Persant Snoepweg en de Engelendaal de in het oude Besluit luchtkwaliteit (2005) gestelde normen overschrijdt wordt de aanbeveling gedaan nieuwbouw van gevoelige functies op respectievelijk 30 en 25 meter van de weg te plaatsen zodat aan de normen kan worden voldaan. Per 15 november 2007 is echter de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden die het Besluit luchtkwaliteit en de bijbehorende regelingen vervangt. Inmiddels is onderzocht of deze nieuwe wet planrealisatie in de weg staat en dat blijkt niet het geval te zijn. Het oude luchtkwaliteitonderzoek komt daarmee te vervallen.

Reactie: Kruising Engelendaal - Laan van Berendrecht

Een goede doorstroming van het autoverkeer op de Engelendaal en een verkeersveilige kruising voor voetgangers vanuit de Winkelhof naar de Laan van Berendrecht is alleen mogelijk als de kruising Engelendaal - Laan van Berendrecht als ongelijkvloerse kruising wordt uitgevoerd. Het versmallen van de Engelendaal leidt, mede gezien de inrit naar de parkeergarage van de Winkelhof niet tot een betere doorstroming.

Beantwoording

De gemeente Leiderdorp is van mening, en dit wordt onderbouwd in diverse onderzoeken, dat de herinrichting van de Engelendaal ook op een andere wijze kan plaatsvinden dan ongelijkvloers zonder dat daarmee de verkeersveiligheid in het geding geraakt. De opmerkingen leidt dan ook niet tot een aanpassing van het plan.

Reactie: Duurzaam bouwen

In de toelichting wordt gesproken over de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen. Daarbij is echter niet vermeld in welk document deze uitgangspunten zijn beschreven.

Beantwoording

De gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen zijn beschreven in het Milieubeleidsplan 2003 - 2010, het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), de Regionale DuBo Plus-Richtlijn en het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek. Voor concrete plannen, zoals het centrumplein, is aan deze beleidskaders getoetst.

2. Inspraak

Door de volgende personen en instanties is gedurende de inspraaktermijn een reactie bij de gemeente binnengekomen:

- a. de heer J. Vroonhof
Lokhorst 13
2352 KD Leiderdorp
- b. de heer F. Hofman
Muzenlaan 4
2353 KE Leiderdorp
- c. de heer of mevrouw A. Lykwan
Muzenlaan 2
2353 KE Leiderdorp
- d. de heer of mevrouw A. C. Dronkert
Muzenlaan 8
2353 KE Leiderdorp
- e. de heer of mevrouw H. J. Klerks (Brasserie Park)
Van Diepeningenlaan 2
2352 KA Leiderdorp

De inspraakreacties zijn hierna kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De beantwoording is cursief weergegeven. Daar waar de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan is in de beantwoording aangegeven op welke manier de aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

a. de heer J. Vroonhof (ingekomen: 4 september 2005)

Reactie: Website

De digitaal raadplegen van het bestemmingsplan verloopt nog niet helemaal goed. De op de website aangegeven verwijzingen, links en zoekfunctie leiden niet allemaal tot het bestemmingsplan.

Beantwoording

De opmerkingen gaan niet over de inhoud van het bestemmingsplan en worden daarom in dit kader voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Omvang bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Centrum" is zeer omvangrijk.

Beantwoording

Bij de actualisatie van het plan is zo goed mogelijk gepoogd het stuk overzichtelijker en bondiger te maken.

Reactie: Centrumplan

Het centrumplan wordt toegejuicht. De voorstellen bieden goede aanknopingspunten voor een echt hart van Leiderdorp. De kleur van de nieuwe torens had evenwel iets lichter gemogen.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Dwarswetering

In de toelichting wordt een aantal keer de indruk gewekt dat de Dwarswetering en de Bloemerd de grens vormen van de kern Leiderdorp, terwijl de wijk Leyhof aan de andere zijde ligt. Dit is niet juist.

Beantwoording

De toelichting is geactualiseerd en aangepast. De gemaakte opmerking is hierin meegenomen.

Reactie: herinrichting Engelendaal

Een nieuwe functie en inrichting van de Engelendaal wordt gesteund. Wellicht is het een idee om de Engelendaal elders in de toelichting op een zelfde wijze te benoemen (dus niet: rondweg/randweg en centrale binnenstedelijke verkeersader).

Beantwoording

De toelichting is geactualiseerd en aangepast. De gemaakte opmerking is hierin, indien aan de orde, meegenomen.

Reactie: Uitgangspunten

In de toelichting worden de uitgangspunten onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is hoe het nieuwe programma en de vormgeving daarvan staat in relatie tot de behoefte aan nieuwe functies.

Beantwoording

De toelichting is geactualiseerd en aangepast. Daarbij is bijzondere aandacht besteed aan het verduidelijken en onderbouwen van de planuitgangspunten.

Reactie: Woningbouw

De rand van de Engelendaal, aan de zijde van de Houtkamp, kan worden benut voor woningbouw in drie tot vijf bouwlagen om zodoende de dreigende korte termijn woningnood op te vangen. Immers, de Houtkamp wordt ter hoogte van het sociaal cultureel centrum en het theater ook al bebouwd en de aanleg van de Rijn-Gouwelijn in de Engelendaal is steeds minder zeker, waardoor ruimte resteert voor woningbouw. De toegangen tot de Houtkamp moeten daarbij wel worden gewaarborgd. Tegen een vijfde toren op de kop Engelendaal - Laan van Berendrecht bestaat evenmin bezwaar.

Beantwoording

De woontorens aan de Laan van Berendrecht zijn via artikel 19 WRO vrijstellingen gerealiseerd. De dreigende korte termijn woningnood is hiermee zo goed mogelijk opgevangen. Het centrumplan is in de periode tussen het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan (ruim drie jaar) aangepast en bijgesteld. Daarin zijn tevens nieuwe woningen voorzien, waaronder in het nieuwbouwcomplex aan de Van Diepeningenlaan. De vijfde woontoren komt er vooralsnog niet en tijdens het planvormingsproces is ook besloten de Houtkamp zoveel mogelijk onbebouwd te laten. De opmerking wordt, gezien het voorgaande, dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Scholenlocaties

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt woningbouw ter plaatse van een aantal scholenlocaties mogelijk gemaakt omdat de scholen, naar verwachting, worden ondergebracht in een Brede School. Daartegen bestaat geen bezwaar. Wel tegen de toelichting over de bouwhoogte. Die dient nu aan te sluiten bij de aangrenzende woningen, veelal bestaande uit twee lagen en een kap. Maar indien op dat moment sprake is van "woningnood" lijkt het zinvoller om ook hogere bouwhoogtes mogelijk te maken. De toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan gaat te veel uit van de "lage benadering".

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid meer opgenomen waarmee een functiewijziging van scholen naar woningen mogelijk wordt gemaakt. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Bouwhoogte gebouwen

In navolging van de vorige opmerking wordt in de toelichting verwezen naar bestaande afspraken over de hoogte van gebouwen als belangrijk uitgangspunt. Daartegen bestaat in beginsel geen bezwaar mits daarmee voldoende woningen kunnen worden gebouwd om aan de woningbouwvraag te kunnen voldoen.

Beantwoording

Met het ontwerpbestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: Conclusies

Samengevat dient het bestemmingsplan een onderbouwing / regeling te bevatten waaruit blijkt dat het plan het huisvestingsprogramma niet hindert, dat de mogelijkheid bestaat om hoger te bouwen ter plaatse van de scholenlocaties en dat bouwen langs de Engelendaal mogelijk wordt gemaakt. Vervolgens wordt een schriftelijke toezegging gemist waaruit blijkt hoe het gemeentebestuur omgaat met het overleg met Wereldhave (Winkelhof) over een verbeterde bereikbaarheid van het gebied voor ouderen en mindervaliden, bijvoorbeeld in de vorm van aanleg van een OV taxi standplaats. Verzocht wordt de gemaakte opmerkingen serieus te beoordelen.

Beantwoording

Zoals hiervoor ook al is gesteld worden met het ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De opmerking over het hinderen van het huisvestingsprogramma wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

De nieuwe Winkelhof wordt reeds goed ontsloten op de Engelendaal. In de toekomst is aan de Engelendaal, ter hoogte van het winkelcentrum, een HOV(hoogwaardig openbaar vervoer)-halte voorzien. Het gebied is tevens goed bereikbaar voor het langzaam verkeer. Tot slot is in het bouwplan en inrichtingsplan voor De Winkelhof, mede omdat er diverse nieuwe (detailhandels)functies zijn voorzien over meerdere bebouwingslagen, zorg besteed aan de bereikbaarheid van het gebied voor mindervaliden; het plein en de verschillende bebouwingslagen zijn naast trappen ook voorzien van liften.

b. de heer F. Hofman (ingekomen: 19 september 2005)

Reactie: Dillenburg / Muzenhof

De plannen met betrekking tot de Dillenburg / Muzenhof zijn niet correct en onvolledig. De bouwhoogte ontbrak en het bouwvlak is niet correct. Daarnaast is de tuin van de Dillenburg in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als "uit te werken woondoeleinden". Indien de tuin bebouwd wordt, betekent dat een aantasting van het woongenot van de tegenovergelegen woning en zal dat tot waardevermindering van de woning leiden. Verzocht wordt dit bezwaar mee te nemen in de verdere planvorming.

Beantwoording

Het project De Ommedijk wordt inmiddels via een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is de nieuwe (reeds vergunde) situatie opgenomen. De opmerkingen worden gezien het voorgaande voor kennisgeving aangenomen.

c. de heer of mevrouw A. Lykwan (ingekomen: 21 september 2005)

Reactie: Dillenburg / Muzenhof

De plannen met betrekking tot de Dillenburg / Muzenhof leiden tot een aantasting van het woongenot aangezien de woning nu uitzicht heeft op de onbebouwde tuin en het water van de Dillenburg / Muzenhof. Naar verwachting zal ook de waarde van het huis als gevolg van planrealisatie dalen. Verzocht wordt dit bezwaar mee te nemen in de verdere planvorming.

Beantwoording

Zie ook de beantwoording hiervoor onder b.

d. de heer of mevrouw A. C. Dronkert (ingekomen: 24 september 2005)

Reactie: Cor Gordijn

Het plan aan de Cor Gordijnsingel (Dillenburg / Muzenhof) leidt tot een aantasting van het woongenot waardoor tevens de waarde van het huis zal verminderen.

Beantwoording

Zie ook de beantwoording hiervoor onder b.

e. de heer of mevrouw H. J. Klerks (ingekomen: 4 oktober 2005)

Reactie: Vergroten restaurant Brasserie Park

Verzocht wordt de gronden grenzend aan het in het plan met de aanduiding "restaurant" aangegeven bouwvlak, en welke in eigendom zijn van de gemeente Leiderdorp, aan de eigenaar van het restaurant te verkopen of in erfpacht uit te geven zodat deze het restaurant in noordoostelijke richting kan uitbreiden. Het betreft de gronden van het educatief centrum.

Beantwoording

De horecagelegenheid is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de bestemming "Horeca". Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid binnen de aangrenzende bestemming "Groen - Park" kan de horecavoorziening worden uitgebreid. Op deze wijze is rekening gehouden met de uitbreidingswensen van de eigenaar en/of uitbater.

Voorshands heeft de gemeente het gebouw zelf nodig voor functies welke verband houden met de kinderboerderij en beheer van het park in zijn algemeenheid. Indien de gemeente op enig moment tot verkoop aan verzoeker zou besluiten, dan zal op dat moment gebruik kunnen worden gemaakt van die wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

BIJLAGE 12
Reactienota zienswijzen

Bijlage 1 bij raadsvoorstel d.d. 19 januari 2010 tot vaststelling van bestemmingsplan Nieuw Centrum

Reactienota

van het college burgemeester en wethouders op ingediende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Centrum d.d. 19 augustus 2009, incl. plankaart d.d. 17 juli 2009

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 september tot en met 12 oktober 2009.

Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend.

Er zijn in totaal 108 zienswijzen ontvangen.

Op twee na zijn alle zienswijzen tijdig ingediend (dat wil zeggen voor 13 oktober 2009). Alleen de heer en mevrouw Van Slingerland, wonende aan de Heinsiuslaan 5 te Leiderdorp, waren niet tijdig met het indienen van hun zienswijzen. Hun zienswijzen zijn inhoudelijk identiek aan de zienswijzen genoemd onder zienswijzen 37 tot en met 41.

Wij hebben de ontvangen brieven met zienswijzen, in willekeurige volgorde, zo veel en zo goed mogelijk ontleed en genummerd. Regelmatig zijn dezelfde of soortgelijke zienswijzen ontvangen. Daarbij hebben wij korthedshalve verwezen naar de relevante reacties en conclusies op desbetreffende zienswijzen.

Een aantal zienswijzen leiden tot het voorstel om het bestemmingsplan aan te passen.

Dat geldt zowel voor de toelichting met bijlagen, de verbeelding (plankaart) als de regels (voorheen voorschriften).

Alle (voorgestelde) wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van Wijzigingen welke als bijlage 3 bij het raadsvoorstel is opgenomen

OVC-Leiderdorp
Per mail ontvangen op:
12-10-2009

1. De verkeersdruk op de Engelendaal ter plaatse van de Winkelhof zal in 2016 met 47% toenemen, volgens de berekeningen van Goudappel Coffeng. Een versmalting van twee maal twee rijbanen naar twee maal één rijbaan wordt niet acceptabel geacht.

Overwegingen:

In het kader van de planvorming voor het nieuwe centrumgebied van Leiderdorp heeft Goudappel Coffeng berekend hoeveel de verkeersstromen zullen bedragen in 2016. In het kader van het Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP) is met het nieuwste verkeersmodel (van Goudappel Coffeng) berekend of het verkeer in de toekomst verwerkt kan worden bij een afgewaardeerde Engelendaal (2x1-rijstrook). Het model wees uit dat dit mogelijk was en niet leidt tot verkeersknelpunten. Door een goede bewegwijzering naar de verschillende ingangen van de parkeergarage in het centrum kunnen de verkeersstromen optimaal gestuurd worden. Het verkeersmodel houdt overigens geen rekening met de overstap van mensen vanuit de auto naar het (hoogwaardig) openbaar vervoer, welke over de Engelendaal plaatsvindt. Dit laatste wordt bij een afwaardering van de Engelendaal gestimuleerd door de inpassing van een vrijliggende busbaan in/over de Engelendaal.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De OVC zou graag zien dat in het bestemmingsplan verkeersafhankelijke verkeerslichten mogelijk worden gemaakt.

Overwegingen:

Het regelen van (het soort) verkeerslichten vindt niet in een bestemmingsplan plaats omdat dit niet ruimtelijk relevant is. Zoals beschreven in het IVVP, zullen er wel verkeersafhankelijke verkeerslichten worden gerealiseerd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Teneinde de wachttijden op het kruispunt Heinsiuslaan/Engelendaal te bekorten, dient er een rechtsafstrook op de Heinsiuslaan te worden aangelegd. Deze strook kan tegelijkertijd met de bouw van De Ommedijk worden gerealiseerd.

