

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Brittenstein, Leiderdorp



COLOFON

TITEL: Ruimtelijke onderbouwing Brittenstein, Leiderdorp

STATUS: Definitief

DATUM: 24 januari 2018

AUTEUR: M. Proper

OPDRACHTGEVER: Rijnhart Wonen

CONTACTPERSOON: M. Buis



InterConcept BV
Graaf Reinoldweg 4
8084 JH 't Harde

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

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPAN	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.2	BESCHRIJVING PROJECT	7
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit	14
3.2.2	Verordening Ruimte	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
3.3.1	Toekomstvisie Leiderdorp 2025	20
3.3.2	Ruimtelijke Structuurvisie 2035	21
3.3.3	Woonvisie "Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart"	21
3.3.4	Prestatieafspraken 2015-2016	22
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	BODEM	23
4.2	WATER	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	GELUID	25
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.6	ECOLOGIE	28
4.7	GROEN IN EN ROND HET PLANGEBIED	29
4.8	VERKEERSASPECTEN	30
4.9	DUURZAAMHEID	32
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
4.11	Bedrijven en milieuzonering	35
4.12	Vormvrije m.e.r. beoordeling	35
5	UITVOERBAARHEID	37
5.1	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	37
	BIJLAGEN	38

1 INLEIDING

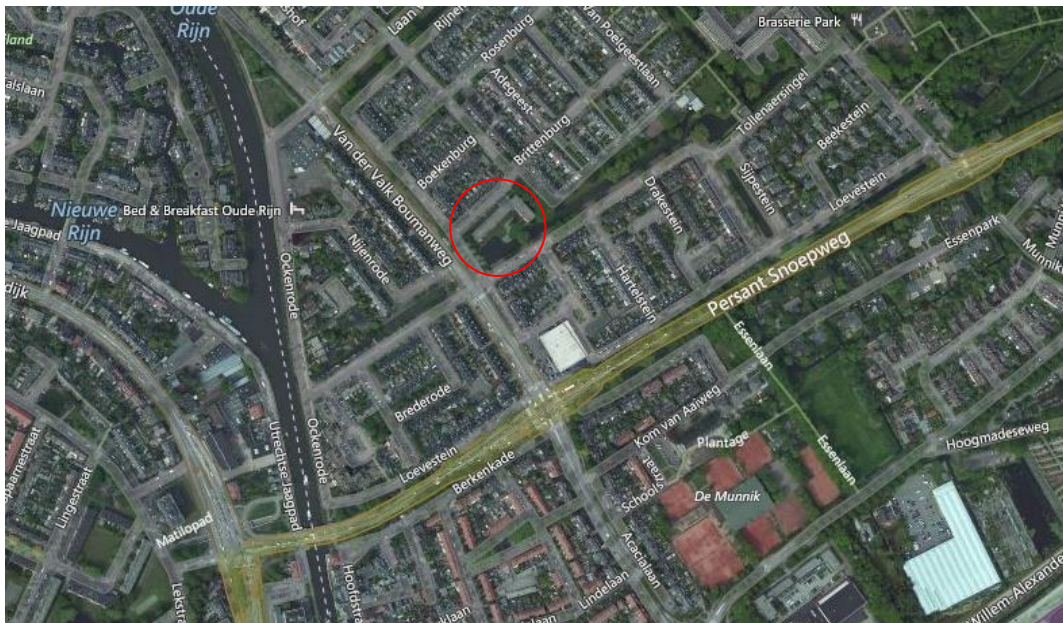
1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aan de Brittenburg in Leiderdorp, op de hoek met de Van der Valk Boumanweg stond een appartementengebouw in L-vorm met daarin 26 appartementen. Dit gebouw is reeds gesloopt. Voor de vrijgekomen locatie is een plan ontwikkeld voor de bouw van 56 nieuwe appartementen in twee zelfstandige volumes. De nieuwe appartementen bevinden zich, net als de gesloopte bebouwing, in het sociale huursegment.

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

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

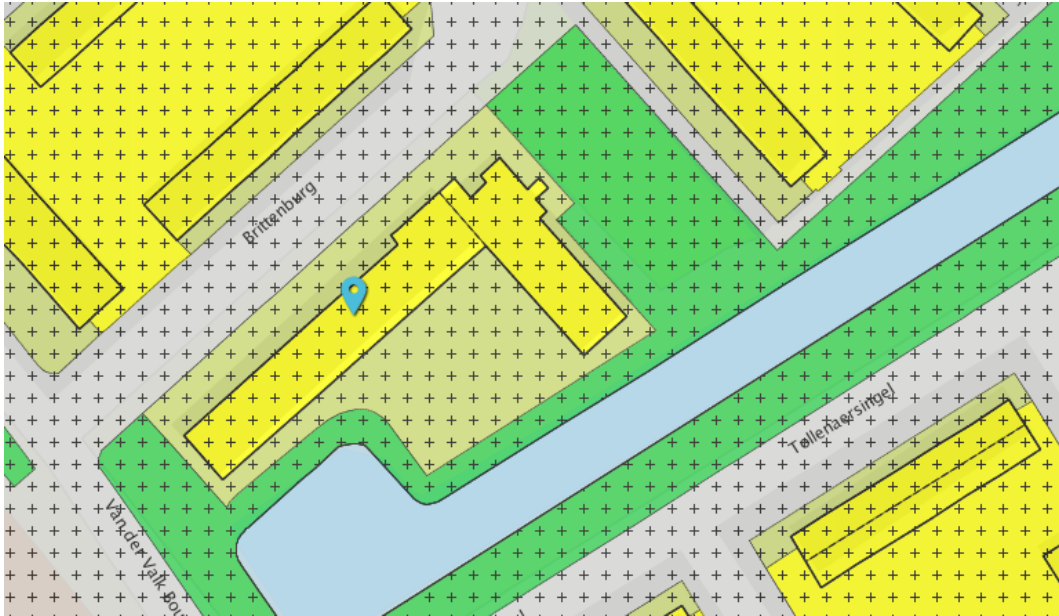
Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom van Leiderdorp en wordt begrensd door de Brittenburg, Brittenstein, Van der Valk Boumanweg en het water langs de Tollenaersingel.



Globale ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Zuid-West". De locatie heeft deels de bestemming 'Wonen' overeenkomstig de contouren van de inmiddels gesloopte bebouwing.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Zuid-West

De beoogde nieuwbouw overschrijdt dit bestemmingsvlak en is deels in de bestemmingen 'Tuin', 'Groen' en 'Water' gesitueerd. Ook past het plan niet in de bouwregels bij de geldende woonbestemming, onder meer vanwege een overschrijding van de toegestane goot- en nokhoogte.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' opgenomen. Hieraan is een regeling gekoppeld die archeologisch onderzoek vereist. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de archeologische dubbelbestemming.

