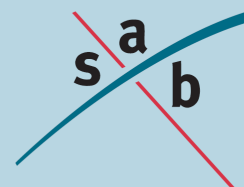


Uitwerkingsplan

Plantage

Gemeente Leiderdorp

Datum: 22 december 2014
Projectnummer: 140462
NL.IMRO.0547.UPplantage-ON01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Opbouw van het uitwerkingsplan	5
1.3	Begrenzing van het plan	5
1.4	Onderliggend bestemmingsplan	6
2	Plangebied	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	8
2.2	Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing	12
2.3	Archeologische waarden	13
2.4	Ruimtelijke hoofdstructuur plangebied	16
2.5	Wonen	17
2.6	Verkeer	17
2.7	Groen	18
2.8	Water	18
2.9	Kabels en leidingen	19
2.10	Ontwikkelingen	19
2.11	Toets aan randvoorwaarden/beeldkwaliteit DSO en uitwerkingsregels	27
3	Beleidskader	32
3.1	Algemeen	32
3.2	Rijksbeleid	32
3.3	Provinciaal beleid	40
3.4	Regionaal beleid	44
3.5	Gemeentelijk beleid	45
3.6	Conclusie beleidskader	58
4	Milieu en omgevingsfactoren	59
4.1	Algemeen	59
4.2	Milieu-aspecten	59
4.3	Omgevingsfactoren	78
5	Juridische planopzet	92
5.1	Algemeen	92
5.2	Planvorm en opbouw planregels	92
5.3	Artikelsgewijze toelichting	93

6	Economische uitvoerbaarheid en handhaving	100
6.1	Economische uitvoerbaarheid	100
6.2	Handhaving	100
7	Procedure	102
7.1	Vooroverleg	102
7.2	Zienswijzen	103
7.3	Beroep	104

Bijlagen bij toelichting

1. Plantage Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp en beeldkwaliteit, buro MA.AN, 22 februari 2013 plus nadere uitwerking 4 juni 2014
2. Verkennend bodemonderzoek Plantage 4 e.o. te Leiderdorp, Adverbo, 7 oktober 2014
3. Lichthinderonderzoek Tv de Munnik Leiderdorp, Aerolux Nederland BV, 11 september 2014
4. Evaluatierapport Archeologische opgravingen Plantage, Uva, 9 september 2014
5. Welstandsadvies, Dorp Stad & Land, 5 september 2014
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitwerkingsplan de Plantage, Leiderdorp, Omgevingsdienst West-Holland, 25 september 2014
7. Natuurtoets W4 project te Leiderdorp, Grontmij Leiderdorp, 22 oktober 2014
8. Waterhuishoudingsplan Plantage, Grontmij, 26 november 2014
9. Akoestisch onderzoek tennisveld, Omgevingsdienst West-Holland, 18 december 2014
10. Groentoets Plantage, Pius Floris, 1 december 2014
11. Brief Archeologie vrijgave kavels, Omgevingsdienst West-Holland, 18 november 2014
12. Notitie indicatieve berekening zwembadlocatie, Aviv, 27 oktober 2011
13. Externe Veiligheid Oude Dorp en W4, 7 oktober 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De A4 is één van de hoofdverbindingssassen uit de Nota Mobiliteit en heeft een zeer belangrijke functie voor zowel het nationale als het internationale verkeer. De A4 is voorts een belangrijke wegverbinding tussen Amsterdam, Leiden en Den Haag. Alleen het deel van de Dwarswating in de gemeente Leiderdorp tot en met de aansluiting Leiden in de gemeenten Leiden en Zoeterwoude bestond nog uit 2x2 rijstroken. De capaciteit van dit traject is te klein. Dit heeft negatieve gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Voor de verbreding en gedeeltelijke ondertunneling van de A4 ter plaatse van Leiderdorp is daarom een Tracébesluit genomen. Na 1999 hebben de betrokken gemeenten het initiatief genomen het gebied tussen de aansluiting van de A4 met de N446 en de spoorbaan Leiden - Utrecht integraal te ontwikkelen: het zogenoemde W4 project. W4 staat voor “wonen - water - wegen - werken”. Het project omvat de integrale, duurzame inpassing van de verbrede A4 welke ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp halfverdiept zal worden aangelegd.

De gebieden grenzend aan de A4 zijn en worden opnieuw ingericht met als doel de kwaliteit van het wonen, het water, de wegen en het werken in het gebied rond de rijksweg te verbeteren. Hierbij wordt onder meer ingezet op:

1. Het “herstel” van het Oude Dorp, dat nu doorsneden wordt door de rijksweg, door middel van rechtstreekse verbindingen over de verdiepte A4;
2. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bospoort met als bestemming hoogwaardige bedrijfshuisvesting en horeca;
3. De ontwikkeling van Plantage, een kleine woningbouwlocatie in de bebouwde kom van Leiderdorp;
4. Ontwikkeling van de Munnikenpolder tot recreatiegebied;
5. De ontwikkeling van de Kalkhaven tot een woonwijk waarbij de nadruk ligt op de relatie met het water en het groen;
6. De ontwikkeling van de locatie Vierzicht met als bestemming een nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocatie waar hoogwaardige bedrijfs- en kantoorruimten gerealiseerd worden.