Overwegingen:

De gemeente heeft de mogelijkheid en de nut en noodzaak van een extra afslag naar rechts onderzocht. Voorsnog is besloten de verkeerslichtregeling aan te passen om zodoende de wachtrij op de Heinsiuslaan te beperken. Deze ingreep is in het voorjaar van 2008 uitgevoerd en heeft daadwerkelijk tot een afname van de wachtrij geresulteerd. De verkeersbestemming is zodanig ruim gekozen dat, indien noodzakelijk, een extra afslag kan worden gerealiseerd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De kruisingen van het bestaande fietspad langs de Engelendaal met het nieuw te bouwen laad- en losstation ter plaatse van het winkelcentrum is een punt van zorg. Reclamant acht het treffen van maatregelen voor het waarborgen van de veiligheid van fietsers noodzakelijk.

Overwegingen:

Als gevolg van de dode hoek van vrachtauto's kan de veiligheid van (brom)fietsers ter plaatse van het nieuwe laad- en losstation in het geding komen. Onderzocht wordt of naast verkeersregelinstallaties ook spiegels ter plaatse van het nieuwe laad- en losstation moeten worden geplaatst. De verkeerssituatie ter

plaats wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij is de verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt. In een bestemmingsplan kan de verkeerstechnische uitvoering van de inrit echter niet worden geregeld; daartoe zijn andere instrumenten beschikbaar.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De veiligheid van voetgangers en fietsers ter plaatse van de nieuwe oversteek Laan van Berendrecht / Winkelhof moet worden gewaarborgd.

Overwegingen:

De oversteek bij de kruising Laan van Berendrecht / Winkelhof wordt evenals in de huidige situatie geregeld door middel van verkeerslichten. Tevens zal attentieverhogend materiaal worden gebruikt bij de inrichting van het kruispunt dat in zijn geheel enigszins verhoogd wordt aangelegd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Het verkeer dat gebruik maakt van de sluiproute van de Willem Alexanderlaan via de Simon Smitweg, de rotonde bij het ziekenhuis, de Voorhoflaan en de Heinsiuslaan dient te worden ontmoedigd door het aanbrengen van verkeersknippen in de betreffende wegen.

Overwegingen:

De verkeersafwikkeling in Leiderdorp is aan de orde geweest in het kader van het IVVP-proces waarover de raad medio 2009 heeft besloten. Er wordt nader onderzoek verricht naar een mogelijke "knip" in de Voorhoflaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in het treffen van concrete verkeersmaatregelen (daartoe is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument) maar biedt wel de nodige ruimte om bestaande wegen, indien nodig, te herinrichten. Een en ander is mogelijk binnen de verkeersbestemming.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. De op verschillende bladzijden van het ontwerpbestemmingsplan gebruikte getallen voor de winkeloppervlakte scheppen verwarring.

Overwegingen:

Er is begrip voor de mogelijke verwarring. De getallen betreffen echter verschillende aanduidingen van oppervlakten, die ieder op hun beurt van belang zijn.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Voorgesteld wordt geen detailhandel toe te laten in de bestaande bedrijfspanden aan de Karolusgulden indien de bevoorrading van de panden via de aangrenzende woonwijk moet plaatsvinden.

Overwegingen:

De zorg ten aanzien van eventuele overlast als gevolg van laad- en losverkeer is begrijpelijk. Gelet op de geringe omvang van de detailhandelsruimte die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de eventuele overlast naar verwachting echter gering. In een bestemmingsplan kunnen geen concrete verkeersmaatregelen worden vastgelegd. Wel kan worden gedacht aan sturing op het verkeer door middel van bebording (verboden voor vrachtverkeer). Dit kan te zijner tijd met de betrokkenen in afspraken worden vastgelegd. Bevoorrading via

	<p>de voorzijde van de panden is ook mogelijk.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>9. De groenvoorziening is nog niet uitgewerkt. De OVC onderschrijft de zienswijze vanuit groen en milieu van het IVN. (zie reactie 60 tot en met 86)</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de reactie onder de zienswijzen met de nummers 60 tot en met 86.</p> <p><i>Conclusie:</i> Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 60 t/m 86.</p> <p>10. De OVC stemt in met het verzet van de bewoners van Karolusgulden 11 tot en met 33 tegen de tweede jongerenontmoetingsplek (JOP) in het park De Houtkamp.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze met nummer 18.</p> <p><i>Conclusie:</i> Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze met nummer 18.</p> <p>11. Verzocht wordt om afdoende maatregelen te treffen om de speeltuintjes hun oorspronkelijke bestemming te laten behouden en niet als JOP's te laten functioneren.</p> <p><i>Overwegingen:</i> In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling ten aanzien van speeltuinen opgenomen omdat dit te veel beperkend is. Met de realisatie van twee JOP's wordt ook aan jongeren in de gemeente ruimte geboden om te kunnen verblijven. De handhaving van het gebruik van de huidige speeltuinen is een taak van de politie. Zes keer per jaar vindt overleg plaats tussen de politie, het jongerenwerk en de gemeente, het zogenoemde jeugdoverleg. Daarin worden meldingen van overlast in kaart gebracht en besproken. Daarna wordt er actie op ondernomen.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Oasen NV Per mail ontvangen op: 12-10-2009</p>	<p>12. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" ligt een watertransportleiding met een doorsnede van 500 mm langs de Engelendaal. Deze leiding is niet in de regels en niet op de kaart terug te vinden. De bereikbaarheid dient te allen tijde gegarandeerd te worden. Verzocht wordt de watertransportleiding in plankaart, de regels en de toelichting op te nemen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Op de plankaart is wel degelijk een dubbelbestemming opgenomen voor de leiding, "Leiding-Water. Deze blijkt evenwel niet geheel correct op de juiste positie langs de Engelendaal opgenomen te zijn. Artikel 15 van de regels regelt het gebruik en de inrichtingsmogelijkheden van de betreffende gronden. NB. Wereldhave is bekend met deze leiding. Deze zal, indien noodzakelijk voor de bouwontwikkeling, verlegd worden. Hierover zal, in dat geval, overleg plaatsvinden met Oasen en is op grond van artikel 15 gebonden aan een aanlegvergunning.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan.</p>

	<p><u>De positie van de dubbelbestemming L-W zal iets verlegd worden zodat het hart van de watertransportleiding conform de bestaande positie komt te liggen.</u></p> <p>13. Binnen de bestemming “Centrum 2” is horeca toegestaan, maar een horecacategorie is niet aangegeven. In de bestemming “Gemengd” die aan de nieuwe gebouwen aan de Van Diepeningenlaan is toegekend is horeca met categorie 1 toegestaan. Kan voor een duidelijke afbakening van de horeca binnen de bestemming “Centrum 2” ook categorie 1 aan artikel 4.1a toegevoegd worden?</p> <p><i>Overwegingen:</i> De zienswijze is terecht. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Centrum 2” had een horecacategorie moeten worden opgenomen. Daarbij worden horecavoorzieningen in de categorieën 1 en 2 acceptabel geacht.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot een <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>Aan artikel 4.1a wordt toegevoegd dat het gaat om “horeca, categorie 1 en 2 als bedoeld in lid 1.37”</u></p> <p>14. De dierweiden bij de kinderboerderij zijn niet met een aparte aanduiding op de verbeelding als “kinderboerderij” aangegeven en de gebouwtjes voor de dieren evenmin. De aanduiding “kinderboerderij” ligt op de gronden naast het restaurant in De Houtkamp. Deze gronden zijn ook aangeduid als “parkeren”. Is het nu mogelijk dat er in het geheel geen kinderboerderij komt? Kan het voortbestaan van de kinderboerderij in het bestemmingsplan zeker worden gesteld via een duidelijke aanduiding op de plankaart?</p> <p><i>Overwegingen:</i> Deze zienswijze is terecht. De dierweiden, behorende bij de kinderboerderij, zijn onterecht niet als zodanig aangegeven. De aanduiding “parkeerterrein (p)” ligt ten onrechte op de gronden naast het restaurant (Brasserie Park) in De Houtkamp. Deze zal worden geschrapt. Parkeren blijft ook in de toekomst op die plek niet mogelijk.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot een <u>aanpassing</u> van de verbeelding van de geometrisch bepaalde bestemmingen (voorheen: plankaart). <u>De aanduiding “kinderboerderij” zal worden opgerekt zodat ook de dierenweiden daarbinnen vallen en de ten onrechte geplaatste aanduiding “parkeerterrein (p)” wordt verwijderd.</u></p> <p>15. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen over de gronden waarop het voormalige MEC (Milieu Educatie Centrum) -gebouw staat. De gronden en het voormalige MEC-gebouw kunnen worden gewijzigd in de bestemming “Horeca”. Aanleiding tot het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is kennelijk het voornemen om het MEC-terrein te verkopen aan de exploitant van het nabijgelegen horecabedrijf. De vereniging Houtkamp-Zuid maakt ernstig bezwaar tegen de gang van zaken en geeft daarvoor de volgende redenen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schending toezegging. De door de gemeente gedane toezegging om het oude MEC terrein terug te geven aan het park is – voor zover bekend – niet herroepen. Met het uitvoering geven van de wijzigingsbevoegdheid voor horeca schendt de gemeente de gedane toezegging. ▪ Onvoldoende belangenafweging. ▪ Niet behoorlijk optreden. Deze handelwijze van de gemeente betreft niet alleen een gebrek aan transparant optreden en een gebrek aan voldoende inzicht in wat het betekent om toezeggingen te doen en die vervolgens – vrijwel gelijktijdig – niet naar de geest na te leven, maar ook een gebrek aan communicatie met belanghebbenden. ▪ Overige aspecten. De wijziging van de bestemming “Groen-Park” naar “Horeca” is ook ongewenst omdat er, ten eerste, weer groen wordt opgeofferd
<p>Vereniging Houtkamp-Zuid Per post ontvangen op 12-10-2009</p>	

	<p>en daarnaast een verdere toename van de geluidsoverlast en parkeeroverlast in de omgeving is te verwachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorgesteld wordt de huidige bestemming te handhaven of eventueel het gehele terrein (inclusief het gebouw) als “Groen” te bestemmen. <p><i>Overwegingen:</i></p> <p>De toezegging van de gemeente ten aanzien van het teruggeven van het voormalige MEC-gebouw en de bijbehorende gronden aan het park is niet bekend of te achterhalen. In 2003 is wel gezegd dat het oude MEC-gebouw aan de natuur zou worden teruggegeven. Toen was er echter sprake van dat de realisatie van het nieuwe MEC in een veel groter gebouw op de zogenaamde vijfsprong in het park zelf plaats zou vinden. Met het integreren van het MEC in het sociaal cultureel centrum (SCC) wordt er geen beslag meer gelegd op de groene ruimte van het park De Houtkamp. Dit vormt dus geen aanleiding meer om de gronden terug te geven aan het park.</p> <p>Inmiddels heeft het college echter besloten dat het gebouwtje opgeknapt wordt en dienst zal gaan doen voor de beheerder van de kinderboerderij. De wijzigingsbevoegdheid zal dus alsnog worden geschrapt.</p> <p><i>Conclusie:</i></p> <p>De zienswijze leidt tot een <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>De wijzigingsbevoegdheid evenals de functiebepaling “specifieke vorm van maatschappelijk - educatie (sm-ed)” worden uit de verbeelding van de geometrisch bepaalde bestemmingen, het renvooi en de regels geschrapt. De plantoelichting zal naar aanleiding van de zienswijze worden aangepast. De bestemming “Maatschappelijk” voor dit bouwvlak zal vervallen. Het bouwvlak zal gehandhaafd worden binnen de bestemming “Groen-Park” en aan het gebied met de aanduiding “kinderboerderij” worden toegevoegd waarmee het gebruik van het voormalige MEC-gebouw ten behoeve van de kinderboerderij veilig wordt gesteld.</u></p>
<p>Mr. M.W.M. van de Leur Mr. G. Sebus Per post ontvangen op: 12-10-2009</p>	<p>16. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden waarop het voormalige MEC-gebouw staat. De gronden en het MEC-gebouw kunnen de bestemming horeca krijgen. Reclamanten maken hiertegen ernstig bezwaar en geven daarvoor de volgende redenen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In het najaar van 2005 is door de gemeente aan het IVN toegezegd dat het oude MEC-terrein zal worden teruggegeven aan het park. De gemeente dreigt met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de gemaakte afspraken te schenden. ▪ Het restaurant is al twee keer uitgebreid. Het huidige aantal bezoekers van het restaurant is te groot voor de huidige locatie, getuige de parkeeroverlast. ▪ Omwonenden hebben behoorlijk veel last van geluidsoverlast, met name van de restaurantbezoekers. Indien de horecavestiging uitbreidt zal deze overlast verder toenemen. ▪ Op de plankaart, aan de westzijde van het restaurant, staat een (p) ingetekend, wat betekent dat er mag worden geparkeerd. Het opofferen van weer een stuk groen is absoluut onaanvaardbaar. ▪ Onvoldoende belangenafweging. Het is onduidelijk waarom nergens uit blijkt dat ook rekening gehouden wordt met de wensen van de parkbezoekers, de groenliefhebbers en de omwonenden. ▪ Alternatieven. Het is onduidelijk waarom de gemeente de gronden niet eerst of in elk geval ook aan een natuurorganisatie aanbiedt. Verzocht wordt de huidige bestemming te handhaven of het gehele terrein als “Groen” te bestemmen. ▪ Schade. De reclamanten beschouwen de voornemens van de gemeente als een ernstige aantasting van de leefomgeving en dus van het woongenot. <p><i>Overwegingen:</i></p>

	<p>Verwezen wordt naar de overwegingen onder de zienswijze met nummer 15.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot een <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>Naast de wijziging zoals genoemd onder conclusie 15 zal tevens de aanduiding "parkeerterrein (p)", direct naast het restaurant worden geschrapt.</u></p>
<p>Manhoudt- Bierhoff Per mail ontvangen op: 11-10-2009</p>	<p>17. In het verleden is door de gemeente de toezegging gedaan dat de oude gronden van het MEC zouden worden teruggegeven aan het park. Met klem wordt dan ook verzocht om de grond van het MEC-terrein terug te geven aan het park door deze te bestemmen als "Groen". Een nieuwe horecabestemming zou niet mogen worden opgenomen vanwege de geluidhinder die dat met zich mee brengt. Tevens wordt verzocht geen extra parkeermogelijkheid op te nemen. De parkeerplaatsen op de hoek van het terrein zijn zelden vol en de parkeerplaatsen aan de zijde van de Engelendaal worden nauwelijks gebruikt.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Per abuis is de aanduiding (p) parkeren op deze locatie opgenomen. Deze kan worden geschrapt. Voor het overige wordt verwezen naar de overwegingen onder de zienswijze met nummer 15.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan <u>conform zienswijze 16.</u></p>
<p>Ir. M. La Marie Per post ontvangen op: 12-10-2009</p> <p>Ir J.E. Dekker Per mail ontvangen op: 7-10-2009</p> <p>Prof.dr.W.J.Boot Per post ontvangen op: 12-10-2009</p> <p>W. Sloos Per post ontvangen op: 12-10-2009</p>	<p>18. Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorgenomen vrijstellingen/ontheffingen en bouwvergunningen voor de nieuw te realiseren JOP (1) in het park De Houtkamp en de op het parkeerterrein aan de Engelendaal nog op te richten JOP (2). Het is de reclamanten onduidelijk waarom het college volhardt om een dergelijke JOP binnen het nieuwe bestemmingsplan te willen realiseren.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Een werkgroep van leden uit de raad heeft alle mogelijke locaties voor JOP's in de gemeente onderzocht en daaruit zijn deze locaties naar voren gekomen. Conform de wens van de raad voorziet het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" in de realisatie van (maximaal) twee JOP's in De Houtkamp. Ons college voert het door de raad vastgestelde beleid uit.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan</p> <p>19. Er ontbreekt een deugdelijke motivering voor de uitbreiding van de bestemming "Horeca" in het park De Houtkamp. Een dergelijke uitbreiding is in strijd met het in paragraaf 2.4.1. van de toelichting genoemde derde principe: De Houtkamp blijft de Houtkamp en met het in paragraaf 2.2.1 van de toelichting verwoorde provinciale beleid (rode contour).</p> <p><i>Overwegingen:</i> Een deugdelijke motivering voor de uitbreiding van de bestemming "Horeca" ontbreekt inderdaad. De uitbreiding is, in beginsel, ook in strijd met het bepaalde in het centrumplan van de gemeente, maar de opmerking dat de uitbreiding in strijd is met het provinciale contourenbeleid is onjuist; uitbreidingen van dergelijke functies passen in beginsel goed binnen het bestaand stedelijk gebied. Burgemeester en wethouders hebben evenwel besloten de beheerder van de nabijgelegen kinderboerderij te huisvesten in het oude MEC-gebouw. De voorgenomen uitbreiding van het horecabedrijf is daarmee achterhaald.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan, conform de <u>wijziging zoals voorgesteld onder conclusie 15.</u></p>

20. Het park De Houtkamp is in samenhang met De Winkelhof gerealiseerd en heeft daarmee het predikaat “het groene hart van een stedelijk centrum” gekregen. Deze stelling en het predikaat zijn historisch niet te onderbouwen. Ten tijde van de ontwikkeling was er geen sprake van dat de Winkelhof met omgeving een (stedelijk) centrum zou moeten gaan vormen.