1.4 LEESWIJZER

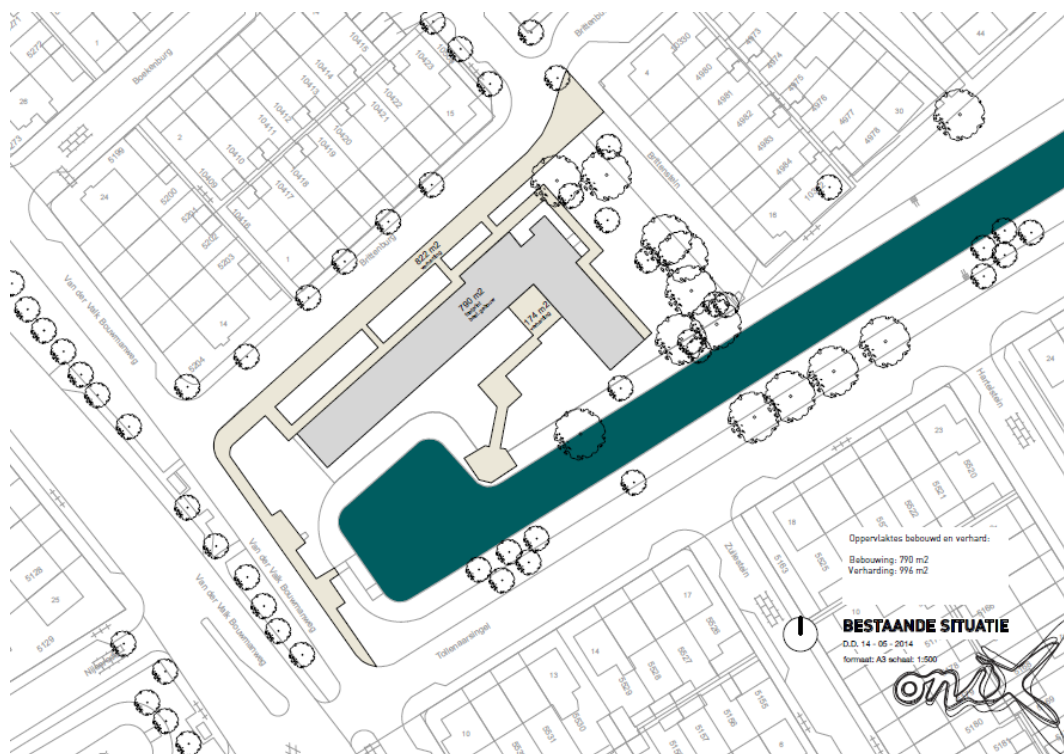
In het volgende hoofdstuk worden het plangebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang zijnde Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van onder andere bodem, water, luchtkwaliteit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

2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in een bestaande stedelijke omgeving in de wijk Ouderzorg. Deze vormde, samen met het Zijkwartier de eerste echte uitbreidingsgebieden van Leiderdorp. De bestaande structuur is traditioneel van opzet met een haaks stratenpatroon en de wijk omvat afwisselend rijwoningen en portiekflats.

In de directe omgeving bevindt zich vrijwel uitsluitend woonbebouwing in rijen. Op de planlocatie zelf was een gebouw aanwezig in L-vorm met 26 appartementen. Dit gebouw is inmiddels gesloopt.



Situatie met de inmiddels gesloopte appartementen

De inmiddels gesloopte bebouwing bestond grotendeels uit twee lagen met plat dak. De korte zijde van de L-vorm, aan de Brittensteinzijde was hoger, namelijk 3 lagen met eveneens een plat dak. De volgende foto's geven hiervan een indruk.



Voormalige bebouwing aan de Brittenburg



Zicht op de voormalige bebouwing vanaf Tollenaersingel

2.2 BESCHRIJVING PROJECT

Het project bestaat uit de bouw van twee zelfstandige volumes met in totaal 56 appartementen. De gebouwen zijn zodanig ontworpen dat er geen duidelijk waarneembare achterkantsituaties zijn. Aan alle zijden zijn representatieve gevels ontworpen met balkons voor de betreffende appartementen.

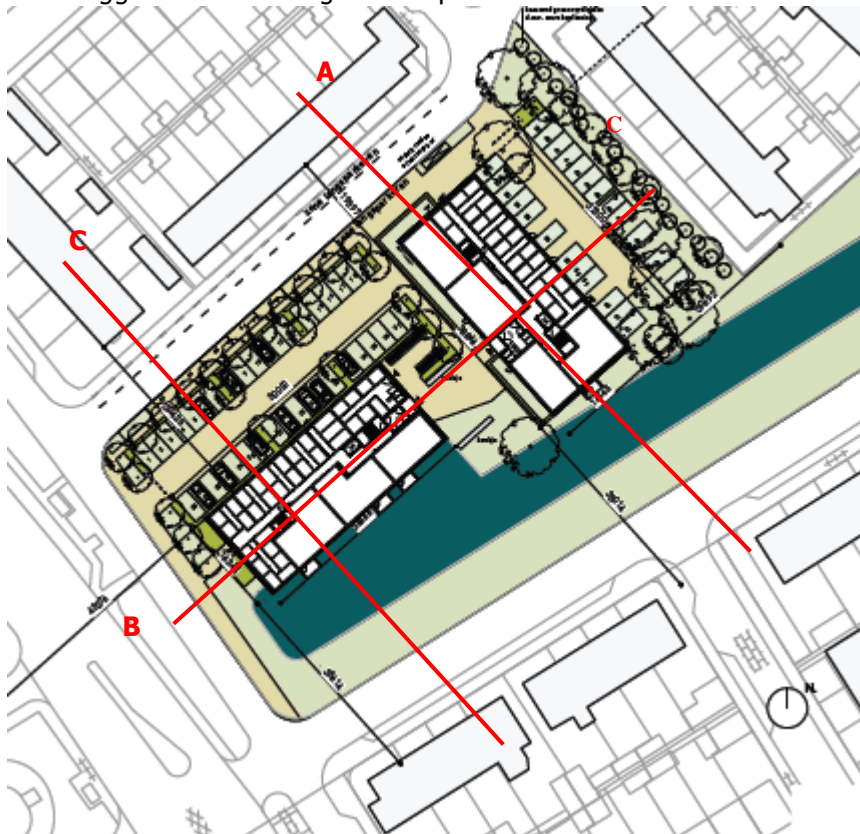
Er is gekozen voor twee volumes met een ruim doorzicht, waardoor een zichtrelatie ontstaat tussen Brittenburg en de singel. Eén van de gebouwen krijgt een directe relatie met de singel, doordat deze hier deels in wordt gebouwd.

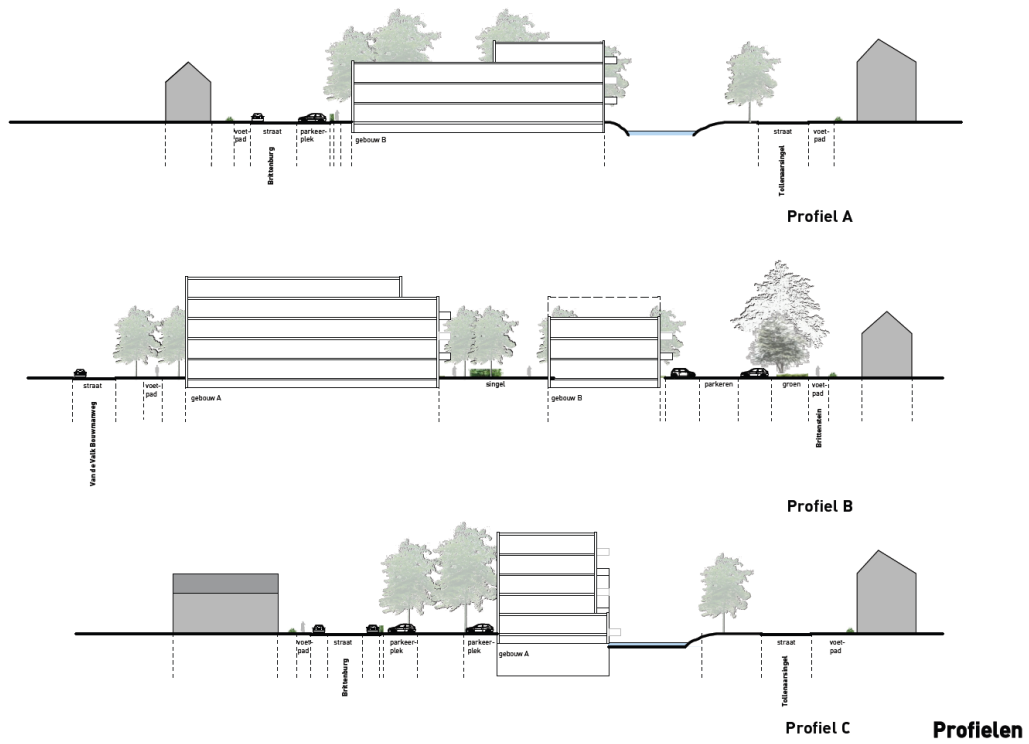
Bouwmassa en situering

Hoewel uit door de Raad vastgestelde de kaders en randvoorwaarden volgt dat de bebouwing maximaal 6 bouwlagen mag hebben, is na consultatie van de omgeving gekozen voor 5 bouwlagen – bouwhoogte ca. 15 meter - voor het westelijk gelegen gebouw op de hoek met de Van de Valk Boumanweg. Het tweede gebouw aan de Brittensteinzijde wordt eveneens lager, namelijk niet 5 lagen maar deels 4 en deels 3. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt voor het hoogste deel ca. 12 meter en voor het overige ca. 9 meter. Door geleiding in de bouwblokken wordt verscheidenheid in korrelgrootte gecreëerd en oogt de massa minder massief.