Overwegingen:

Deze constatering (geen bezwaar) is niet juist. In het structuurplan voor de gemeente Leiderdorp uit 1962 nam het toen nog niet gerealiseerd park De Houtkamp in samenhang met een modern winkelcentrum, wijkgebouw/sporthal, kantoren en een gemeentehuis een centrale plek in de gemeente in. Dus al bij de visievorming van het park De Houtkamp werd als uitgangspunt meegegeven dat langs de randen van het park een winkelcentrum en een gemeentehuis moeten worden gerealiseerd. Een thema dat bij het ontwerpen van het park De Houtkamp een belangrijke rol heeft gespeeld is: “natuur ontmoet stad”. Ook de promenade is om die reden al begin jaren tachtig in het bestemmingsplan “De Houtkamp” vastgelegd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Een beperking door de raad van de binnenplanse ontheffingsbevoegdheid ligt eerder voor de hand dan een uitbreiding.

Overwegingen:

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om ontheffingsregels in een bestemmingsplan op te nemen. De in het bestemmingsplan “Nieuw Centrum” opgenomen “Algemene ontheffingsregels” (artikel 20) zijn opgenomen om kleine gebouwen, ondergeschikte bouwdelen of bouwmaten, of het profiel van wegen aan te kunnen passen, zonder dat daarvoor een zware ruimtelijke procedure hoeft te worden doorlopen, zoals de vroegere vrijstellingsprocedure of een bestemmingsplanprocedure. Het betreffen kleine planologische wijzigingen met een zeer beperkte ruimtelijke relevantie. Het bestemmingsplan voorziet ook in de eis dat voor het verlenen van de genoemde binnenplanse ontheffing een procedure als bedoeld in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht noodzakelijk is waarbij de burger de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Beschermd plant- en diersoorten: Het uitgevoerde natuuronderzoek had alleen betrekking op de Winkelhof en het centrumplein en niet het gehele plangebied. De gegevens over het park zijn (zeer) gedateerd en door de bouw- en herinrichtingactiviteiten sinds 2006/ 2007 achterhaald.

Overwegingen:

Voor gebieden waar geen ontwikkelingen en/of ruimtelijke ingrepen zijn voorzien is geen onderzoek naar flora- en fauna noodzakelijk. Er vinden in dat geval namelijk geen ingrepen plaats die de bestaande leefomgeving van planten of dieren kunnen verstoren.

Voor het bouwplan De Ommedijk is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) . Toen is de aanwezigheid van vleermuizen geconstateerd. Uit onderzoek is echter gebleken dat de leefomgeving van de vleermuizen door de nieuwbouw niet wordt verstoord. In het kader van het centrumplan is inmiddels een vervolgonderzoek uitgevoerd naar dwergvleermuizen. Dit onderzoek heeft aangetoond dat er vleermuizen in en nabij het gebied voorkomen. Om hun habitat niet aan te tasten zullen maatregelen worden getroffen. Dit onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan wor-

den toegevoegd.

De plantoelichting en de bijlagen zullen worden aangepast en deze nieuwe gegevens zullen worden toegevoegd.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan en het toevoegen van een nieuwe bijlage bij het bestemmingsplan.

23. De steenwoestenberg van de Laan van Berendrecht heeft de barrièrewerking van de Engelendaal niet beperkt. De barrière wordt veroorzaakt door het hoge verkeersaanbod op de Engelendaal zelf en het feit dat voetgangers en fietsers twee maal zo lang moeten wachten op groen licht als het snelverkeer op de Engelendaal. Een fysiek ruimtelijke relatie tussen Santhorst en Winkelhof bestond ook al met de Laan van Ouderzorg. Het is een misvatting te menen dat met de Laan van Berendrecht een logische relatie tussen beide winkelcentra, alleen al vanwege de afstand tussen beide, kan worden gelegd.

Overwegingen:

Door de nieuwe boulevard tussen de Winkelhof en Santhorst zijn de twee winkelgebieden visueel en functioneel aan elkaar gerelateerd. De boulevard vormt een aantrekkelijke verbinding voor het langzaam verkeer en heeft tevens een verblijfsfunctie. Door het iets verleggen en verbreden van de oversteek voor langzaam verkeer over de Engelendaal zodat deze rechtstreeks uitkomt op de royale entree van de uitbreiding van Winkelhof wordt de (visuele) verbinding tussen de beide winkelgebieden in de toekomst versterkt.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

24. In het bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan (mogelijke) gevolgen van de uitbreiding van het winkelcentrum Winkelhof voor de omwonenden. In elk geval dient voorkomen te worden dat de bewoners van de woningen in de wijk Winkelhof verdere verkeer- of parkeeroverlast zullen ondervinden van zowel het bestemmingsverkeer als het doorgaande verkeer, ook tijdens de bouwfase van de uitbreiding Winkelhof.

Overwegingen:

Uiteraard wordt rekening gehouden met omwonenden als het gaat om de uitbreiding van het Winkelhof. In het ontwerp van de parkeergarage is, mede om die reden in overleg met omwonenden, een ruime overmaat gekozen. Ofwel, er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan voor het winkelcentrum noodzakelijk zouden zijn. Op deze wijze kan worden voorkomen dat de parkeerdruk op de buurt wordt afgewenteld. Daarnaast zijn er al veel maatregelen getroffen welke in nauw overleg met de omwonenden tot stand zijn gekomen (onder andere dynamische palen).

De verkeersberekeningen die in het kader van het IVVP zijn uitgevoerd toonden aan dat de verkeersoverlast beperkt zal zijn.

Tijdens de uitvoering van het plan zal vanzelfsprekend eveneens voldoende aandacht besteed worden aan het beperken van de overlast voor omwonenden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

25. De meerwaarde van een duidelijke entree tot het park De Houtkamp voor wat betreft de toegankelijkheid van het park is onduidelijk; het park heeft reeds elf toegangen.

Overwegingen:

Het is niet de bedoeling om nieuwe toegangen aan het park toe te voegen (het

bestemmingsplan maakt dat ook niet (juridisch) mogelijk) maar om de bestaande toegangen van het park beter zichtbaar te maken. In de loop van de tijd is de beplanting redelijk gegroeid. Hierdoor zijn de ingangen tot het park minder goed zichtbaar geworden. Door een deel van de struiken rond de ingangen weg te halen, worden de ingangen weer goed zichtbaar. Daarnaast biedt dit ook kansen voor de natuur. Er ontstaat namelijk meer ruimte voor verschillende kruiden. En de geleidelijkere overgang van gras, via kruidlaag en struiklaag naar bomen is ook goed voor diverse dieren, zoals vogels en vlinders. Overigens is de ontsluiting vanaf het drukke Winkelhof naar de rustige omgeving in het park een van de belangrijkste ontsluitingen van het park.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

26. Onduidelijk is op welke wijze het toevoegen van twee JOP's in het park kan bijdragen aan vergroten van (sociale) veiligheid.

Overwegingen:

Het beleid ten aanzien van JOP's is tot stand gekomen in goed overleg met alle betrokkenen. Er is onder de jongeren in de gemeente behoefte aan een "eigen" plek. Met het realiseren van een tweede JOP in het park en daarmee het vergroten van zicht en toezicht wordt het park De Houtkamp een sociaal veiliger gebied. Overigens is een park bij uitstek een locatie voor verblijven en ontmoeten voor jong en oud en past de realisatie van een JOP goed in dat beeld.

Conclusie: De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

27. Het is onaanvaardbaar dat aan de in de plantoelichting opgenomen cijfers van de toename van de verkeersdruk op de Engelendaal en rond de Winkelhof kennelijk geen onafhankelijk deskundigenonderzoek ten grondslag ligt.

Overwegingen:

Er ligt wel degelijk een onafhankelijk deskundigenonderzoek ten grondslag aan de getoonde cijfers, namelijk het onderzoek van het verkeersadviesbureau Goudappel Coffeng. Verder worden ook de verkeersrapporten inzake de Ringweg Oost genoemd. Deze rapporten en de berekeningen die in het kader van het nieuwe IVVP zijn uitgevoerd dienen ook als relevante input ter beoordeling van de verkeerssituatie rondom het Winkelhof. Deze rapporten zijn uitvoerig in de stakeholdersoverleggen aan de rode gekomen en zijn mede de basis voor het ontwikkelde plan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

28. De aanleg van fietspaden in het park moet niet mogelijk worden gemaakt. Nu veroorzaken fietsers, snor- en bromfietzers ernstige overlast in het park.

Overwegingen:

Er zijn in het huidige park geen fietspaden aanwezig en de aanleg daarvan wordt ook niet wenselijk geacht, te meer daar er rondom het gehele park uitstekende fietsvoorzieningen aanwezig zijn. De mogelijkheid van het realiseren van fietspaden in het park zal dan ook geschrapt worden in de regels. Het weren van brom- en snorfietzen dient via handhaving plaats te vinden; het bestemmingsplan is daartoe niet het geëigende instrument.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In artikel 7 lid 7.1 onder a zullen de woorden "fiets- en" geschrapt worden.

29. Wijzigingsbevoegdheid: in artikel 7.4 onder d wordt hetgeen al onder b is opgenomen herhaald. Daarnaast is in de toelichting paragraaf 1.4 al aangegeven dat een (verdere) uitbreiding van de horecabestemming ter plaatse ongewenst is.

Overwegingen:

De opmerking is terecht; in artikel 7 lid 7.4 onder b en d is per abuis een zelfde regeling opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft inmiddels besloten de uitbreiding van de horecavoorziening niet mogelijk te maken maar de beheerder van de kinderboerderij van het voormalige MEC-gebouw gebruik te laten maken. Zie ook de overwegingen onder de zienswijze met nummer 15.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Zie de wijziging zoals voorgesteld onder conclusie 15.

30. De hoogtebepaling ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen zoals opgenomen in de bouwregels van artikel 10 "Tuin" is in strijd met hogere regelgeving en daarmee onverbindend. In die hogere regelgeving is immers bepaald dat erf- en perceelafscheidings onder voorwaarden tot een hoogte van 2 m bouwvergunningvrij zijn.

Overwegingen:

De bouwregelgeving is zodanig dat voor erfafscheidingen aan de rand van openbaar gebied wel een (lichte) bouwvergunning noodzakelijk is. In dit geval grenst een aantal tuinen aan de achterzijde aan het openbaar gebied en acht de gemeente de bouw van schuttingen tot 2 m hoogte onwenselijk. De ontheffing in artikel 10.3 van de regels biedt de mogelijkheid hiervan af te wijken en tot een hoogte van 2 m te bouwen indien het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

31. De bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders in artikel 10.3 (ontheffing bouwregels) is gelet op hetgeen in 10.2 opgemerkt is te ruim en in strijd met hogere regelgeving.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen onder de zienswijze met nummer 30.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

32. Artikel 20 bevat algemene ontheffingsregels. Het park dient gevrijwaard te blijven van gebouwen als bedoeld in dit artikel.

Overwegingen:

Het toestaan van kleine bouwwerken is verbonden aan een ontheffing welke een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders. Het college is daarbij verplicht een afweging te maken en met argumenten te motiveren waarom ze in een bepaald geval toch ontheffing wenst te verlenen. Het bestemmingsplan voorziet ook in de eis dat voor het verlenen van genoemde binnenplanse ontheffing een procedure als bedoeld in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht noodzakelijk is. Dat betekent dat indien het college gebruik wil maken van de ontheffingsbevoegdheid de burger formeel moet worden geïnformeerd en gebruik kan maken van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Conclusie:

	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Mr. J.W. van der Voort Per post ontvangen op: 8-10-2009	<p>33. Reclamant vraagt meer aandacht voor de taal in het bestemmingsplan. Voor het overige bevat de brief dezelfde zienswijzen als de brief van Ir. M. La Marie. Kortheidshalve wordt verwezen naar de zienswijzen met de nummers 18 tot en met 32.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Het bestemmingsplan zal worden nagelopen op tekstuele en spellingsfouten en waar nodig worden aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar de overwegingen onder de zienswijzen met de nummers 18 tot en met 32.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>Tekstuele en spellingfouten die in het bestemmingsplan voorkomen worden gecorrigeerd.</u> <u>Voor de overige aanpassingen wordt verwezen naar de conclusies onder de zienswijzen met de nummers 18 tot en met 32.</u></p>
P.H. Ferwerda Per post ontvangen op: 12-10-2009	<p>34. Het voormalige MEC-gebouw met omliggend terrein heeft kan via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden gewijzigd in een horecabestemming. In de afgelopen jaren zijn reeds belangrijke delen van het park De Houtkamp opgeofferd ten koste van het groene karakter van het park. Met deze wijzigingsbevoegdheid bestaat de kans dat er nog meer groen verloren gaat ten gunste van het commerciële belang van een eigenaar of uitbater. De gemeente heeft in 2005 al toegezegd dat het voormalige MEC-terrein en het voormalige MEC-gebouw zouden worden teruggegeven aan het park. Reclamant wil dat de gemeente zich aan deze afspraak houdt. Een vergroting van de horecabestemming gaat ten koste van de bestaande gezellige en intieme sfeer van de huidige brasserie én de naastgelegen wijk zal hier onevenredig veel last van ondervinden in de vorm van parkeer-, verkeer- en geluidsoverlast.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen onder zienswijze 15.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>Zie de wijziging zoals voorgesteld onder conclusie 15.</u></p> <p>35. De gronden naast Brasserie Park zijn aangeduid als “parkeerterrein (p)”. Het betreffen groene gronden. Als hierop een parkeerterrein wordt gerealiseerd zou ook dat een ernstige aantasting van het park vormen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Reclamant heeft gelijk. Verwezen wordt naar de overwegingen onder zienswijze 17.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>De aanduiding “parkeerterrein (p)”, direct naast het restaurant wordt geschrapt.</u></p> <p>36. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid waarmee een uitbreiding van de bestaande horecavoorziening mogelijk wordt gemaakt en de aanduiding “parkeerterrein” op de bestaande groene gronden ontstaat planschade. Reclamant overweegt om een verzoek daartoe in te dienen als het plan op deze punten niet wordt aangepast.</p> <p><i>Overwegingen:</i> De wijzigingsbevoegdheid zal worden geschrapt.</p>