Profielen

De onderstaande doorsneden geven weer hoe de bouwmassa's zich verhouden tot de omliggende bebouwing en de openbare ruimte.





Impressies

De volgende afbeeldingen geven een indruk van de toekomstige woonbebouwing.



Vogelvlucht aanzicht zuidwestzijde (impressie)

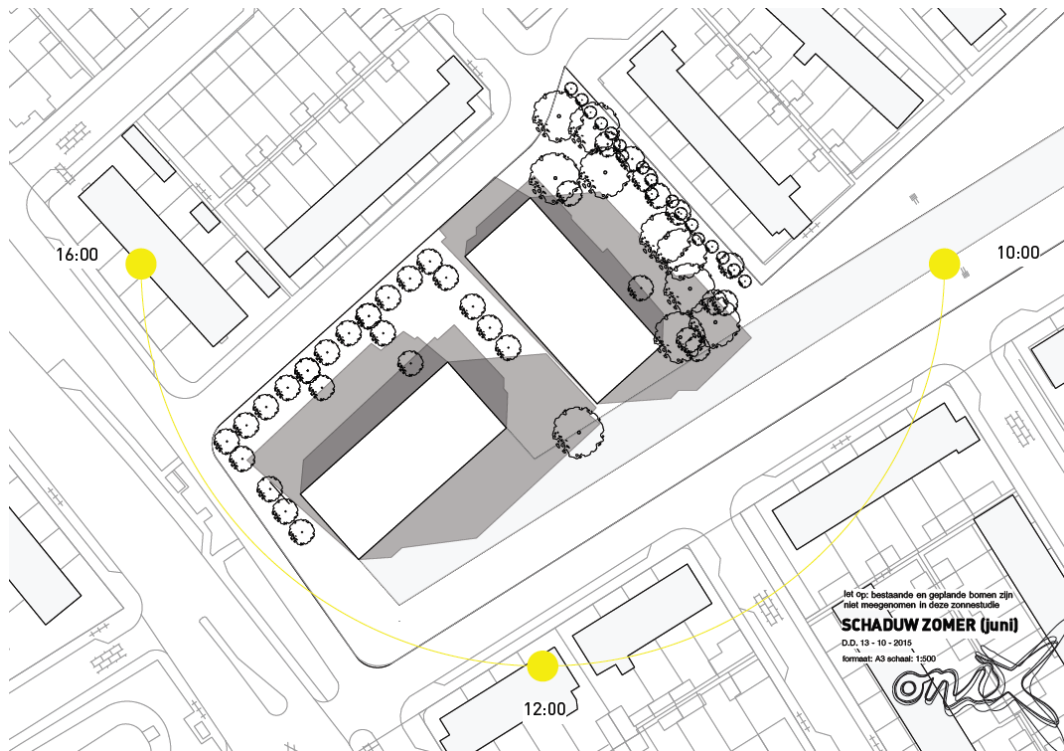


Vogelvlucht aanzicht noordoostzijde (impressie)

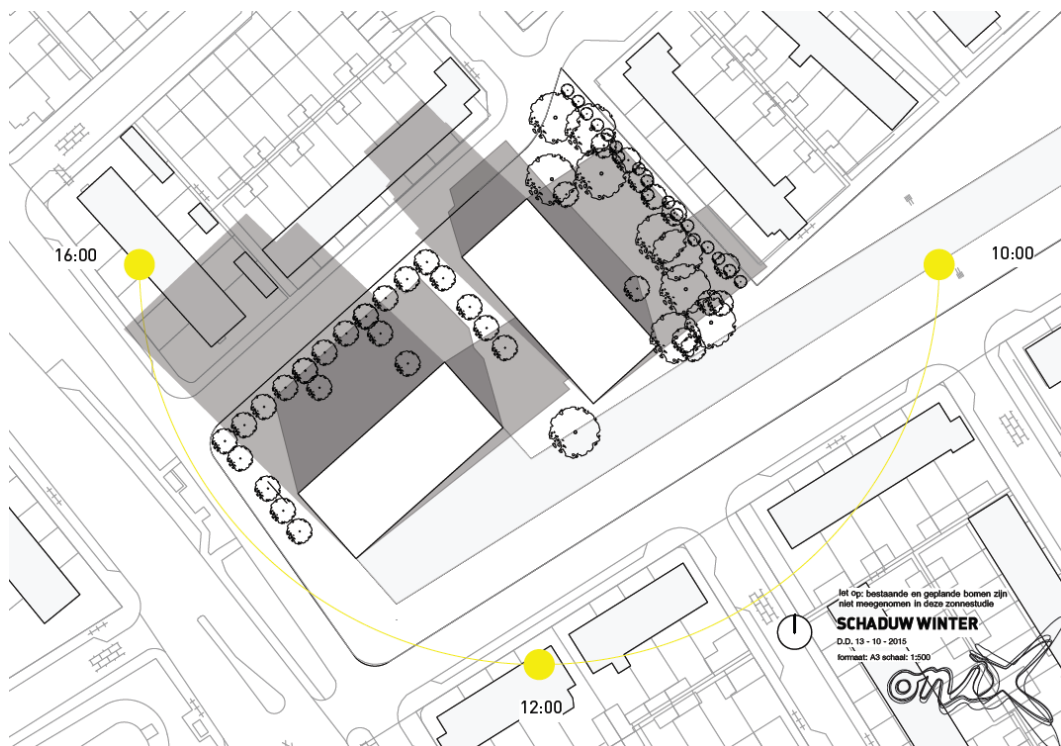
Bezinning

In het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met het beperken van schaduwwerking op de bestaande woningen aan de Brittenburg. Zo is het hoogste deel van de twee gebouwen op aanzienlijk ruimere afstand van deze woningen gesitueerd dan de inmiddels gesloopte appartementen. Voor het andere gebouw geldt dat deze aan de Brittenburgzijde de laagste bouwhoogte kent, namelijk 3 bouwlagen. Schaduwwerking is in een bestaande stedelijke omgeving bijna niet te voorkomen, maar blijft in deze situatie toch beperkt tot de ochtendperiode in de wintermaanden.

De schaduwwerking in de zomer- en winterperiode worden in de volgende afbeeldingen inzichtelijk gemaakt.



Schaduwwerking in juni

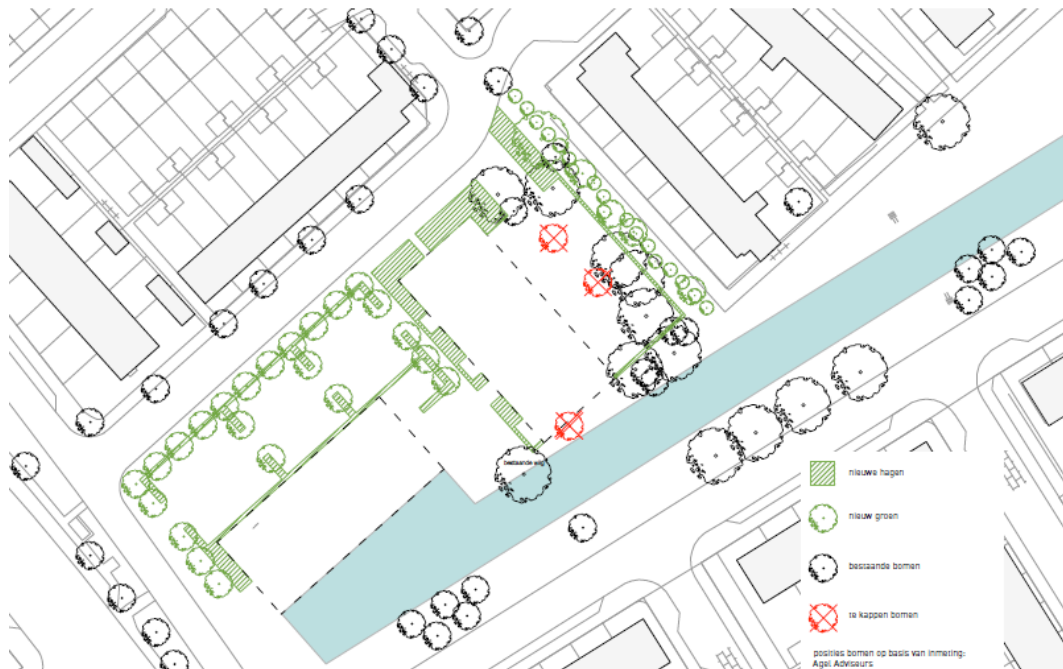


Schaduwwerking in december

Inrichting buitenruimte

Op het terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd. In plaats van één groot terrein is gekozen voor twee kleinere. Op de parkeersituatie wordt in paragraaf 4.7 nader ingegaan. Om het inschijnen van koplampen in woningen te voorkomen worden er

geen inritten gemaakt ter hoogte van de bestaande woningen aan de Brittenburg. Ook worden de parkeerplaatsen omzoomd en gesegmenteerd door hagen.



Schets toekomstige groenstructuur

Aan het water wordt, nabij de entree van de beide gebouwen, een ontmoetingsplek gerealiseerd. Bij de inrichting van de buitenruimte worden bestaande bomen zoveel mogelijk ingepast, zodat deze behouden kunnen blijven en het aanwezige groen direct volwassen oogt. Deze wordt aangevuld met de eerder genoemde hagen en nieuwe bomen en struikgewas. Zoals weergegeven op de voorgaande afbeelding blijft het aantal te kappen bomen zoveel mogelijk beperkt.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor behandelde structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van deze, en andere structuurvisies, te kunnen afdwingen, is door het Rijk besloten tot de vaststelling van algemene regels. Deze zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 november 2014 voor het laatst gewijzigd.

In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen voor een inbreidingslocatie met woonbebouwing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is door het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Daardoor wordt de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut.

Trede 1 Actuele regionale behoefte

De woningbehoefte is afgestemd binnen de regio Holland Rijnland. Uit de op 17 december 2014 vastgestelde Regionale Woonagenda blijkt in de periode tot 2020 een tekort aan sociale huurwoningen. Dit tekort geldt voor de gehele regio. Maar ook specifiek in de subregio West, waarvan Leiderdorp deel uitmaakt, is sprake van een tekort in deze categorie.

Per subregio is daarnaast in beeld gebracht wat de marktkansen zijn per woningtype. Voor de subregio west gelden sociale huurwoningen als 'zeer kansrijk'. Dit geldt voor zowel eengezinswoningen als appartementen.

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins <699	zeer kansrijk	kansrijk	zeer kansrijk
Eengezins >699	neutraal	neutraal	kansrijk
Appartement < 699	zeer kansrijk	kansrijk	zeer kansrijk
Appartement > 699	kansrijk	neutraal	kansrijk
Koop			
Eengezins <200.000	zeer kansrijk	kansrijk	zeer kansrijk
Eengezins >200.000	neutraal	niet kansrijk	kansrijk
Appartement < 200.000	kansrijk	kansrijk	zeer kansrijk
Appartement > 200.000	niet kansrijk	niet kansrijk	neutraal

- zeer kansrijk
- kansrijk
- neutraal
- niet kansrijk

Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland (Companen, bewerking Stec Groep)

Zoals nader toegelicht in paragraaf 3.3.4 heeft de gemeente Leiderdorp met Rijnhart Wonen prestatieafspraken gemaakt. De ontwikkeling van de locatie Brittenstein maakt onderdeel uit van deze prestatieafspraken, die tot doel hebben om in voldoende sociale huurwoningen te voorzien. Hiermee voorziet het plan aantoonbaar in een actuele regionale behoefte.

Dit wordt ook onderschreven door de 'Monitor regionale woningbouwprogramma bij de regionale woonvisies Zuid-Holland 2016' van de provincie Zuid-Holland. Uit deze rapportage van augustus 2016 blijkt dat de realisatie van woningen achterblijft bij de verwachte woningbehoefte en de druk op met name de markt voor sociale huurwoningen toeneemt.

Trede 2 bestaand stedelijk gebied

De tweede trede van de ladder houdt in dat onderzocht moet worden of de behoefte ingevuld kan worden in bestaand stedelijk gebied. Dat is met dit plan het geval. Er is sprake van een herontwikkelingslocatie in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3 Multimodale ontsluiting, uitleglocatie

Aangezien de oplossing gevonden is in bestaand stedelijk gebied is trede drie van de ladder niet aan de orde. In deze trede zou in het geval van een uitleglocatie onderbouwd moeten worden of de locatie multimodaal is ontsloten of kan worden.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

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

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

Bebouwde ruimte

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

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

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

Dit houdt niet in dat onbeperkt verdicht kan worden. Bij het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen de vraag of het fysiek mogelijk is om de woningbehoefte te accommoderen van belang. Ook moet er voldoende ruimtelijke kwaliteit behaald worden en voldoende groen binnen de bebouwde ruimte behouden blijven. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken.

Met deze herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij de provinciale visie. Bij de planvorming is ook de onbebouwde ruimte bij de planvorming betrokken, met aandacht voor water en groen, waardoor er een totaalplan ligt dat zich goed in de omgeving voegt.

3.2.2 Verordening Ruimte

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 2.1.1 Verordening ruimte)

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

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

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

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.2.1 lid 1 Verordening ruimte)

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

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

Deze woningbouwontwikkeling vindt plaats in een bestaand woongebied, ter vervanging van inmiddels gesloopte woonbebouwing. Het plan is in overeenstemming met de aard en de schaal van het gebied, waardoor sprake is van 'inpassen'. Hierdoor kan medewerking aan het plan worden verleend, mits voldaan wordt aan de richtpunten uit de ruimtelijke kwaliteitskaart. Bij de ontwikkeling van het plan is echter ook duidelijk rekening gehouden met de criteria behorende bij 'aanpassen'.

De ruimtelijke kwaliteitskaart bestaat feitelijk uit een viertal kaarten, namelijk:

1. de laag van de ondergrond
2. de laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. de laag van de stedelijke occupatie
4. de laag van de beleving

Laag van de ondergrond

De laag van de ondergrond bestaat uit de bodem, de geomorfologische kenmerken en het water. Het betreft de bodemopbouw zoals deze is ontstaan door natuurlijke

processen. In Zuid-Holland is daarbij grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta.



Uitsnede laag van de ondergrond (kaart 18 bij de VRM)

Het plangebied ligt in het 'rivierdeltacomplex'. Meer specifiek betreft het een gebied met rivierklei en veen.

Richtpunt:

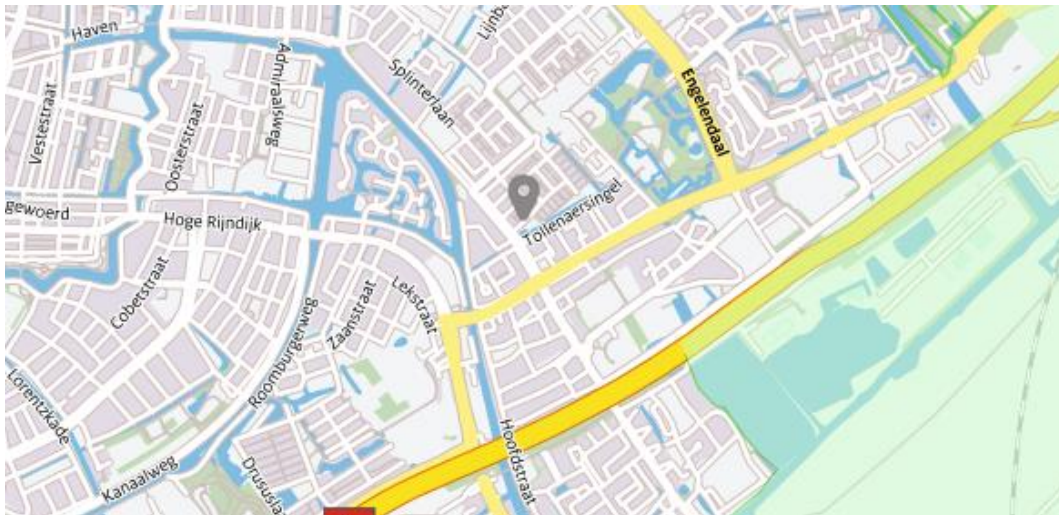
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Beoordeling:

Dit plan betreft een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie. Op de schaal van het landschap is de omvang hiervan zeer beperkt. Het plan kan dan ook geen bijdrage leveren aan het hiervoor genoemde richtpunt, maar doet hier ook geen afbreuk aan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. Het agrarisch landschap is beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Naast de cultuurlandschappen worden delen van de provincie gekenmerkt door natuurlandschappen. Deze gebieden kennen geen agrarisch gebruik en hebben een (relatief) natuurlijk karakter.