	<p><i>Conclusie:</i> De zienswijze op zich leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>De heer of mevrouw A. van der Aar Alders D. Aniba H. Anjema E. Atkins- Phaf D. Baak Van Beers E. van den Berg Bergman Van Biemen Brandt Brinkman S.F. Burger K.C. van Diepeningen K. van Diermen J.M. Drogdrop J. Foks H. Geuzendam S. Gorter J.Chr. de Graaff Gravesteijn A. Grimbergen G. Groenewegen H. Guis Haanraadts Den Hartog en Beau- jon Heijkoop H. Heijnis I. Hogendoorn J. Hopman Van der Horst Hortensius H.W. Huigen W.J. Kanters S. Kay en Baird P. Kay Kentstra Van de Laan – Van den Heuvel De heer F.L. Labbé M.C.F. Lavrijsen Lepelaar J. Liefthing J. Mol L. Morsch Bot E. Mulder C.E. Nieulant Van Nieuwkoop J.S. Nijhoff Oosterveen F. Paalvast J. van Poelgeest P. Polet Prins</p>	<p>37. De reclamanten uiten hun bezwaar tegen de voorgenomen bouw van de parkeergarage aan de Heinsiuslaan met een verhoogd los- en laadstation en drie parkeerdekken. Het bezwaar is met name gericht op de omvang en de hoogte van de parkeergarage.</p> <p><i>Overwegingen:</i> De maat en schaal van de parkeergarage is bij het schetsplan aan de orde geweest en vastgelegd. Bij dit proces zijn de omwonenden actief betrokken geweest. De bovenkant van het parkeerdek is in het schetsbouwplan 12.20 m boven maaiveld. Volgens het definitief uitgewerkte bouwplan is de hoogte van bovenkant parkeerdek 12.50 m. Deze afwijking ontstaat door een enigszins gewijzigde betonconstructie. Het trappenhuis met de lift die op het bovenste parkeerdek zijn gesitueerd reiken evenwel tot een hoogte van maximaal 16 m. Het ontwerpbestemmingsplan laat ter plaatse van de parkeergarage een hoogte van 16 m toe. Deze hoogtemaat is dus, met uitzondering van het trappenhuis met lift, eigenlijk te ruim.</p> <p>De oppervlakte van de liftschacht die boven de 16 m uit komt is erg klein ten opzichte van de gehele bebouwing van het Winkelhof en vanaf maaiveld in omliggend gebied niet waar te nemen. Zoals te doen gebruikelijk is ook in de "algemene bouwregels"(art. 19) een aparte regeling opgenomen voor liftinstallaties. Onder lid 19.3 is geregeld dat dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties niet hoger mogen zijn dan 3,50 m. Ten aanzien het trappenhuis lijkt het correct om de hoogtemaat van 16 m te handhaven. De hoogte van het parkeerdek kan expliciet worden vastgelegd op 12.50 m. Daarbij wordt tevens vastgelegd dat de "dakrand/balustrade" 1 m hoog mag worden. Overigens staat de gehele parkeergarage min of meer op "poten". Om reden dat de bevoorrading aan deze zijde zal worden gehandhaafd zal de onderkant van de parkeergarage op 6 m boven maaiveld beginnen. De breedte/diepte van de parkeergarage komt overeen met het schetsplan en reikt grotendeels tot de stoep van de Heinsiuslaan. Deze breedte/dieptemaat is bepaald aan de hand van nuttig gebruik van de parkeergarage met rijbanen en (schuine) parkeervakken. Onder de uitkraging van de parkeergarage is ruimte voor groen, voetgangers en/of andere voorzieningen. Dit behoeft nog een nadere invulling in overleg met de inmiddels ingestelde werkgroep voor groenvoorzieningen en de klankbordgroep.</p> <p>Naast de genoemde afwijking van 30 cm van de hoogte van het bovenste parkeerdek ten opzichte van eerdere ontwerpen rest nog discussie over een andere afwijking ten opzichte van het schetsplan. Het betreft de hoogte van het dak boven de op- en afrit. Deze reikt in beide gevallen tot een maximale hoogte van 16 m. Het ontwerp van de op- en afrit(ten) vormt samen met het dak een geheel. Vanuit veiligheidsoogpunt, het vermindering van licht- en geluidsoverlast, maar ook vanwege de uiterlijk fraaiere verschijningsvorm, de maat en de schaal acht de gemeente het wenselijk om hier daadwerkelijk een afdekking te maken. Bovendien is de afdekking aan de zijde van de Heinsiuslaan iets naar achteren gesitueerd en daardoor minder prominent aanwezig. De afdekking begint aan de zijde van de Heinsiuslaan met 12,50 m en loopt schuin op naar een hoogste punt van 16 m aan de zijde van de bestaande gevel van Winkelhof. Het geheel achten wij qua maat en schaal acceptabel.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot een <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan. <u>De maximale hoogtemaat van de parkeergarage wordt in de verbeelding naar beneden bijgesteld op 12,50 m. Ter plaatse van de opbouw van het trappenhuis en de daken boven de op- en afrit van de parkeergarage wordt in de verbeelding een maximale hoogte van 16 m opgenomen.</u> <u>In de bouwregels voor deze bestemming (artikel 3.2) zal de balustrade van</u></p>

<p>H.C. Rademakers Rosdorff W. Schellekens E. van der Sijs Th. De Sitter Sjardin J. Slagter Smaal A.C. Smaal W. Smit J. van der Smitte J. Spek P. Stut - Hordijk H. van der Tak M. Teeuwen R. en A. Turk Vaneveld J. van Veen Van Velzen H. Verwoerd H. Voskuil Walenkamp E. van Weertee T. Wesseling J. de Wolf W. Wolters Zonneveld</p> <p>Van Lennepdreef Actiegroep (J. Atkins, N. van der Laar, M. Schellekens, C. Hui- gen, F. Rademaker, H.A. Verwoerd)</p>	<p><u>maximaal 1 m hoog geregeld worden.</u></p> <p>38. Er wordt onvoldoende garantie gegeven dat de overlast die de uitbreiding van de Winkelhof gaat opleveren, beperkt blijft.</p> <p>Onderzoeken naar geluidsoverlast, akoestiek, luchtkwaliteit, licht, veiligheid ontbreken of zijn gedateerd. Daarnaast dient onderzoek uitgevoerd te worden naar geluidsoverlast door het gebruik van het los- en laadstation.</p> <p><i>Overwegingen:</i></p> <p><i>Geluidsoverlast/Akoestiek</i></p> <p>De laad- en loslocatie blijft gehandhaafd op de huidige locatie. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen aan de Heinsiuslaan wordt dus niet kleiner. Om die reden is een akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet aan de orde.</p> <p>Wel gelden er geluidsnormen in het kader van de Wet milieubeheer waaraan moet worden voldaan. Het totale Winkelhofcomplex (inclusief de parkeergarages en laad- en loslocaties en exclusief de winkels) valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Er moet een melding worden ingediend op grond van het Activiteitenbesluit voor het veranderen van het Winkelhofcomplex. Bij de melding zal een akoestisch onderzoek moeten worden ingediend. Hierbij geldt dat gekeken moet worden naar de geluidsbelasting van de totale inrichting (het huidige complex inclusief de uitbreiding). Ook naar het functioneren van het los- en laadstation moet onderzoek worden gedaan met name naar mogelijke geluidsoverlast buiten kantooruren. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken dat hieraan kan worden voldaan. Bij overschrijding zal handhavend worden opgetreden waarbij maatregelen of beperking van de bedrijfsvoering mogelijk zijn.</p> <p>De geplande parkeergarage aan de zijde van de Heinsiuslaan betreft wel een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Aan de hand van de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is getoetst of de locatie voor de nieuwe parkeergarage geschikt is voor de ontwikkeling, mede in relatie tot omliggende gevoelige functies. In de paragraaf "Milieuzonering" in de toelichting van het bestemmingsplan is ook de parkeergarage meegenomen. Het plangebied wordt gezien als een functioneel gemengd gebied. Daarom wordt voor de milieuzonering uitgegaan van bijlage 4 van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering. De parkeergarage "Autoparkeerterreinen/parkeergarages" (SBI-code 632) valt onder categorie C. Activiteiten die vallen onder categorie C moeten vanwege de relatief grote verkeers aantrekkende werking zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. In onderhavig geval wordt de parkeergarage ontsloten via de Engelendaal en de Heinsiuslaan. Beide wegen behoren tot de hoofdinfrastructuur van de gemeente. Vanuit oogpunt van milieuzonering bestaan er geen belemmeringen om de parkeergarage te realiseren.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i></p> <p>In het luchtkwaliteitonderzoek van 19 juni 2008 is de voorgenomen ontwikkeling, wat feitelijk alleen de herstructurering van Winkelhof is, getoetst aan de vigerende wetgeving namelijk de Wet milieubeheer (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen). Het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) is de kern van deze wet en vormt de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Vanzelfsprekend is dat dus een momentopname en toetsend aan vigerend beleid. Sinds 1 augustus 2009 is er derogatie verleend door Europa en is het NSL van kracht geworden. Door de derogatie dient niet meer in 2005 (fijn stof) en 2010 (stikstofdioxide) te worden voldaan aan de grenswaarden maar in respectievelijk 2011 en 2015. Sinds het van kracht worden van het NSL is ook de 'niet in betekende mate' (NIBM) grens bijgesteld van 0,4 µg/m³ naar 1,2 µg/m³. Indien een project valt on-</p>
--	---

der een van de criteria genoemd in de “Regeling NIBM” of de luchtkwaliteit niet meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ doet verslechteren is het project NIBM. Er hoeft dan niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

In het onderzoek is voor stikstofdioxide nog getoetst op de oude rekenafstand van 5 meter van de wegrand. Sinds juli 2008 wordt de concentraties stikstofdioxide berekend op 10 meter van de wegrand (behalve als er bebouwing dicht op de weg staat). Het luchtonderzoek geeft dus een slechter scenario weer voor de concentratie van stikstofdioxide.

Bij de berekening is in het onderzoek gebruik gemaakt van het rekenmodel CAR 7.0.1. Inmiddels is er van dit rekenmodel een nieuwere versie beschikbaar. Indien er gerekend wordt met de nieuwe versie (met de oude rekenafstanden) zullen de concentraties wijzigen. Aangezien de normen ruimer zijn geworden, zullen de conclusies uit het onderzoek echter niet veranderen. Het bouwplan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen en past binnen het bestemmingsplan.

Lichthinder

Een onderzoek naar lichthinder als gevolg van de uitbreiding van het Winkelhofcomplex is niet noodzakelijk. Het Winkelhofcomplex valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Ten aanzien van lichthinder betekent dit dat lichthinder moet worden voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt. Tevens geldt als eis dat bij de verlichting van het gebied maatregelen moeten worden genomen om een doelmatig gebruik te maken van energie. Dit is een ambitie die voortvloeit uit het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw. Indien niet wordt voldaan aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit zal handhavend worden opgetreden waarbij maatregelen of beperking van de bedrijfsvoering een mogelijkheid zijn.

Veiligheid

Niet duidelijk is welke vorm van veiligheid door de reclamanten wordt bedoeld. Ten aanzien van externe veiligheid is gerapporteerd in het bestemmingsplan in paragraaf 5.5. In deze paragraaf wordt aangegeven dat er in en nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig of van invloed zijn op de planrealisatie.

Conclusie:

De voorgestane uitbreiding van Winkelhof past, onder nog te stellen voorwaarden in het kader van vergunningverlening, binnen de wettelijke (milieu)kaders. Er zijn voldoende garanties om overlast ten gevolge van de uitbreiding van Winkelhof tegen te gaan.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De toelichting zal worden aangevuld met nieuwe informatie over de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

39. Er is toegezegd dat het parkeren gratis blijft, maar dit is niet in het bestemmingsplan vermeld. Dit blijft een belangrijk aspect.

Overwegingen:

Het gratis parkeren wordt niet in een bestemmingsplan geregeld omdat dit niet ruimtelijk relevant is. Het betalingsbeleid ten aanzien van parkeren wordt/is geregeld in een parkeerverordening. In principe kan Wereldhave een aanvraag doen om in de parkeergarage van De Winkelhof betaald parkeren in te stellen, maar dan moet de gemeente daarmee akkoord gaan. Bij navraag aan Wereldhave (in de klankbordgroep van 9 november 2009) heeft de directeur van Wereldhave Nederland nogmaals gemeld dat betaald parkeren absoluut niet wordt overwogen. Gratis parkeren is een belangrijker trekker voor Winkelhof en dat blijft het dus ook.