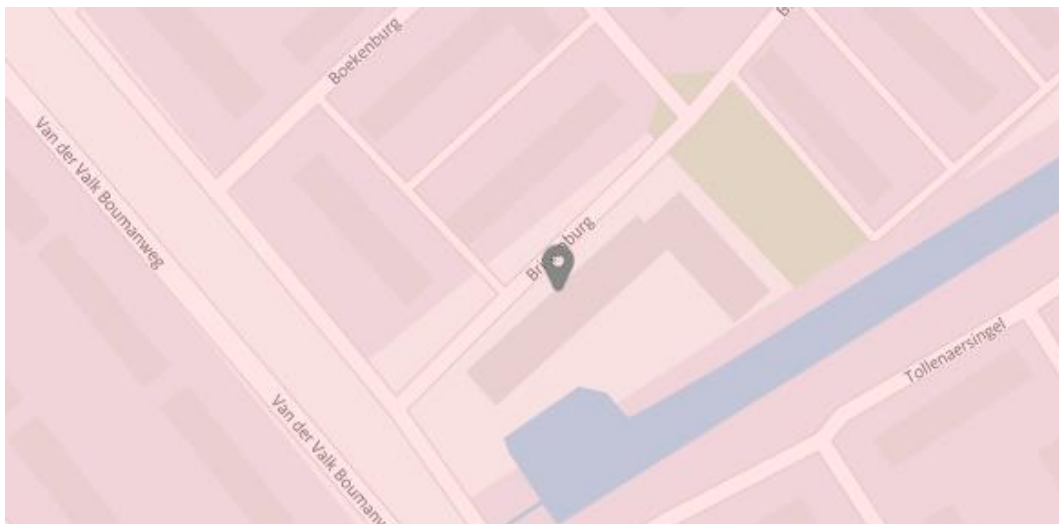


Uitsnede laag van de cultuur- en natuurlandschappen (kaart 19 bij de VRM)

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Dit houdt in dat aan het plangebied geen specifieke waarden worden toegekend met betrekking tot cultuur- en natuurlandschappen en dat er vanuit deze laag geen richtpunten gelden.

Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent.



Uitsnede laag van de stedelijke occupatie (kaart 20 bij de VRM)

In de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Voor steden geldt dat een brede waaier aan woon- en werkmilieus een belangrijke voorwaarde is voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe

ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Beoordeling:

Dit plan betreft een herontwikkeling van een bestaande woonlocatie, waarop enkele van de hiervoor genoemde richtpunten van toepassing zijn. Zo is bij de planvorming uitgegaan van de bestaande structuur, zowel de bebouwde als onbebouwde. Dit komt tot uitdrukking in het feit dat de bestaande groenelementen worden ingepast in het plan, en dat ook het aangrenzende water hierbij is betrokken. Ook zijn de effecten van de beoogde hoogbouw op de omgeving meegewogen in de situering van de bebouwing en de plaatsing van hoogteaccenten.

Laag van de beleving

De laag van de beleving gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis.

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad.



Uitsnede laag van de beleving (kaart 21 bij de VRM)

Even ten westen van het plangebied is een gebied aangeduid als 'Romeinse Limes', een zone langs de Oude Rijn die de noordgrens vormde van het oude Romeinse Rijk. In de laag van de beleving heeft het plangebied zelf echter geen aanduiding gekregen. Dit houdt in dat aan het plangebied geen specifieke waarden worden toegekend met betrekking tot de beleving en dat er vanuit de Laag van de beleving geen richtpunten gelden.

Conclusie

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

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025

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

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau.
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen; 750 Woningen binnen de gemeentegrenzen bouwen, vooral voor starters en ouderen. De bestaande voorraad aan eengezinswoningen handhaven.
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen. Polders en parken open laten.
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom.
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden. Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2035

De Ruimtelijke structuurvisie 2035 is op 7 december 2015 vastgesteld en is een uitwerking van de hiervoor genoemde toekomstvisie. Het gebied Zijlkwartier / Vogelwijk / Ouderzorg is hierin beschreven als een laag dynamisch gebied. Het is een overwegend woongebied met een groene uitstraling. Naast woningen, zowel hoogbouw als laagbouw, zijn er ook andere functies aanwezig zoals een school, buurtcentrum en kleinschalige bedrijvigheid.

Voor het gebied is het aandachtspunt geformuleerd dat het door de ligging dichtbij alle benodigde dagelijkse voorzieningen, zeer aantrekkelijke gebieden zijn voor zowel gezinnen als ouderen. Maar dat de bestaande woningen en de buitenruimten voor deze groepen niet overal even geschikt zijn. Hier ligt een opgave waarbij voldoende ruimte voor groen, parkeren en water, en een inhaalslag op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid belangrijke aandachtspunten vormen.

Meer algemeen is geformuleerd dat de woningbehoefteraming (WBR) uit 2015 van de provincie laat zien dat er in de periode 2012- 2030 in Leiderdorp nog een opgave ligt van 750 tot 1000 woningen. Deze moeten gerealiseerd worden op inbreidings- en transformatielocaties, omdat de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp leidend blijven. Reden hiervoor is dat de polders mede bepalend zijn voor het aantrekkelijke leefklimaat. Tevens kan door het inzetten op inbreiding en transformatie het ontstaan van toekomstige probleemgebieden voorkomen worden. De nadruk ligt met name voor de huursector in het sociaal en middensegment en voor woningen voor starters en woningen voor senioren. Dit bevordert het behoud van een gevarieerde bevolkingssamenstelling en het behoud van draagvlak voor de aanwezige voorzieningen.

De herontwikkeling van de locatie Brittenstein sluit goed aan bij de herstructureringsopgave. De verouderde bebouwing heeft plaatsgemaakt voor een ontwikkeling die voorziet in de actuele woonwensen. Daarnaast is in dit plan ook aandacht voor parkeren en een zorgvuldige inpassing in de groenstructuur.

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

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

1. De gemeente wil de ontgroening afremmen door jonge huishoudens kansen te blijven bieden om in Leiderdorp zelfstandig te wonen, ook in een situatie van beperkte nieuwbouw.
2. In 2020 een gedifferentieerd aanbod van ruim 2.900 betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien.
3. Een woningvoorraad die comfortabel in gebruik is voor elke generatie en aansluit bij de belangrijkste te verwachten toekomstige kwaliteitseisen.
4. Binnen ruimtelijke grenzen werken aan een bij de vraag aansluitende toevoeging aan de woningvoorraad, met als streefaantal 750 woningen.
5. Binnen de financiële en ruimtelijke mogelijkheden zorgen voor een adequaat aanbod van voorzieningen voor alle inwoners van Leiderdorp.

6. Een adequaat aanbod van welzijn en zorg bij zelfstandig wonende ouderen en / of zorgvragers.
7. Komen tot een heldere positionering van Leiderdorp in de regionale woningmarkt.
8. invulling geven aan de gemeentelijke procesrol / aansturing vanuit de doelstellingen in de woonvisie.

Het voorliggende plan levert een bijdrage aan het behalen van met name de eerste vier doelstellingen. Daarbij is de locatie Brittenstein in deze Woonvisie opgenomen als één van de belangrijkste, op dat moment bekende, woningbouwlocaties. Ten tijde van vaststelling van de visie bevond dit plan zich nog in de onderzoeksfase. In de hiervoor genoemde Woonvisie zijn naast doelstellingen ook maatregelen beschreven die ertoe moeten bijdragen om de beoogde doelen te halen. Eén hiervan is het jaarlijks vastleggen van prestatieafspraken met Rijnhart Wonen.

3.3.4 Prestatieafspraken 2015-2016

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

Op 15 december 2016 zijn de prestatieafspraken voor 2017 vastgelegd. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere doelgroepen en woningaanbod. Met betrekking tot het thema Woningaanbod zijn afspraken geformuleerd over sloop, verkoop en nieuwbouw van woningen. Onderdeel van deze afspraken is dat Rijnhart Wonen de bouw van 56 appartementen op de locatie Brittenstein start.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 BODEM

Gezien de ontwikkeling van woningbouw is inzicht nodig in de bodemkwaliteit van de bouwlocatie. Daarom is een onderzoek uitgevoerd door Van der Poel Milieu Advies B.V. dat als bijlage is toegevoegd.

Grond en grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond (tot 0,5 meter onder maaiveld) de achtergrondwaarden voor kwik-, lood-, PCB-, zink- en PAK-gehalte worden overschreden. In de ondergrond overschrijden het kwik- en PAK-gehalte de achtergrondwaarden. In het grondwater overschrijdt de concentratie Barium de daarvoor geldende streefwaarde.

De overschrijdingen zijn dusdanig klein dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Asbest

Tijdens het veldonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen in de grond waargenomen.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.2 WATER

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

Watercompensatie

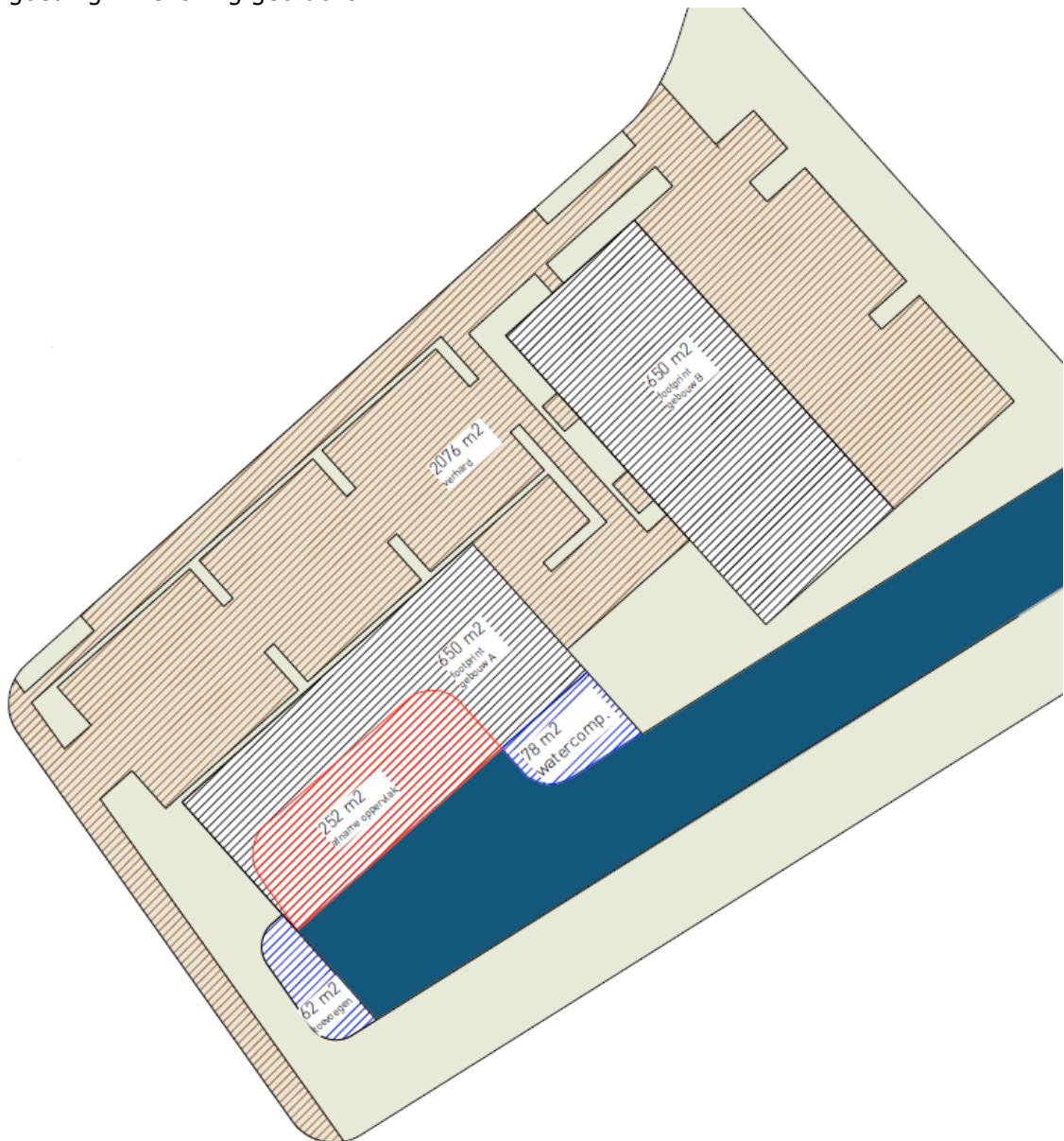
Het plan heeft een toename van het verharde oppervlak tot gevolg. De oppervlakte aan bebouwing neemt toe van 790m² naar 1300m² en de overige verharding van 996m² naar 2076m². In totaal stijgt het verharde oppervlak met 1590m².

Op grond van het beleid van het Hoogheemraadschap dient bij een toename van meer dan 500m², 15% van deze toename gecompenseerd te worden door de aanleg van extra oppervlaktewater. In dit geval bedraagt de benodigde watercompensatie 15% van 1590 m², dus 238,5m².

Doordat de nieuwbouw gedeeltelijk in het bestaande oppervlaktewater wordt gebouwd is er sprake van een afname van het aanwezige oppervlaktewater met 252m². Op de locatie zelf vindt gedeeltelijke compensatie plaats door het oppervlaktewater elders in het plangebied met 140m² uit te breiden. Per saldo is sprake van een afname van 112m² die elders moet worden gecompenseerd.

Er resteert een totale compensatieopgave voor 350,5m² die binnen een straal van 5 kilometer rond het plangebied plaats moet vinden. Hiervoor zal de gemeente het

overschot aan boezemwater in de Munnikkenpolder aanwenden. Daarvoor wordt vergoeding in rekening gebracht.