	<p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>40. Reclamanten vragen zich af welke maatregelen worden getroffen in verband met de verwachte toename van het autoverkeer. Omdat de Heinsiuslaan ook als sluiproute wordt gebruikt, lijkt de aanleg van "een knip" met een bussluis nu al noodzaak te worden. Ook de veiligheid voor fietsers en voetgangers vereist aandacht als gevolg van het drukker worden van de Heinsiuslaan, met name bij de in- en uitritten van de (bestaande en nieuwe!) garages waar ook het laadstation en Obool, Dubloen en Staringpad op uitkomen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> De verkeersafwikkeling is in breder verband is aan de orde geweest in het kader van het IVVP-proces. Daarover heeft de raad medio 2009 besloten. Evenals tot het vaststellen van een maatregelenpakket. Een van de maatregelen betreft het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van maatregelen die het doorgaand autoverkeer op de Voorhoflaan ontmoedigen. Volgens het adviesbureau VIA is dit effectiever dan ingrepen in de Heinsiuslaan en zal zeker positieve effecten hebben op (de vermindering van) het autoverkeer in de Heinsiuslaan. Vanzelfsprekend zal aandacht worden besteed aan de veiligheid voor de verkeersstromen bij alle in- en uitritten op de Heinsiuslaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in het treffen van concrete verkeersmaatregelen maar verzet zich daar ook niet tegen. Versmalling of zelfs een knip is mogelijk binnen de verkeersbestemming en wij zijn voornemens de wenselijkheid van maatregelen te laten onderzoeken in relatie tot eventuele maatregelen in de Voorhoflaan waarbij de consequenties van maatregelen aan een (of beide) wegen onderzocht dienen te worden</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>41. Een op basis van de Wro vereist exploitatieplan voor het gehele gebied van het bestemmingsplan ontbreekt.</p> <p><i>Overwegingen:</i> In paragraaf 7.2 van de plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uit deze toelichting kan worden geconcludeerd dat het kostenverhaal ten aanzien van de ontwikkelingen die met voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden anderszins zijn verzekerd (en wel middels anterieure overeenkomsten). Er behoeft, conform de Wet ruimtelijke ordening, daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>J. en E. Atkins Per post ontvangen op: 9-10-2009</p> <p>P.H.J. Stut Per post ontvangen op: 8-10-2009</p> <p>C.A. Huigen - Van Boven Per post ontvangen op:</p>	<p>42. Voor de reclamanten bestaat er onduidelijkheid over de omvang van de parkeergarage aan de Heinsiuslaan en de (mogelijke) uitvoering daarvan.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 47.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>43. Voor de reclamanten bestaat onduidelijkheid over (onderdelen van) het bouwplan dat in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt is, en dan met name voor wat betreft de omvang en het uiterlijk van Winkelhof, de toegankelijkheid van de nieuwe Winkelhof voor voetgangers, fietsers en minder validen, de voorgenomen verkeersmaatregelen en de veiligheid.</p>

<p>7-10-2009</p> <p>K.E. Kroes en J. van der Veer Per post ontvangen op: 7-10-2009</p> <p>S. Rademaker-Withagen Per post ontvangen op: 7-10-2009</p> <p>M.Schellekens Per post ontvangen op: 7-10-2009</p> <p>N.L.M. van de Laar Per post ontvangen op: 6-10-2009</p>	<p><i>Overwegingen:</i> Na een lang en gedegen proces met de stakeholdersgroep, waaronder omwonenden, is de maat, schaal, functie en vormgeving van het plan vastgelegd in het schetsplan d.d. 24-4-2007 en door de gemeenteraad geaccordeerd bij besluit van 24-9-2007 en 28-1-2008. Zie voorts de overwegingen bij nrs 37 en 47. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan komen aspecten als veiligheid en toegankelijkheid voor alle partijen, ook minder validen nog eens aan de orde. Inmiddels is het bouwplan voorgelegd aan de hulpdiensten. Dit zijn echter geen zaken die geregeld kunnen of moeten worden in het bestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>44. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het definitieve bestemmingsplan en het ontbreken van een exploitatieplan roept vragen op.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 41.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>45. Binnen de bestemming "Centrum 1" wordt de mogelijkheid geboden om langs de Heinsiuslaan een gebouw neer te zetten. De oppervlakte zou circa 3.750 m² beslaan.. In de planbeschrijving staat dan ook dat het bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt. Er is de Leiderdorpse burgers nog geen mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen over het definitieve bouwplan Centrumplein.</p> <p><i>Overwegingen:</i> De gemaakte opmerking is niet juist. Ten eerste is er nog geen bouwvergunning afgegeven voor het centrumplan. Er is wel een bouwaanvraag ingediend op 7 mei 2009 (melding in krant, kolom GAH, van 13 mei 09) voor het bouwplan, welk plan in strijd is met het geldend bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt het noodzakelijke juridische kader om daaraan medewerking te verlenen; het bouwplan dient te passen in de bestemmingsregeling. De afronding van het bouwvergunningstraject volgt daarna pas. Daarnaast is over zowel het schetsplan (mei 2007) als het definitieve bouwplan (juni 2009) uitgebreid gepubliceerd 'in het huis-aan-huis-blad "Gemeente Aan Huis (GAH)". Tevens zijn er inspraakbijeenkomsten gehouden. De opmerkingen die daaruit naar voren kwamen hebben ook geleid tot wijzigingen, bijvoorbeeld ten aanzien van het schrappen van de voorgenomen sociale woningbouw. Het schetsplan is tot stand gekomen in nauw overleg met alle stakeholders en de uitwerking daarvan tot een concreet bouwplan is tot stand gekomen met een klankbordgroep (waarin onder meer omwonenden zitting hebben). Regelmatig heeft terugkoppeling plaatsgevonden via de eigen kanalen (OVC/ VVE) en verslagen in het Leiderdorps weekblad.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>46. Sinds september 2007 tot heden is er zeer veel gewijzigd aan het schetsplan. Er ligt nu een totaal ander ontwerp.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Het schetsplan is inderdaad niet één op één vertaald naar een definitief bouwplan. De klankbordgroep, waarin ook omwonenden zitting hadden, heeft er echter op toegezien dat alle belangrijke afspraken uit de stakeholdersgroep voor het</p>
---	---

schetsplan behouden bleven. In essentie is er dan ook niet veel gewijzigd. De opzet is volledig hetzelfde. Een belangrijke uitwerking betreft die van de gevelbeelden. Zo heeft met name de parkeergarage een gevel gekregen waarbij de parkeerfunctie niet als zodanig herkenbaar meer is, maar in overeenstemming met de andere (nieuwe) gevelvlakken is gebracht qua materialisering en zo meer uitstraling heeft..

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

47. Uit de schetsen van het bouwplan blijkt de hoogte ten opzichte van de omliggende gebouwen niet omdat deze niet in de tekeningen zijn meegenomen. Hierdoor ontbreekt een referentiekader.

Overwegingen:

De impressies waarop wordt gedoeld zijn vervaardigd om een inzicht te bieden in de globale verschijningsvorm van de nieuwbouw. De bewuste perspectieven zijn gemaakt met internationaal erkende software en gebaseerd op de bouwkundige tekeningen welke exact in de maat zijn gezet. Hierbij is juist getracht een optimale weergave te maken van de planonderdelen (schetsen zijn veel globaler). Desondanks kunnen deze beelden alleen een impressie geven van materiaal en vorm. Voor de exacte maatvoering zijn bouwkundige tekeningen ingediend bij de bouwaanvraag, welke tegelijkertijd ter inzage heeft gelegen, waarin goed is af te lezen hoe de afmetingen volgens het huidig plan zijn en waar gebouwdelen ten opzichte van de bestaande toestand zijn gelegen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

48. De voorgenomen herinrichting van het Centrumplein en de bouw van een nieuwe parkeergarage is onevenwichtig, buitensporig, milieuvervuilend en megalomaan. De ontwikkelingen zijn op veel punten in strijd met de ambities van de Toekomstvisie Leiderdorp 2015; de burger gaat er behoorlijk op achteruit voor wat betreft de bereikbaarheid, de veiligheid en de (mogelijkheid tot) samenzijn. Een uitzondering hierop betreft de automobilist.

Overwegingen:

De mening van de reclamanten wordt niet gedeeld. Het plan voor het centrumplein is met veel zorg en overleg tot stand gekomen en vormt het sluitstuk van de Toekomstvisie 2015 en het Masterplan Centrumplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

49. Bij navraag aan de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente blijkt dat er ten aanzien van het Centrumplein en de aanpalende ontwikkelingen slechts een vooradvies is gegeven op basis van oude schetsen. Er zijn nog geen criteria overlegd. Er is dus nog geen definitieve goedkeuring verleend. Er zal een toetsing moeten komen door de welstandscommissie met openbaarmaking van de vooraf gestelde criteria. Het nog (definitief) te ontvangen advies van de welstandscommissie zal betrokken moeten worden bij de besluitvorming omtrent de bouwaanvraag.

Overwegingen:

Vanzelfsprekend heeft vooroverleg plaatsgevonden over een plan van deze omvang. Het geheel is positief ontvangen door de welstandscommissie. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, kan een bouwvergunning voor het bouwplan worden verleend. Naast een toets aan het bestemmingsplan dient het bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Alvorens daadwerkelijk een bouw-

vergunning wordt afgegeven zal de welstandscommissie dan ook een definitief advies afgeven. De welstandscommissie zal dan adviseren binnen de kaders van het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Het bouwplan dient, tot slot, ook te worden getoetst aan de bepalingen uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. Dit betreft de technische toets waarin aan een groot aantal uitvoeringsaspecten wordt getoetst.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

50. Het hele bouwplan dient, volgens de reclamanten, opnieuw tegen het licht gehouden te worden en vergeleken te worden met de oorspronkelijke bedoeling zoals verwoord in de Toekomstvisie Leiderdorp 2015 en het conceptplan van september 2007.

Overwegingen:

Het raadsbesluit van 24 september 2007 tot vaststelling van het schetsplan als uitgangspunt voor verdere uitwerking, alsmede de wijziging daarop bij raadsbesluit van 28 januari 2008, vormen het belangrijkste en tevens enige toetsingskader. In deze besluiten heeft de raad de beleidslijn vastgelegd en zijn reeds zeer vergaande vervolgbeslissingen genomen. Denk aan de bouw van een nieuw gemeentehuis. Het vastleggen van dit beleid in het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" vormt een logische stap in dit proces. Na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is de basis gelegd voor het afronden van de procedure voor afgifte van een bouwvergunning voor het ingediende bouwplan.

Dat dit bouwplan uiteindelijk slechts gering afwijkt ten opzichte van het schetsplan is in de overweging onder de zienswijze met nummer 38 beschreven. Naar aanleiding daarvan is besloten het bouwplan gedetailleerder in te passen, met name voor wat betreft de hoogte van de parkeergarage.

De ten opzichte van het schetsplan geheel verdiepte ligging van het plein heeft de instemming van de klankbordgroep.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

51. Onduidelijk is of de Raad zo'n parkeergarage voor ogen had toen zij hiertoe besloot in september 2007. Het getuigt van minachting van het proces van inspraak en onderhandeling om de (vastgestelde) maximale hoogte van 12 m omhoog bij te stellen tot 16 m ter plaatse van de kopse kanten en in het midden zelfs tot 18 m hoog te gaan bouwen. Daarnaast heeft de gemeentelijke projectleider de gemaakte opmerkingen op het bouwplan terzijde geschoven.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 37, 46 en 50.

In het schetsplan is de hoogte van het bovenste parkeerdek nauwkeurig vastgelegd op 12.20 m boven maaiveld. Daar kan geen misverstand over bestaan. Dat een balustrade van ongeveer 1 m daarboven zou komen is waarneembaar op de tekening en ook noodzakelijk uit oogpunt van veiligheid, evenals de aanleg van een trappenhuis. De gemeentelijke projectleider heeft het bouwplan in relatie tot het schetsplan nader toegelicht aan de initiatiefnemers van de op het bouwplan ingediende zienswijzen.

Het, ook via de media, gegeven beeld van een 18 m hoog gebouw is niet juist. De maximale hoogte van het parkeerdek is in de uiteindelijke bouwaanvraag voor het bouwplan vanwege de constructie 30 cm hoger geworden en wel 12.50 m. Het trappenhuis, de liftinstallatie en de afdekking van de op- en afrit ligt op maximaal 16 m boven maaiveld. Een hoogte van 18 m wordt nergens bereikt.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 37.

52. Er zijn nu al grote zorgen over de gevolgen van het plan voor het milieu, met name ten aanzien van luchtkwaliteit en akoestiek. Er ontbreken nog allerlei onderzoeken.

Overwegingen:

In het kader van het bestemmingsplan zijn alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Het bestemmingsplan voldoet dus aan de wettelijke vereisten. Via andere sporen worden eisen gesteld aan de uitvoering op detailniveau, waaronder milieuwetgeving en Bouwbesluit,

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

53. Er bestaan zorgen over de aantrekkende werking van de garage op overlast gevende jeugd. Onduidelijk is hoe de gemeente en/of Wereldhave mogelijke overlast wil voorkomen.

Overwegingen:

Wereldhave (de eigenaar van Winkelhof) heeft in 2008 maatregelen genomen om de parkeergarage aan de zijde van de Dubloen deels af te sluiten juist ook met het oog op het voorkomen van overlast en/of vandalisme. Indien gewenst kunnen passende maatregelen genomen worden. Dit is echter een kwestie van handhaving en dit betreffen geen zaken die geregeld moeten worden in een bestemmingsplan, tenzij er ruimtelijke ingrepen plaats moeten vinden ter voorkoming van overlast. Dit laatste is op voorhand niet te voorzien.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

54. De toezegging dat het gratis parkeren gehandhaafd zal blijven is niet in het ontwerpbestemmingsplan vermeld.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 39.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 39.

55. Welke maatregelen worden getroffen in verband met de te verwachten toename van het autoverkeer?

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 1.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 1.

56. De bedenkingen tegen het bouwplan die zijn voortgekomen uit het overleg met de Vrouwen Advies Commissie (VAC) en de groenvertegenwoordiger zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen:

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is wel degelijk rekening gehouden met de opmerkingen die door de VAC en groenvertegenwoordiger naar voren zijn gebracht, waaronder ten aanzien van de fietsenstallingen en de verbeterde toegankelijkheid van het gebied. De groenvertegenwoordiger maakt inmiddels deel uit van een werkgroep waarin de in het plan voorziene groenvoorzieningen

verder worden uitgewerkt. De beide partijen worden ook bij de gedetailleerde uitwerking van het bouwplan en de openbare ruimte betrokken. Dit zijn echter geen zaken die geregeld moeten worden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan verzet zich echter ook niet tegen de ingebrachte opmerkingen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

57. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een op basis van de Wro vereist exploitatieplan voor het gehele gebied van het bestemmingsplan.

Overwegingen:

De gemeente dient tezamen met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien in het plan ontwikkelingen zijn voorzien die volgens de Wet en het Besluit als bouwplan moeten worden beschouwd en de kosten daarvan niet anderszins verzekerd zijn. De kosten voor de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn wel anderszins verzekerd en wel via een samenwerkings- en realisatieovereenkomst met Wereldhave. Overige bouwontwikkelingen zijn niet in het bestemmingsplan voorzien.

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 41.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 41.

58. Onduidelijk is of er voldoende goed is gekeken naar een alternatief voor de situering van de 350 parkeerplaatsen. Onder het laadstation dat op een hoger peil ligt dan maaiveld kunnen twee parkeerdekken worden gerealiseerd. Een andere mogelijkheid is om het dak van Winkelhof te benutten om te parkeren. De parkeerpijn zou beter verdeeld moeten worden over het gebied.

Overwegingen:

Er is zowel voor, tijdens als na de stakeholdersbijeenkomsten door alle betrokkenen uitgebreid gestudeerd op een zo evenwichtig mogelijk en verkeerskundig geoptimaliseerde oplossing van de in gezamenlijk overleg bepaalde parkeervraag. Daarbij is uitgegaan van een optimalisatie in het bestaande parkeerveld onder Winkelhof en het aanbieden van parkeergelegenheid onder de winkelcentrum-nieuwbouw om zodoende de extra parkeerbehoefte in de parkeergarage aan de zijde van de Heinsiuslaan zo beperkt mogelijk te houden.

In de stakeholdersgroep is nimmer gesproken over een ondergrondse parkeergarage omdat dit niet realistisch is. Wereldhave heeft een ondergrondse parkeergarage in het voortraject wel overwogen maar al heel snel verlaten om de volgende reden:

- De bouw van een parkeergarage onder het huidige laad/los perron is niet effectief omdat er maar één laag parkeren aangelegd kan worden gezien het feit dat de fundering van het bestaande winkelcentrum bij meerdere parkeerlagen wordt ondermijnd.
- In een parkeerlaag onder het laad/los perron kunnen slechts een beperkt aantal plaatsen gerealiseerd worden als gevolg van de aanwezigheid van hellingbanen om op het laad/los perron te bereiken als de hellingbanen die dienen als ontsluiting van de ondergrondse parkeerlaag. Daarbij is nog een rolbaanpad nodig om van de parkeerlaag in het centrum te komen. Kortom, een en ander leidt tot meer "infrastructuur" dan parkeerplaatsen.
- Om het hoogteverschil te overbruggen tussen het bestaande parkeergarageniveau en het nieuwe niveau is ook een hellingbaan noodzakelijk. Dit kost dus parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage. De garage moet op een ander niveau aangelegd worden in verband met het hoogteverschil tus-

	<p>sen het niveau van het expeditiehof en het niveau van het winkelcentrum. De bestrating van het expeditiehof ligt circa 1.20 m lager dan het winkelniveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij een diepere parkeerlaag moet rekening worden gehouden met het grondwater. Dit vraagt om een waterdichte in het werk gestorte betonbak en die zijn zeer kostbaar. ▪ Gedurende de bouwperiode van de ondergrondse parkeerlaag is het expeditiehof niet bereikbaar. Bevoorrading van het bestaande centrum is dan dus niet mogelijk. Dit is onacceptabel. Bij de bouw van de bovengrondse parkeergarage kan er gefaseerd gebouwd worden waardoor er een gedeelte altijd beschikbaar is. ▪ Een ondergrondse garage gefaseerd bouwen is ondoenlijk gelet op de noodzakelijke grond- en waterkeringen enzovoorts. ▪ Omdat het expeditiehof geschikt moet zijn voor vrachtwagens dient een relatief zware constructie voor wat betreft het dek van de parkeerlaag te worden gerealiseerd. ▪ In een ondergrondse parkeergarage kan nimmer het aantal plaatsen gerealiseerd worden wat benodigd is. Een bovengrondse garage blijft dus noodzakelijk. ▪ Het op het dak plaatsen van parkeerplaatsen op de bestaande Winkelhof is ondenkbaar, gezien de constructiebeperkingen van het huidige complex welke niet zijn berekend op de aanzienlijke extra belasting van een parkeervoorziening. Nog afgezien van het feit dat er dan dicht bij de bovengestegen appartementen "in de tuin" wordt geparkeerd. ▪ Tot slot, de stakeholdersgroep en de gemeenteraad zijn akkoord gegaan met de bovengrondse garage conform schetsplan en het bouwplan wijkt hier slechts marginaal van af. <p><i>Conclusie:</i> Er zijn geen realistische alternatieven voor een andere inrichting van het aantal benodigde parkeerplaatsen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>T.M. Botden Grotiuslaan 6 Op 12-10-2009 overhandigd</p>	<p>59. Reclamant heeft ernstig bezwaar tegen het ontwerp van de parkeergarage bij De Winkelhof. Vooral de hoogte past niet in de omgeving.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 37.</p> <p><i>Conclusie:</i> Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 37.</p>
<p>IVN Leiden e.o. (Vereniging voor Natuur- en Mili- eu-educatie) (W.J. Gerstel) Twee maal per post ontvangen op: 7-10-2009 en 12-10-2009</p>	<p>60. Het centrumplein ligt in het centrum van de hoofdgroenstructuur van Leiderdorp zoals vastgesteld in het groenstructuurplan (GSP) van oktober 2000. Volgens dit GSP vormen De Houtkamp en het winkelcentrum het centrum waar stedelijk en landelijk groen elkaar versterken. Dit gegeven zou ook aanknopingspunten moeten bieden voor de inrichting van het nieuwe gebied.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Hoewel door voortschrijdend inzicht en in goed overleg met alle stakeholders een gewijzigd plan is ontwikkeld, zal bij de uitwerking van het groen in en rondom het winkelcentrum Winkelhof rekening worden gehouden met het beleid in het vastgestelde GSP.</p> <p>Voor het overige wordt ook verwezen naar de overwegingen onder zienswijze 53.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>61. De notitie GEHS (Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur), vastgesteld door</p>

de raad in 2008, ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen:

Deze notitie is op 28 oktober 2008 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld, niet door de raad. Een korte samenvatting van de notitie zal alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan aan worden toegevoegd. De inhoud van de notitie geeft evenwel geen aanleiding om de verbeelding of de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 2.3.9 van de toelichting zullen de van belang zijnde onderwerpen uit de notitie GEHS worden opgenomen.

62. De structuurvisie van Holland Rijnland ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan en ook de structuurvisie Randstad 2040 wordt niet aangehaald.

Overwegingen:

De structuurvisie Holland Rijnland is pas op 24 juni 2009 door Holland Rijnland vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan was toen reeds zo goed als afgerond. Een korte samenvatting van de notitie zal alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. De structuurvisie Holland Rijnland geeft evenwel geen aanleiding om de verbeelding of de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

De structuurvisie Randstad 2040 is in september 2008 vastgesteld. Een korte samenvatting van de notitie zal in de toelichting van het bestemmingsplan aan worden toegevoegd. De structuurvisie Randstad 2040 geeft geen aanleiding om de verbeelding of de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Onder paragraaf 2.2. en 2.3 van de toelichting wordt ook aandacht besteed aan respectievelijk de structuurvisie Randstad 2040 en de structuurvisie Holland Rijnland.

63. Reclamant heeft bezwaar tegen de conclusies in de toelichting onder paragraaf 2.3.14 van het ontwerpbestemmingsplan waarin wordt vermeld dat het schetsplan voor het winkelcentrum (dat de raad in september 2007 vaststelde) zou afwijken van het toekomstbeeld dat in het groenstructuurplan geschetst wordt. Dit is onjuist en is nergens vastgelegd. Het groen te maken / te houden gebied is kleiner geworden door de nieuwbouw. Er kunnen wel een groen plein en groene randen worden gerealiseerd. Het is niet aannemelijk dat de goede kwaliteiten van de eiken op het plein herroepen wordt of dat er geen goede bomen behouden of verplant kunnen worden.

Overwegingen:

Het bestemmingsplan verbeeldt de gewenste ruimtelijke en functionele inrichting van het gebied. De inrichting van het gebied wordt getoetst aan de groentoets die gekoppeld is aan het bouwplan. In de groentoets is vastgelegd welke groensfeer conform het Groenstructuurplan gewenst is voor het gebied rondom de uitbreiding van het winkelcentrum. De gedetailleerde invulling van het groen rondom de uitbreiding van het winkelcentrum wordt nu voorbereid in een werkgroep met een landschapsarchitect, alsmede een groenvertegenwoordiger en zal in lijn zijn met dit vigerende beleid van Leiderdorp. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen een groene inrichting van het gebied, cq maakt dat mogelijk.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

64. De groentoets geeft voldoende houvast om het groen als zodanig te bestemmen . De volgende bouwlakken zouden een groene bestemming moeten krijgen:
- de randen van de nieuwbouw langs de Engelendaal en de Karolusgulden;
 - op het plein, langs de oostzijde;
 - de randen van de Obool;
 - de in het bouwplan aangegeven groene aankleding van de parkeergarage aan de Heinsiuslaan.

Overwegingen:

In de huidige systematiek van globalere en flexibeler bestemmen is er voor gekozen om alleen de grote groenvlakken die de komende tien jaar geen andere bestemming en/of inrichting krijgen als groen te bestemmen en de reststroken mee te nemen in de bestemming "Verkeer-Verblijf". Daarbinnen is ook een groene inrichting mogelijk. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen zowel het groenstructuurplan als het GEHS een leidende rol spelen. Voor het overige wordt verwezen naar de overwegingen bij zienswijze 63.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

65. De Engelendaal heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Dit is in tegenspraak met de hoofdrol die de Engelendaal heeft in het groenstructuurplan en het GEHS. De middenberm moet de bestemming groen krijgen.

Overwegingen:

Het college hecht ook veel belang aan de groene middenberm van de Engelendaal en is in beginsel niet voornemens daar op in te grijpen. Het is echter denkbaar dat er rondom de kruispunten om verkeertechnische redenen veranderingen kunnen plaatsvinden waarbij een afweging dient te worden gemaakt tussen, bijvoorbeeld, (verkeers-)veiligheid en het behoud van groen. Zeker gelet op de discussies rondom het IVVP, de Ringweg Oost en de HOV is gekozen voor de inmiddels gebruikelijke flexibiliteit die een bestemmingsplan kan bieden, hetgeen zich uit in een ruime verkeersbestemming, waarbinnen ook de aanleg van groenvoorzieningen en water mogelijk is.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

66. Conform het Groenstructuurplan uit 2000 dient De Houtkamp De Houtkamp te blijven. Voorgenomen ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en met dit principe in strijd zijn, zijn de volgende.
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van het voormalige MEC. Dit terrein zou worden terug gegeven aan De Houtkamp. Door alle randen te bebouwen wordt het park geïsoleerd en wordt voortgeblijven aan de doelstellingen.
 - Ten noordwesten van het restaurant is binnen de bestemming "Groen-Park" ten onrechte de aanduiding "parkeerterrein (p)" ingetekend. Dit gebiedje wordt door de kinderboerderij als quarantaineweide gebruikt en is daarom onmisbaar voor de kinderboerderij.
 - De grote weide met gebouwtjes, het kleine weijtje nabij de brug en de schapenweide behoren tot de kinderboerderij. Op de plankaart ontbreekt op die percelen de aanduiding "kinderboerderij (kb)" maar zijn wel noodzakelijk gezien de bestemmingsbeschrijving op pagina 14 van de regels.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen onder zienswijzen 14, 15 en 16.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan van zowel de verbeelding als de regels.

Zie de conclusies onder nrs. 14, 15 en 16.

67. Er is bezwaar tegen het realiseren van twee JOP's in De Houtkamp: voor functies en activiteiten die louter overlast veroorzaken (terreinvervuilend-, luchtvervuilend- en geluidsoverlast) hoort geen plaats te zijn in De Houtkamp.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijzen 10 en 11.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

68. De conclusie dat de Flora en faunawet de herinrichting van Winkelhof, De Houtkamp en de Engelendaal niet in de weg staat, kan niet alleen op basis van de natuurtoets die voor het Centrumplein is uitgevoerd getrokken worden.

Overwegingen:

Met het bestemmingsplan wordt thans alleen nog nieuwbouw ter plaatse van het Centrumplein mogelijk gemaakt. De overige ontwikkelingen in het gebied zijn middels vrijstellingsprocedures tot stand gekomen. Voor de volledigheid en op basis van de beschikbare onderzoeken die in het kader van de vrijstellingsprocedures zijn uitgevoerd is inzicht gegeven in de ecologische situatie in het volledige plangebied. Daaruit bleek dat de Ffw planrealisatie niet in de weg staat.

Een aanvullend onderzoek ten aanzien van het centrumplan in verband met de aanwezigheid van vleermuizen was noodzakelijk en is inmiddels uitgevoerd. De adviezen uit dit onderzoek ten aanzien van mitigerende maatregelen zullen in het bestemmingsplan en de nadere uitwerking van het plan voor het Centrumplein overgenomen worden.

Het rapport zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt in paragraaf 3.7 een samenvatting gegeven van het vervolgonderzoek centrumplan over vleermuizen worden opgenomen. Tevens wordt het gehele rapport als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

69. In de rapportage behorende bij de natuurtoets die voor de ontwikkelingen ter plaatse van het Centrumplein is uitgevoerd, wordt aanbevolen de aanwezigheid van vleermuizen in het gebied nader te onderzoeken. Dit onderzoek is niet toegevoegd aan de ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen:

Uit een recent vleermuisonderzoek (zomer 2009) blijkt dat er in het gemeentehuis vleermuizen verblijven. Deze verblijfplaats moet gecompenseerd worden voordat met de sloop van het gebouw gestart kan worden. Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar de overwegingen bij zienswijze 68.

Conclusies:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 68.

70. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden ingediend. Dit plan ontbreekt voor het belangrijke deelplan De Houtkamp.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 41.

De ruimtelijke ontwikkelingen in De Houtkamp betreffen geen "bouwplannen" zoals bedoeld in de Wet en het Besluit (?) maar het gaat om beheersplannen. Daarnaast is en blijft de gemeente eigenaar van de gronden zodat er van verhaal van kosten (op derden) geen sprake is.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 41.

71. Twee uitspraken over groen en water in het bestemmingsplan moeten er toe leiden dat alles wat groen moet blijven krachtens afspraken, bouwtekeningen of raadsbeslissingen ook daadwerkelijk de bestemming groen krijgt op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Dit betreft niet alleen het eerder aangegeven groen conform de groentoets centrumplein, maar bijv. ook het groen rondom de Ommedijk

Overwegingen:

De keuze om gronden te bestemmen als "Groen" of als "Verkeer-Verblijf" hangt ten eerste af van de mate van flexibiliteit die gewenst is: gronden bestemd als "Groen" kunnen alleen worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen, gronden bestemd als "Verkeer-Verblijf" kunnen naast een inrichting en functie als verkeersgebied ook worden ingericht ten behoeve van groen en water. Daarnaast geldt de stelregel dat de grotere groengebieden tot de hoofdgroenstructuur behoren (en dus van belang zijn voor het groene karakter van de gemeente) en waarin binnen de planhorizon (tien jaar) geen wijzigingen zijn voorzien, als "Groen" worden bestemd. De overige groene gebieden, waarover op voorhand nog niet kan worden gesteld dat deze gedurende tien jaar groen zullen blijven zijn binnen de ruimere verkeersbestemming opgenomen. De omvorming van groen gelegen binnen de verkeersbestemming naar verkeersgebied, dient te allen tijde te worden getoetst aan de overige geldende beleidskaders, waaronder het vastgestelde groenbeleid. Daarnaast hanteert de gemeente het instrument "groentoets" in de Verordening op de Beplanting ; dit betreft een extra toetsingskader .

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

72. Er dient met name akoestisch onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de parkeergarage aan de Heinsiuslaan op de omliggende woonbebouwing.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 38.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 38.

73. Luchtkwaliteit: In het onderzoek van de milieudienst West-Holland (MDWH) van 19 juni 2008 is geen rekening gehouden met het extra vrachtverkeer aan de zijde van de Engelendaal. Ook is onduidelijk of de parkeergarage aan de Heinsiuslaan is meegenomen.

Overwegingen:

Er is rekening gehouden met vrachtverkeer, alsook de bouw van 350 parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Heinsiuslaan. De lokale bijdrage aan de luchtverontreiniging is in Leiderdorp met name afkomstig van het verkeer. Daarom wordt in het luchtkwaliteitonderzoek alleen gekeken naar de toename/afname van het verkeer als gevolg van de planrealisatie (de al dan niet verkeersaantrekkende werking van ontwikkelingen) . In dit geval is alleen het deelplan Centrumplein van belang omdat dit de enige ontwikkeling betreft die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en waarbij sprake kan zijn van een verandering in de verkeersstromen.

In het luchtkwaliteitsonderzoek van 19 juni 2008 is voor de verkeerstoename van lichte motorvoertuigen uitgegaan van de gegevens uit het onderzoek "Verkeerssimulatie Winkelcentrum Engelendaal Eind-rapportage" d.d. 19 oktober 2006. Als gevolg van een uitbreiding van het winkelcentrum met 6.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO) en de bouw van 60 appartementen is een toename van lichte motorvoertuigen te verwachten. Om deze nieuwe verkeerscapaciteit op te kunnen vangen dienen er 600 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (250 aan de zijde van de Engelendaal en 350 aan de zijde van de Heinsiuslaan).