Toe- en afname verharding en oppervlaktewater

Hemelwater

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

Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

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

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

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

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

Conclusie

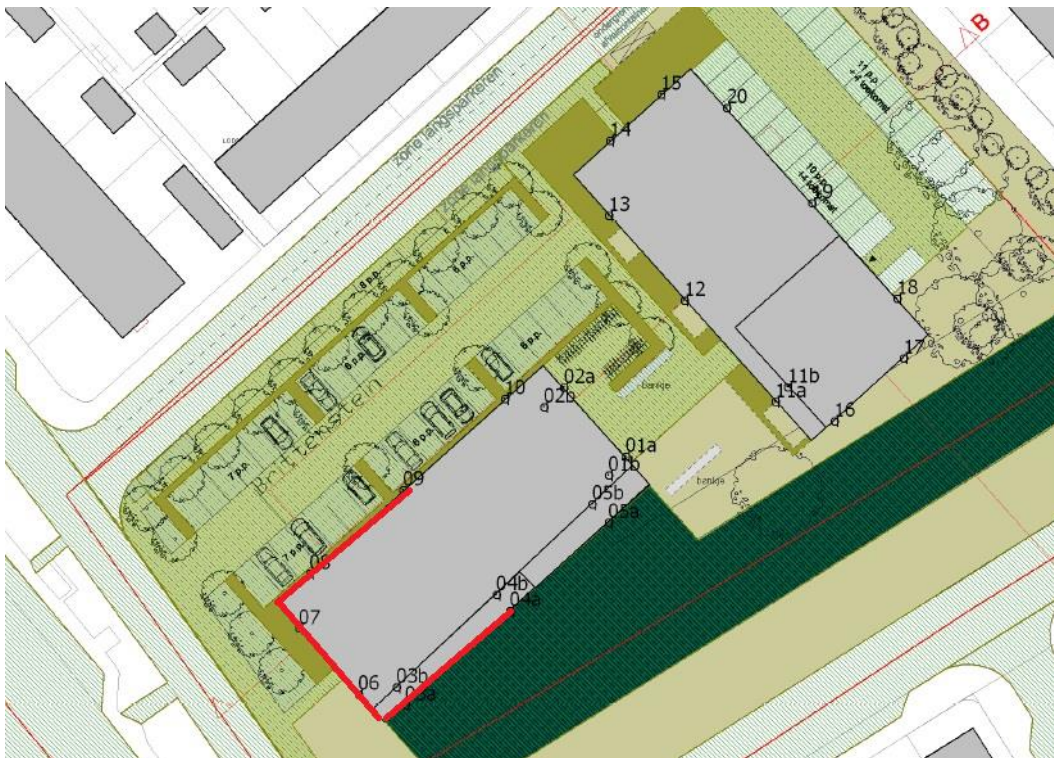
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.4 GELUID

De voorgenomen ontwikkeling vereist dat inzicht wordt verkregen in de mogelijke hinder die ter plaatse op kan treden ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanuit de directe omgeving. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van verkeerslawaai, gebaseerd op de verkeersgegevens voor 2030. Dit onderzoek, uitgevoerd door ANCOOR, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Geluidszone van wegen

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van 200 meter van de Van der Valk Boumanweg. De geluidsbelasting als gevolg van deze weg overschrijdt op enkele plaatsen op de gevels van de appartementengebouwen de voorkeursgrenswaarde van 48dB. De overschrijdingen vinden plaats op de beoordelingspunten 03, 04, 06, 07, 08 en 09 uit de onderstaande afbeelding.



Overzicht beoordelingspunten

De hoogste belasting bedraagt 55dB waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

30km/uur wegen

Straten die deel uitmaken van een woonerf of waarvan de wettelijke maximumsnelheid 30km/uur bedraagt hebben geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke beoordeling moet de aanvaardbaarheid van de geluidshinder langs deze wegen echter wel worden onderbouwd.

De geluidsbelasting als gevolg van deze wegen bedraagt maximaal 45dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Overdrachts- en bronmaatregelen

De geluidsbelasting op de gevels kan verminderd worden door het nemen van bronmaatregelen, zoals het verlagen van de verkeersintensiteit of de toegestane snelheid. Ook kunnen overdrachtsmaatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm in bepaalde gevallen een oplossing bieden. In deze situatie zijn zowel bron- als overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend. Bovendien stuiten deze op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren.

Procedure hogere grenswaarde

Aangezien de maximale waarde van 63 dB niet wordt overschreden, wordt voorgesteld om een hogere grenswaarde vast te stellen. De maximaal benodigde waarde is 55dB.

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

Met toepassing van gesloten schermen om de balkons worden geluidluwe buitenruimten gerealiseerd. Daarnaast zijn de appartementen allemaal met de entreezijde, naar binnen gericht, zodat ook hier sprake is van een geluidsluwe level.

Maatregelen bij de ontvanger

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

Conclusie

Geluidsaspecten staan niet in de weg aan realisatie van het plan. Voorwaarde is wel dat een hogere waarde wordt vastgesteld ten aanzien van het wegverkeer op de Van der Valk Boumanweg.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

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



Uitsnede risicokaart

Inrichtingen

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

Buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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

De afstand van het plangebied tot de A4 is meer dan 600 m en valt daarmee ruimschoots buiten de 200 m waarbinnen verantwoording moet worden afgelegd op grond van artikel 8, eerste lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Ook de afstand tot de Oude Rijn is ruimer dan 200 meter. Bovendien is deze in het Eindrapport Basisnet Vaarwegen aangemerkt als 'groene vaarweg', waar slechts incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De locatie ligt wel in het invloedsgebied van de A4. Mocht zich een ramp op deze weg voordoen, dan zal men via de algemeen bekende wegen gewaarschuwd worden. De woningen zijn niet (specifiek) gericht op bijzondere doelgroepen van verminderd zelfredzame personen, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn. De appartementengebouwen worden voorzien van meerdere uitgangen, waardoor men zichzelf in veiligheid kan brengen.

Conclusie

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

4.6 ECOLOGIE

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

In oktober 2012 is door Els&Linde B.V. een quickscan uitgevoerd. Deze gaf aanleiding tot een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en enkele vissoorten. Dit nader onderzoek, augustus 2013, leidde tot de volgende conclusies:

- Tijdens het afdoend vleermuizenonderzoek van 2013 zijn - binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.
- Op 19 juni 2013 is een bemonstering van vissen uitgevoerd in de watergang langs het complex Brittenstein. Tijdens het visonderzoek zijn er geen beschermde soorten aangetroffen.

- Voorafgaande aan de vleermuisinventarisaties is gekeken naar het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats - in de zin van de Flora- en faunawet - binnen het plangebied. Deze zijn niet aangetroffen.

Sinds de uitvoering van de genoemde onderzoeken is het gebied veranderd. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt. Daarom is besloten een nieuwe quickscan uit te laten voeren. Uit dit onderzoek, uitgevoerd door EcoGroen, komt het volgende naar voren.

Beschermde gebieden

De plannen hebben geen schade aan Natura 2000- en EHS-gebieden tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten de EHS aangetast door de plannen.

Beschermde soorten

Het onderzoek heeft geleid tot de volgende resultaten ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten:

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten in het plangebied;
- Er worden geen verblijfplaatsen, (onmisbare) vliegroutes en/of belangrijke foerageergebieden van vleermuizen verwacht ter hoogte van de ingrepen;
- Leefgebied of verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen;
- In het plangebied zijn geen (potentiële) jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en te verwachten. Wel zijn diverse algemene broedvogels te verwachten in het plangebied;
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van andere (zwaardere) beschermde soorten of soortgroepen aangetoond of te verwachten.

Hierbij wordt opgemerkt dat uit eerdere onderzoeken naar voren kwam dat de treurwilg een mogelijk geschikte verblijfplaats is voor vleermuizen. Deze treurwilg blijft behouden.

Eindconclusie en aanbevelingen

Voor alle vogels geldt dat werkzaamheden die in gebruik zijnde nesten van aanwezige vogels verstoren of beschadigen altijd voorkomen dienen te worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Het ontzien van broedvogels is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli.

Conclusie

Met inachtneming van de hiervoor beschreven maatregelen zijn er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

4.7 GROEN IN EN ROND HET PLANGEBIED

Om te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt is het Groenstructuurplan 2000 vastgesteld, dat in 2012 is geactualiseerd. Daarnaast is op

29 mei 2017 het Bomenbeleidsplan 2017 vastgesteld, een actualisatie van het oorspronkelijk in 2007 vastgestelde Bomenbeleidsplan.

Groentoets

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

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

Voor het groenplan golden de volgende uitgangspunten:

1. Het duurzaam behouden en verbeteren van een gedeelte bosplantsoen;
2. Het duurzaam behouden van 14 bomen;
3. Realiseren van compensatie voor de te verwijderen bomen;
4. Realiseren van compensatie van de te verwijderen oppervlakte bosplantsoen;
5. Realiseren van compensatie voor het verlies aan oppervlakte sierheesters en hagen (ca. 335 m²).

De compenserende en beschermende maatregelen zijn in de Groentoets nader toegelicht.

Door de herinrichting krijgt het terrein een kwaliteitsimpuls en een betere uitstraling naar de omgeving. Het huidige achterstallige en verwaarloosde beeld wordt omgevormd naar een goed onderhouden terrein dat past in de omgeving. Door het planten van bomen langs de parkeerplaatsen aan de Brittenburg, krijgt de straat een groener karakter. Tevens verdwijnen de auto's grotendeels uit het zicht door de hagen die worden geplant rondom de parkeerplaatsen.