In het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat de uitbreiding van De Winkelhof niet 6.000 m² BVO maar circa 7.600 m² BVO bedraagt en dat er 458 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Ten opzichte van het hiervoor genoemde verkeersonderzoek worden met het bestemmingsplan dus 1.600 m² BVO meer en 142 parkeerplaatsen minder mogelijk gemaakt. Een gedeelte van de 1.600 m² komt in de plaats voor het gemeentehuis dat in eerdere plannen op de huidige locatie gevestigd zou blijven. Het netto aantal m² te realiseren BVO is dan ook minder dan 1.600 m² terwijl ook de 60 appartementen vervallen zijn.

De verkeerstoename door een ruimtelijke ontwikkeling wordt vaak berekend uitgaande van het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het luchtkwaliteitsonderzoek uitgegaan is van een overschatting van het aantal parkeerplaatsen en daarmee van het aantal verkeersbewegingen. Dit leidt niet tot andere conclusies in het luchtkwaliteitsonderzoek (hooguit kan gesteld worden dat een en ander minder is dan destijds aangenomen).

In het hiervoor genoemde verkeersonderzoek is geen vrachtverkeer meegenomen. Daarom is door de milieudienst in samenspraak met de gemeente Leiderdorp een schatting gemaakt van de toename van het vrachtverkeer. Deze schatting is gebaseerd op een schetsplan van het Centrumplein waarin sprake was van een toename van 7.000 m² BVO (wat overeenkomt met 5.250 m² winkelvloeroppervlak, WVO).

Zoals eerder genoemd is de geplande uitbreiding van het Winkelhof circa 7.600 m² BVO. Dit is een verschil van 600 m² BVO. Echter in het verkeersonderzoek en in het genoemde schetsplan was er nog geen sprake van de verhuizing van het gemeentehuis naar elders binnen de gemeente. Het huidige gemeentehuis wordt gesloopt. Op deze locatie worden nieuwe bedrijfsruimten ontwikkeld. Bij het bepalen van de luchtkwaliteit gaat het om de netto hoeveelheid te realiseren BVO (nieuwbouw – sloop). Alleen de netto verkeersbijdrage als gevolg van planrealisatie dient bekeken te worden; in geval van sloop verdwijnen er immers ook verkeersbewegingen. Het luchtkwaliteitsonderzoek bevat ten aanzien van het aantal BVO dan ook geen onderschatting. Echter indien er wel 600 m² BVO extra zou zijn dan betekent dit ongeveer drie vrachtwagens per etmaal meer. Hierdoor kan de luchtkwaliteit slechts marginaal verslechteren. Dit leidt echter niet tot andere conclusies.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

74. In de paragraaf "Bedrijven en milieuzonering" in de toelichting ontbreekt het onderzoek naar de parkeergarage aan de Heinsiuslaan.

Overwegingen:

In de paragraaf "Bedrijven en milieuzonering" in de toelichting is ook de parkeergarage meegenomen. Het plangebied wordt gezien als een functiemengingsgebied. Daarom wordt voor de milieuzonering uitgegaan van bijlage 4 van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering. De parkeergarage "Autoparkeerterreinen/parkeergarages" (SBI-code 632) valt onder categorie C. Activiteiten die vallen onder categorie C moeten vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende

werking zijn aangewezen op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur. In onderhavig geval wordt de parkeergarage ontsloten via de Engelendaal en de Heinsiuslaan. Beide wegen behoren tot de hoofdinfrastructuur.
Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering om de parkeergarage te realiseren

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

75. In de paragraaf "Duurzaamheidsaspecten" in de toelichting van het bestemmingsplan wordt een voorbarige conclusie getrokken getuige bijlage 2 van het advies van de Milieudienst West-Holland dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Overwegingen:

Voor de uitbreiding van het Winkelhof is een ambitietabel "Duurzame Stedenbouw" ingevuld (zie de in bijlage 5 van de toelichting opgenomen ambitietabel). In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis de ambitietabel "Duurzame Stedenbouw" d.d. 28 juni 2007 gevoegd. Deze ambitietabel moet vervangen worden door de ambitietabel "Duurzame Stedenbouw Centrumplein Leiderdorp" d.d. 27 mei 2009.

Het project Centrumplein voldoet aan het minimale ambitieniveau, ofwel aan alle relevante basisambities en van de vier duurzaamheidsthema's is een extra-ambitie opgenomen, te weten voor ruimtegebruik, afval, imago en economische vitaliteit. Er worden voldoende maatregelen in het ontwerp voor het Centrumplein opgenomen om de geselecteerde ambities waar te maken.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In de toelichting zal in bijlage 5 de laatste versie van de ambitietabel Duurzame Stedenbouw van 27 mei 2009 opgenomen worden.

76. Niet alle aanbevelingen van de milieudienst zoals opgenomen in bijlage 2 bij de plantoelichting zijn overgenomen, zoals het niet toestaan van categorie C bedrijven.

Overwegingen:

In het advies van de Milieudienst d.d. 6 januari 2009 (bijlage 2 bij de toelichting) is geadviseerd om geen nieuwe categorie C bedrijven toe te staan. Bestaande categorie C bedrijven of activiteiten mogen worden gehandhaafd. Verder is in het advies vermeld dat voor de parkeergarage (categorie C) een aparte regeling in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is gebeurd.

In het bestemmingsplan is er weliswaar voor gekozen om voor de bedrijven geen specifieke bedrijfsbestemming ("Bedrijf") op te nemen, maar de bestaande en nieuwe bedrijfsactiviteiten worden wel specifiek (al dan niet met een aanduiding) geregeld in de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd". Hiermee wordt voorkomen dat een uitbreiding in aantal van nieuwe zware bedrijfscategorieën, welke niet passen in een gemengd gebied, kan plaatsvinden. De bedrijven die in het centrumgebied zijn toegestaan zijn vergelijkbaar met de bedrijven categorie A, B en C zoals genoemd in bijlage 4 van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Categorie C betreft feitelijk alleen de parkeergarage. De parkeergarage is deels een bestaande activiteit en wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Centrum 1". Nieuwe activiteiten vergelijkbaar met categorie C zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. De Milieudienst is van mening dat het advies van de Milieudienst hiermee voldoende is overgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

77. In het plan ontbreekt een totaalbeeld van de effecten van de ontwikkelingen die via vrijstellingsprocedures tot stand zijn gekomen op het milieu.

Overwegingen:

Met het verlenen van vrijstellingen voor bepaalde ontwikkelingen in het plangebied en tevens het verlenen van de benodigde bouwvergunningen (de vrijstelling en de bouwvergunning zijn veelal aan elkaar gekoppeld), is feitelijk sprake van een "bestaande situatie". De ruimtelijke procedure voor deze ontwikkelingen is afgerond. Uit de doorlopen procedure zou moeten blijken dat voldaan wordt aan wettelijke vereisten, anders kan de vrijstelling en daarmee de bouwvergunning niet zijn verleend. In het kader van het bestemmingsplan behoeven de doorlopen procedures niet opnieuw ter discussie te worden gesteld. Alleen ontwikkelingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt moeten worden getoetst aan de wettelijke onderzoeksverplichtingen. Ter verduidelijking is in de toelichting van het bestemmingsplan wel inzicht gegeven in de ontwikkelingen die met een vrijstellingsprocedure mogelijk zijn gemaakt, waarvan dus in het bestemmingsplan de nieuwe situatie wordt vastgelegd, en de effecten daarvan op de omgeving.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

78. Er zal goed gekeken moeten worden naar de veiligheid voor fietsers op de Engelendaal en de Karolusgelden als vrachtwagens ten behoeve van het winkelcentrum daar tot twee keer toe het fietspad kruisen.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 4.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 4.

79. De bestemming "Groen" (artikel 6 van de regels) is veel te ruim gesteld. Water is geregeld in bestemming "Water" en fiets- en voetpaden vallen onder de bestemming "Verkeer". Speelvoorzieningen zouden hier alleen onder mogen vallen als ze groen en/of natuurlijk zijn.

Overwegingen:

Vroeger werd er zeer gedetailleerd bestemd. Tegenwoordig wordt veelal gekozen voor een enigszins globalere bestemmingsmethodiek, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de dynamiek in stedelijke gebieden en kan worden voorkomen dat kleine wijzigingen aan bijvoorbeeld de ligging van een fietspad of waterpartij direct leiden tot een uitgebreide ruimtelijke procedure.

Conclusie:

80. De bestemming "Groen-Park" (artikel 7 van de regels) is veel te ruim gesteld. Hier zijn het water en de fiets- en voetpaden functioneel. Voor speelvoorzieningen geldt hetzelfde als hiervoor onder zienswijze 79 is aangegeven.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen op zienswijze 79.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

81. Op de gronden behorende bij de kinderboerderij is ten onrechte de aanduiding

“parkeerterrein (p)” geplaatst. De aanduiding “kinderboerderij” daarentegen ligt niet over alle gronden van de kinderboerderij.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij de zienswijzen met de nummers 14 en 17.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan conform de conclusie bij de zienswijzen met de nummers 14 en 17.

82. JOP's zouden alleen toegestaan mogen worden als ze het leven in het park niet verstoren.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen op zienswijze 18.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 18.

83. Verzocht wordt de bepaling in lid 7.2 e te schrappen.

Overwegingen:

In lid 7.2 sub a tot en met d worden regels gegeven ten aanzien van de bouw van gebouwen. Sublid e geeft regels ten aanzien van andere bouwwerken. In de begrippen (artikel 1) is een “ander bouwwerk” gedefinieerd als “een bouwwerk, geen gebouw zijnde”. Kortom, de bouwmogelijkheden die sub e biedt zijn feitelijk zeer beperkt. Denk aan een hekwerk, vlaggenmast of kunstwerk.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

84. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7, lid 7.4 te schrappen of te voorzien van nadere beperkingen.

Overwegingen:

De wijzigingsbevoegdheid zal worden geschrapt. Verwezen wordt naar de zienswijzen en overwegingen met de nummers 15 en 16.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan conform de conclusie bij de zienswijzen met de nummers 15 en 16.

85. Veel groene gronden hebben de bestemming “Verkeer” gekregen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. De gronden aan de Laan van Berendrecht vlak langs de boulevard zijn nu voorzien van gras met een paar bomen. Deze moeten de bestemming “Groen” krijgen. Ook de middenberm van de Engelendaal moet de bestemming “Groen” krijgen. Daarnaast zouden alle bestaande groenstroken langs de Heinsiuslaan, de Vossiuslaan, de Gallaslaan en de Vronkenlaan de bestemming “Groen” moeten krijgen. Tot slot wordt opgemerkt dat aan de Engelendaalzijde van de Ommedijk een mooi bouwplan wordt uitgevoerd inclusief groenpartijen. Deze groenpartijen zouden moeten worden bestemd als “Groen”.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de reacties op de zienswijzen 71.

Conclusie:

Verwezen wordt naar conclusies bij de zienswijzen 71.

	<p>86. De economische haalbaarheid is nog een open vraag. Het exploitatieplan ontbreekt (het is wettelijke verplicht inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan). Verzocht wordt om deze alsnog bij de stukken ter inzage te leggen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 41.</p> <p><i>Conclusie:</i> Verwezen wordt naar de conclusie bij zienswijze 41.</p>
<p>Vereniging Houdt Leiderdorp Groen (M. Alderlieste en H. de Sitter) Per post ontvangen op: 12-10-2009</p>	<p>87. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een te groot plangebied. Hierdoor ontstaat geen transparante situatie en is het onmogelijk dat elk project de volle aandacht krijgt. Daarnaast is het niet mogelijk om alle verplichte onderzoeken en advisering over de volle breedte van het plan uit te voeren.</p> <p><i>Overwegingen:</i> De wettelijk verplichte actualisering en standaardisering van bestemmingsplannen leidt ertoe dat de vele kleinere bestemmingsplannen tot een groter gebied gaan horen en dat de toetsing binnen een gemeente verduidelijkt. Het doel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende standaardisering is vooral om tot een duidelijk bestemmingsregime te komen, en het voorkomen van verschillende regelingen binnen één gemeente.</p> <p>Binnen het bestemmingsplan "Nieuw Centrum" ligt een groot aantal projecten. Per project, of dat nu gaat om de Sterrentuin, woontorens aan de Laan van Berendrecht, Ommedijk of de Orangerie zijn daarvoor reeds de benodigde vergunningen verleend en alle noodzakelijke onderzoeken verricht. Alleen voor de Winkelhof, alsmede de Brede School West, is nog sprake van een "nieuwe" ontwikkeling. Voor een belangrijk deel is eigenlijk dus sprake van het vastleggen van een bestaande situatie, zoals voor bestaande woonwijken waar geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt ook bestemmingsplannen moeten worden opgesteld. Omdat de projecten in het nieuwe centrum van Leiderdorp met elkaar samenhangen en teneinde een volledig overzicht te geven is ieder project in de toelichting genoemd en ook de wijze waarop met de onderzoeksverplichtingen is omgegaan. Deze referentie heeft evenwel verder geen betekenis voor het bestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</p> <p>88. Het is wettelijk verplicht om een exploitatieplan in het bestemmingsplan op te nemen. Er dient namelijk inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Naast de financiële gegevens over drie deelprojecten ontbreekt een overzicht van de kosten en financiering voor bijvoorbeeld de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, de uitvoering van GEHS 2008, het beheerplan voor De Houtkamp, het groenplan voor het centrumplein en enkele verkeersautomaten op het Engeldaal. Indien ten behoeve van het groenplan een bedrag is gereserveerd in de overeenkomst met Wereldhave moet hiervan niet alleen melding worden gemaakt, maar dient ook inzicht gegeven te worden, zodat de raad kan besluiten of dit voldoet aan de door haar gestelde eisen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Zie ook de eerdere overwegingen onder zienswijze 41. De wettelijke verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan heeft alleen betrekking op ontwikkelingen waarbij sprake is van een bouwplan. Onder bouwplan worden diverse zaken verstaan maar niet het beheer van gebieden zoals De Houtkamp. De enige exploita-</p>

tieplichtige ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de herinrichting van het Centrumplein. Daarvoor is een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten met de eigenaar van De Winkelhof Wereldhave. Omdat daarmee de kosten "anderszins verzekerd zijn" (via een overeenkomst) behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Die plicht bestaat alleen indien de kosten niet anderszins en voor de vaststelling van het bestemmingsplan (anterieur) zijn verzekerd.

De raad heeft inzicht gekregen in een globaal inrichtingsplan voor de Winkelhof en omgeving en weet dat dit voor rekening komt van Wereldhave. Daarbij zal voldaan moeten worden aan allerlei in de gemeente gebruikelijke technische eisen voor wat betreft de inrichting. Voor wat betreft het groenplan wordt in goed overleg met deskundigen en betrokkenen een gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld waarbij ook de groenvoorzieningen in beeld worden gebracht. Dit is evenwel niet iets dat in het bestemmingsplan tot in detail behoeft te worden geregeld.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

89. Het plangebied C1 (nieuwbouw centrumplein) is zeer massaal (hoogte oostzijde 28 m), daardoor zal het centrumplein geen aangenaam verblijfsgebied kunnen worden. Het plein is te klein en er zal weinig zon kunnen komen.

Overwegingen:

In zeer goed overleg met alle betrokkenen (stakeholdersmethode) is een plan ontwikkeld waarbij aandacht is besteed aan alle relevante aspecten. De bestaande appartementen hebben over het algemeen een hoogte van 20 m met een klein accent voor trappartijen van, feitelijk niet 28 m, maar 24 m. De hoogte van deze bebouwing vormt overigens geen beletsel voor de bezonning van het plein vanwege de ligging aan de noordzijde. Door de omliggende bebouwing zal het inderdaad een "intiem" plein worden hetgeen als een verbetering van de verblijfsfunctie kan worden gezien

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

90. De parkeergarage is te hoog. 16 m is veel te hoog en levert een te massaal beeld op aan de Heinsiuslaan waardoor het dorpsbeeld ernstige schade oploopt. Voorgesteld wordt een maximale hoogte van 12 m te hanteren.

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 37.

Conclusie:

Voor de conclusie wordt verwezen naar de conclusie bij zienswijze 37.

91. Door de huidige Winkelhof en de locatie van het gemeentehuis te verbinden wordt het centrum ernstig geweld aangedaan en wordt het Statenplein afgesloten van de rest van het nieuwe centrum.

Overwegingen:

De gemeenteraad heeft er voor gekozen om een programma van eisen vast te stellen en geen keiharde randvoorwaarden betreffende de stedenbouwkundige opzet, maat en schaal van een plein of iets dergelijks aan de stakeholdersgroep mee te geven. De raad heeft het resultaat in haar vergadering op 24-9-2007 geaccepteerd en geaccordeerd als uitgangspunt voor verdere uitwerking. Er komt voor voetgangers een prima verbinding (traverse) tussen de Laan van Berendrecht/Engelendaal en het Statenplein. Voor fietsers worden aan alle zijden voldoende (overdekte) fietsenstallingen gerealiseerd.

	<p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>92. In de 'artist impressions' van het Centrumplein staat groen ingetekend op plaatsen waar het eigenlijk niet kan omdat er weinig licht en water bij kan komen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Het beeld van de gevels van de nieuwe Winkelhof zoals geschetst door de architect hebben een indicatieve waarde. Het al of niet aanleggen van groen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De inrichting van de omgeving - inclusief de groenvoorzieningen - worden in een latere fase tot in detail uitgewerkt met deskundigen en belanghebbenden en voorgelegd aan de klankbordgroep. Binnen het bestemmingsplan is de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen in het centrumgebied gewoon mogelijk. Gelet op de hoogte tot het bovenliggende garageonderdeel (ongeveer 6 m) zullen de mogelijkheden voor groenvoorzieningen ook op dit vlak nader onderzocht moeten worden. Deze zijn op voorhand zeker niet onmogelijk.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De overige zienswijzen zijn identiek aan de brief van het IVN Leiden. Voor de inhoudelijke behandeling wordt dan ook verwezen naar de conclusies onder de zienswijzen met de nummers 60 tot en met 86.</p>
<p>Comité BSW alsmede comité leden in persoon (A. van Wijk-Paalvast, P. Verbon, F. Michiels, J. Baronner, J. Lohmeijer, W. Nieuwenhuizen, D. van Ee)</p> <p>Per mail ontvangen op: 29-09-2009</p>	<p>93. De voorgestelde wijziging in de bestemming van het gebied tussen de Van Poelgeestlaan, de Vronkenlaan, de Leeuwerikstraat en Kwikstaartplein doet afbreuk aan het verkeersluwe, rustige karakter van de buurt rondom de scholen. Er blijft steeds minder ruimte en groen over.</p> <p><i>Overwegingen:</i> De huidige bestemmingen ter plaatse van de geplande BSW + Leeuwerik (huidige locatie scholen De Leeuwerik, Prins Willem Alexander en gymzaal Kwikstaartplein) is: "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven". De gronden zijn in het huidige (geldende) bestemmingsplan bestemd voor gebouwen van bijzondere aard, zoals scholen, kerken, verenigingsgebouwen, gebouwen voor sociale en culturele doeleinden dienstwoningen, andere bouwwerken, tuinen en speelterreinen. Ten aanzien van de bebouwingshoogten geldt een goothoogte van maximaal 10 m voor de huidige locatie scholen De Leeuwerik en Prins Willem Alexander en maximaal 5 m voor de locatie Kwikstaartplein. Ook mogen er twee dienstwoningen gebouwd worden.</p> <p>In de nieuwe situatie blijft het functionele gebruik nagenoeg gelijk; binnen de bestemming "Maatschappelijk" kunnen maatschappelijke voorzieningen waaronder scholen worden gerealiseerd. Op locatie BSW+Leeuwerik (huidige locatie scholen De Leeuwerik, Prins Willem Alexander en gymzaal Kwikstaartplein) kunnen er scholen en een sportvoorziening worden gesitueerd. De oppervlakte op de begane grond (footprint) is afhankelijk van het ontwerp, maar is door de komst van een derde school iets groter. Er zal uitsluitend vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd met een gedeeltelijke uitbreiding. De functies scholen, sport, bijbehorend groen en buitenruimte worden dus gehandhaafd. Er mogen echter geen dienstwoningen meer worden gerealiseerd.</p> <p>Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontsluiting ook via de Van Poelgeestlaan mogelijk te maken, waardoor aan het verkeersluwe en rustige karakter van de buurt (Leeuwerik) geen of hooguit marginaal afbreuk wordt gedaan. De totale oppervlakte van het gebied bestemd voor scholen is globaal 13.000 m². Het bouwperceel daarvan is 10.200 m² waarvan binnen dit vlak volgens het ont-</p>

werpbestemmingsplan 60 % kan worden bebouwd (= maximaal 6.120 m²). Overigens blijkt bij voortschrijding van de planontwikkeling van dit plan dat met een lager bebouwingspercentage (en dus meer groen) volstaan kan worden. Het bebouwingspercentage zal dan ook worden verlaagd van 60% naar 45% (= 4.590 m²). Dan nog blijft er voldoende flexibiliteit over om de scholen te bouwen en daarmee wordt de ruimte voor spelen/groen/verkeer minimaal circa 8.410 m² (13.000 - 4.590 ten opzichte van het gehele perceel 13.000 m² met bebouwing van in totaal 5.350 m², gedeeltelijk in twee bouwlagen. De minimale oppervlakte van het gebouw op de begane grond (bruto footprint) bedraagt naar verwachting 3.500-4.000 m².

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemmingsplankaart/verbeelding. Op het bouwvlak van de te bouwen Brede School West wordt "60 %" vervangen door "45 %".

94. De zinsnede "(...) tevens kunnen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plan de toegang tot de BSW (...) worden gerealiseerd" wordt niet begrepen. Onduidelijk is of de toegang in de toekomst kan worden veranderd of verruimd? Verzocht wordt openheid te geven omtrent plannen voor een andere bestemming. Als die openheid niet kan worden gegeven, wordt verzocht het geldende plan te handhaven.

Overwegingen:

Een bestemmingplan moet de kaders bieden waarbinnen de gewenste bestemmingen mogelijk kunnen worden gemaakt. De omschrijving dient daarvoor dus niet te beperkend te zijn. Voor de realisering van de BSW zijn het Programma van Eisen (PvE) van 24 februari 2009 en het raadsbesluit van 20 april 2009 als kader gehanteerd.

Vanzelfsprekend moeten de voorzieningen als scholen en gymzaal en sportzaal bereikbaar zijn en blijven. Omdat er nog geen bouwkundig ontwerp voor de nieuwe scholenlocatie gereed is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een mogelijke entree (ook) aan de zijde van de Van Poelgeestlaan waarmee de bereikbaarheid van het gebied te allen tijde wordt gewaarborgd. De wijzigingsbevoegdheid betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze dient een zorgvuldige afweging te maken alvorens toepassing te geven aan de bevoegdheid. Op de wijziging van een bestemming is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent ook dat de burger formele inspraak heeft op de wijziging.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

95. Verzocht wordt de hoogte van het complex gedetailleerd vast te leggen op één bouwlaag met accenten naar een tweede en een gymzaal volgens de wettelijk voorgeschreven hoogte.

Overwegingen:

De bouwmogelijkheden worden beperkt tot een hoogte van maximaal 10 m en blijft daarmee onder de bebouwingsmogelijkheden uit het bestaande bestemmingsplan. Daarin is voorzien in de mogelijkheid om met een kap tot 5 meter daarboven te gaan. Deze hoogte biedt nog enige/voldoende vrijheid bij het ontwerp van het bouwplan. Het raadsbesluit van 20 april 2009 blijft het kader voor de uitvoering. Dit kader houdt rekening met een gedeeltelijke tweede bouwlaag. Voor de geplande sportzaal dient rekening te worden gehouden met een 7 m vrije (binnen) hoogte. Zowel de gedeeltelijke tweede bouwlaag als de sportzaal zullen naar verwachting royaal onder de maximale hoogte van 10 m blijven.

De gemeente streeft verder naar een optimale balans tussen buitenruimte en

bouwmassa en is voornemens dit in gezamenlijk overleg met de bewoners te ontwikkelen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

96. De toename in de omvang van de bebouwingsmogelijkheden is onbegrijpelijk en onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt in het bestemmingsplan alleen het bouwoppervlak vast te leggen dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling en niet meer ruimte te bieden.

Overwegingen:

Voor het gebouwde oppervlak is het raadsbesluit van 20 april 2009 waarin een bruto bouwoppervlakte van 5.350 m² is opgenomen bepalend. De motivatie is daarin aan de orde gekomen. De bruto footprint (de oppervlakte van het gebouw op de begane grond) zal vermoedelijk beduidend minder zijn (3.500 - 4.000 m²). Zie ook de overweging onder de zienswijze met nummer 93.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

97. Onduidelijk is welke sportvoorzieningen worden bedoeld op pagina 43 van de toelichting. Er mag niet onderhands geanticipeerd worden op een algemene sportvoorziening in onze buurt.

Overwegingen:

Voor de scholen met in totaal 26 groepen zijn voor voldoende gebruik voor lichamelijke opvoeding twee gymzalen nodig. Binnen de bruto oppervlakte daarvan is het dan tevens mogelijk deze samen te voegen tot een sportzaal. Voor het gebruik als gymzalen kunnen deze eenvoudig worden opgedeeld met een vouw wand. In de latere gebruikersovereenkomst dient te worden bepaald wie van deze voorziening gebruik mogen maken. Het is aan de raad daarvoor voorwaarden vast te leggen. Het uitgangspunt op dit moment is dat de sportzaal zal worden gebruikt door de scholen en de huidige gebruikers van gymzaal Kwikstaartplein.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

98. De bestemmingsplanprocedure wordt niet correct gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 25 augustus 2005 tot 5 oktober 2005 ter inzage gelegen. Dit is erg lang geleden. Toen stond er voor de buurt nog geen verandering op stapel. Het ontwerpbestemmingsplan is volstrekt anders en nieuw voor de buurt.

Overwegingen:

Het staat de gemeente Leiderdorp vrij op welke wijze zij het verouderde voorontwerpbestemmingsplan in procedure brengt; de formele bestemmingsplanprocedure start bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft de raad na inspraak vastgelegd wat het ruimtelijke en planologische beleid voor deze locatie dient te zijn. Het feit dat zaken in het ontwerpbestemmingsplan anders zijn verwoord dan in het voorontwerpbestemmingsplan geeft juist aan dat er zich een nieuwe situatie voordoet. Het PvE is op 20 april 2009 door de raad vastgesteld, waarmee ook de bepalende kaders vast zijn komen te liggen. Daarna heeft een nadere detaillering plaatsgevonden mede gericht op de aanbestedingsprocedure Design & Build. Tevens is besloten om het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) te laten vervallen als mogelijke functie binnen de BSW. Een ieder is in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan, ter visie van 1 september 2009 tot en met 12 oktober 2009 en gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van die mogelijk-

	<p>heid is gebruik gemaakt.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>99. De BSW moet fysiek goed en veilig bereikbaar zijn, terwijl in hetzelfde bestemmingsplan de gymzaal verandert in een sportzaal en de uitbreiding van de toegang tot BSW mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor zal de verkeersdruk in het gebied alleen maar verder toenemen en deze is in de huidige situatie al een probleem. Verzocht wordt opheldering te geven over de wijze waarop de gemeente de veilige bereikbaarheid van de BSW nu en in de toekomst wil garanderen en te bepalen dat het aantal functies van de BSW wordt beperkt tot scholen met gymzaal en kinderopvang.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Er wordt uitgegaan van de eerder vastgestelde aantallen voertuigbewegingen op basis van verkeerskundig onderzoek. Er komt een school bij, maar het CJG komt er niet. Het wijzigen van de ruimte voor 1 gymzaal en 2 speellokalen in een sportzaal heeft geen externe invloed. (Zie hiervoor tevens de beantwoording van vraag 97 ten aanzien van de bevoegdheid van de raad.) Daarmee wordt aangesloten op het raadsbesluit van 20 april 2009. In overleg met de klankbordgroep zullen deze punten verder worden uitgewerkt.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>100. Verwezen wordt naar hun advies bij het PVE en brief van 25 juni 2009 aan het college, waarvan de inhoud als herhaald en ingelast wordt beschouwd en waar nog geen antwoord op is ontvangen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Het comité is betrokken bij de klankbordgroep, die een belangrijke rol heeft in de advisering over de realisatie van de BSW/de Leeuwerik. De klankbordgroep is per brief van 12 oktober 2009 geantwoord op hun brief van 25 juni 2009 met de uitleg waarom eerdere beantwoording niet mogelijk was. De door de klankbordgroep gestelde vragen zijn vervolgens uitgebreid besproken en afdoende beantwoord in de klankbordbijeenkomst van 1 december 2009. Er wordt getracht in overleg te komen tot een realisatie in overeenstemming met de wensen van gebruikers en de omgeving.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Gemeentewerken Leiderdorp</p> <p>Ontvangen per brief 30-09-2009</p>	<p>101. De kinderboerderij is niet goed op de plankaart opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij zienswijze 14.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing van het bestemmingsplan conform de conclusie onder de zienswijze met nummer 14.</u></p>
<p>S.A.G.J. Witteveen</p> <p>Ontvangen per mail op:</p>	<p>102. Reclamant is tegen de wijzigingsbevoegdheid waarmee de horecavoorziening in De Houtkamp kan worden uitgebreid. Er is al genoeg gekapt en het groen dat er is, moet worden beschermd. Het MEC gebouw en de grond eromheen dienen als vast onderdeel van het park te worden beschouwd.</p>

05-10-2009	<p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij de zienswijze met nummer 15.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan <u>conform de conclusie onder de zienswijze met nummer 15.</u></p> <p>103. Naast het restaurant is de aanduiding “parkeerterrein (p)” aangegeven. Verzocht wordt de aanduiding te schrappen omdat het park daardoor ernstig zou beschadigen.</p> <p><i>Overwegingen:</i> Verwezen wordt naar de overwegingen bij de zienswijze met nummer 16.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt tot <u>aanpassing</u> van het bestemmingsplan <u>conform de conclusie onder de zienswijze met nummer 16.</u></p>
------------	---