Door het behoud van de waardevolle treurwilg, behoudt de watergang langs de Tollenaersingel zijn groene aanblik. Ook komt er door middel van het opdelen in twee appartementenblokken een mooie zichtlijn die uitzicht vanaf de Brittenburg op de singel en de wilg mogelijk maakt. De dichte bomenrij zal blijven bestaan bij juiste keuze van nieuw te planten bomen in het bosplantsoen langs de Brittenstein.

Verleende vergunning voor het kappen en herplanten

Voor 12 bomen die moeten wijken voor deze ontwikkeling is op 27 september 2017 een omgevingsvergunning verleend, no. Z/17/049538. In deze vergunning is een herplantplicht opgenomen voor 22 bomen.

Conclusie

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

4.8 VERKEERSASPECTEN

Bereikbaarheid en ontsluiting projectgebied

Het plangebied ligt aan de rand van een woonwijk. De belangrijkste ontsluitingsroute loopt via de Van der Valk Boumanweg. Via de Brittenbrug is de

parallelweg hiervan bereikbaar en bij de kruising Tollenaersingel komt men op de hoofdrijbaan. Via de Persant Snoepweg kan men vervolgens richting het centrum van Leiden of de aansluiting met de A4. De Brittenburg en de parallelweg van de Van der Valk Boumanweg zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg, met een maximumsnelheid van 30km/u.

De toename van het aantal woningen heeft op buurtniveau een beperkte toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Als gevolg hiervan zijn er geen verkeersproblemen te verwachten.

Parkeren

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

Voor dit bouwplan geldt een parkeernorm van 1,2 per woning. In dit cijfer is een groeireserve opgenomen van 0,2 p.p. per woning om eventuele toekomstige groei van de parkeerbehoefte op te vangen. Deze hoeft niet direct gerealiseerd te worden, maar in het plan is hiermee wel rekening gehouden.

Toepassing van de hiervoor genoemde norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning leidt tot een parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen, waar van 12 parkeerplaatsen (0,2 per woning) dienen als groeireserve. Deze parkeerbehoefte wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Op twee parkeerterreinen, die beide worden ontsloten vanaf de Brittenburg worden in totaal 62 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van bewoners en bezoekers van de nieuwbouw. Ook worden er 7 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Brittenburg, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied op 69 komt.

gemeenteraad van Leiderdorp vastgesteld als werkwijze bij ontwikkeling van plannen van tien woningen en/of één hectare grondoppervlakte.

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

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

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

Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het begin in het duurzame gebiedsontwikkelingsproces worden meegenomen. Leiderdorp heeft hiervoor het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) vastgesteld. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale en gebiedsgerichte aanpak voor een duurzame inrichting met aandacht voor een aantal duurzaamheidsthema's. Hoe duurzaamheid hierin het best tot uitdrukking komt, is afhankelijk van de specifieke locatie of het gebied en de omgeving daarvan.

Planspecifiek

Op welke locatie past een functie het beste of welk functie past het beste op deze locatie?

Voor dit project wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen. De ontwikkelingen in het gebied worden duurzaam ontwikkeld. Met hulpmiddelen als onder andere het RBDS is dit meetbaar. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwbouw complex met een woonbestemming. Hiervoor is het oude bestaand appartementencomplex in 2013 gesloopt welke niet meer voldeed aan de huidige normen voor de functie van wonen. De twee woongebouwen worden gebouwd conform de huidige wettelijke eisen. Daarmee zijn de nieuwe woongebouwen veel duurzamer dan de huidige bebouwing.

Hoe maken we dit project optimaal duurzaam?

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een duurzaam kwalitatief gebied waar groen en water aanwezig is. Ten opzichte van de huidige situatie wordt zoveel mogelijk groen behouden. Dit groen betreft zowel oppervlakte privégroen als publiek groen (knotwilg). De planlocatie wordt onderzocht of we

duurzame energie in de vorm van stadsverwarming kunnen toepassen. Daarnaast komen er gegarandeerd zonnepanelen voor de EPC, maar tevens om de algemene verlichting te voeden. Daarbij wordt onderzocht of het plaatsen van zonnepanelen in combinatie met een groen dak mogelijk is. Deze combi zorgt voor een langere levensduur van de zonnepanelen alsmede het dak. Daarbij zorgt een groen dak voor een reductie van CO₂, voor een meer stabielere omgevingstemperatuur en voor meer biodiversiteit.

Langs de plinten van het gebouw wordt deze aan de bergingszijdes bekleed met groen. Dit groen zorgt voor minder galm, een opname van fijnstof en een verbeterde luchtkwaliteit.

Hoe bouwen we dit project duurzaam en hoe duurzaam bouwen we?

Voor de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals bijvoorbeeld metselwerk. Ook zal bij de kozijnen voor duurzame materialen gekozen worden

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Archeologie

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven heeft het plangebied in het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gekregen vanwege de hoge verwachtingswaarde. Dit was aanleiding om een verkennend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek, "Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende en karterende fase Brittenstein te Leiderdorp", is uitgevoerd door Archeodienst en is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Bodemprofiel

De diepere ondergrond bestaat uit oever- en beddingafzettingen van de Oude Rijn die vermoedelijk in de periode Laat-Neolithicum – Bronstijd zijn gevormd. Deze stroomgordelafzettingen zijn afgedekt met een komkleipakket die vermoedelijk in de periode Late-IJzertijd – Romeinse tijd is afgezet. De komklei is op zijn beurt afgedekt met een dunne laag overstromingsafzettingen.

In de top van de zandige overstromingsafzettingen is door landbouwactiviteiten een bouwvoor ontstaan. Bij de aanleg van de woonwijk is grond opgebracht waardoor de voormalige bouwvoor op een diepte van ca. 60 – 80 cm beneden het huidige maaiveld ligt. Ter plaatse van de voormalige bebouwing is de bodem ruim 1 meter diep verstoord tot in de komklei en is het oorspronkelijke bodemprofiel geheel verdwenen.

Bijstellen archeologische verwachtingswaarde

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren wordt de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor een vindplaats uit de IJzertijd – Romeinse tijd naar laag bijgesteld. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor de overige perioden bij te stellen. Op grond van de onderzoeksresultaten is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

Conclusie

Aangezien de kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied klein wordt geacht, vormen de geplande graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Ook zijn er geen negatieve effecten ten aanzien van cultuurhistorische elementen te verwachten.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving (binnen een straal van 100 meter van de locatie) is geen bedrijvigheid aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een garagebedrijf aan de Van der Valk Boumanweg 2.

Dit bedrijf ligt op een afstand van ruim 110 meter van de locatie. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering dient dit bedrijf te worden ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter tot woningbouw. De werkelijke afstand tot dit plangebied is ruimschoots voldoende. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

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

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

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

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

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

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

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in

gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde.

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

Conclusie

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

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het betreft een privaat initiatief, waarvan de kosten voor rekening zijn van Rijnhart Wonen. Middels een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal en de overdracht van voor deze ontwikkeling noodzakelijke gronden. Tevens wordt hierin vastgelegd dat eventuele uit te keren tegemoetkomingen in planschade eveneens voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

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

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ANCOOR, projectnummer 16053, versie 2.0**
- Bijlage 2: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek verkennende en karterende fase Brittenstein te Leiderdorp, Archeodienst, Rapport 754**
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Brittenstein Leiderdorp, Van der Poel Milieuadvies B.V., projectnummer 2015.324**
- Bijlage 4: Brittenstein Leiderdorp, Projectnummer PFBV16.HO.007**
- Bijlage 5: Quick scan ecologie Brittenstein te Leiderdorp, Els & Linde B.V., projectnummer 12.146**
- Bijlage 6: Afdoend onderzoek, Brittenstein te Leiderdorp, Els&Linde B.V., projectnummer 12.161**
- Bijlage 7: Actualiserende quickscan natuurtoets Brittenstein, Leiderdorp, Ecogroen, projectcode 15-360**
- Bijlage 8: Besluit hogere grenswaarde**