Voorname ontwikkelingen zijn beleidsmatig en stedenbouwkundig uitgewerkt in een Masterplan W4 (2001), Structuurplan W4 (2002) en Stedenbouwkundig plan W4 (2004) en vervolgens planologisch- juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan W4 (vastgesteld door de raad op 14 juli 2014). Een aantal van voornoemde ontwikkelingen is rechtstreeks opgenomen. Voor Plantage (3) is geen rechtstreekse bestemming opgenomen, maar een Uit te werken bestemming. Dit omdat ten tijde van vaststelling het initiatief nog niet concreet genoeg was. Inmiddels is dat wel het geval. In een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp¹ wordt het plan in detail uitgewerkt. Het DSO is als bijlage toegevoegd aan dit uitwerkingsplan. Zie ook paragraaf 2.10. Om die reden kan de bestemming thans worden uitgewerkt in dit uitwerkingsplan. De regels van het moederplan W4 zijn hierbij leidend.

¹ Plantage Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp en beeldkwaliteit, buro MAAN, 22 februari 2013.

Het nieuwe uitwerkingsplan heeft tot doel een rechtstreekse bouwtitel te verschaffen voor de bouw van 23 woningen. Er is een ontwikkelaar bekend, Bohemen, die reeds een vergunningaanvraag in voorbereiding heeft. Het is de bedoeling om het uitwerkingsplan gecoördineerd met een omgevingsvergunning te laten oplopen (op 6 oktober 2014 heeft de raad besloten om de coördinatie-regeling toe te passen). Plantage is een grotendeels onbebouwd binnenstedelijk gebied dat zich goed leent voor een invulling met woningbouw in een ruime, groene setting. Er blijkt grote vraag en behoefte naar dit type woongebied en woningen (vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers).



Impressie nieuwe woonbuurt Plantage

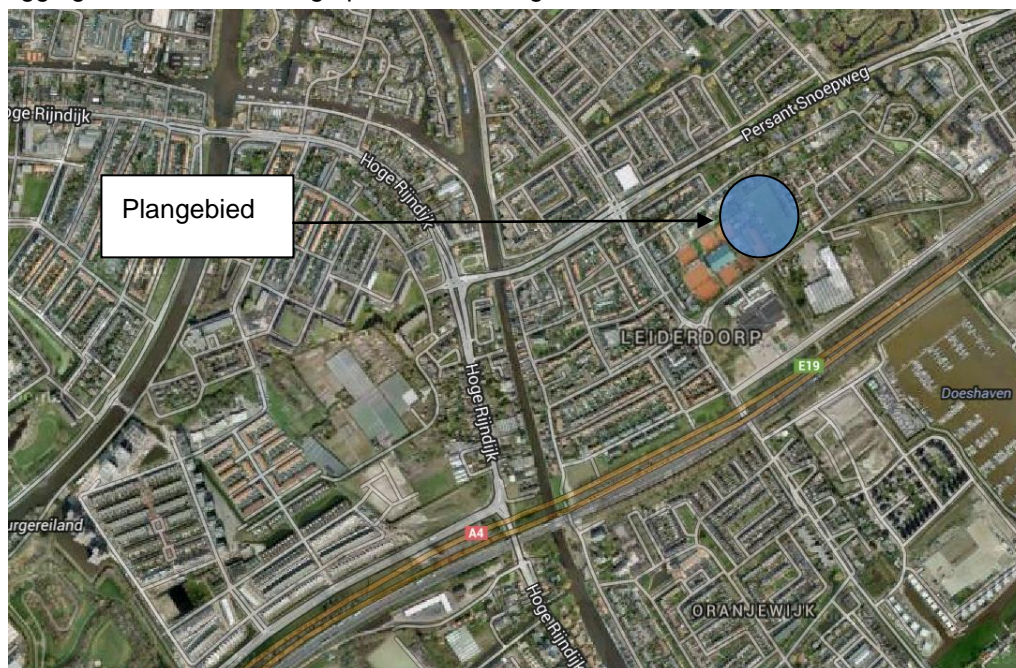
Reeds vanaf 2007 zijn er gesprekken gevoerd met omwonenden van het plangebied. Vervolgens is in een interactieve werkbijeenkomst gewerkt aan ideeën voor het stedenbouwkundig ontwerp. Dit heeft uiteindelijk in 2008 geleid tot een eerste DSO. Hier is uitgegaan van een volledige herontwikkeling van het gebied, waarbij het volledige tennispark de Munnik verplaatst zou worden. In de periode nadat het DSO in 2008 was vastgesteld kwam vast te staan dat het tennispark 'de Munnik' niet verplaatst kon worden naar de locatie Kleine Zandpad. Op 13 juli 2009 nam de raad van Leiderdorp het besluit het tennispark 'de Munnik' definitief te handhaven op de huidige locatie aan Plantage/Hoogmadeseweg. Daarmee werd duidelijk dat het DSO Plantage, zoals vastgesteld in 2008, niet geheel gerealiseerd zou kunnen worden. Op 26 oktober 2009 besloot de raad daarom de ontwikkelmogelijkheden voor Plantage opnieuw te onderzoeken. De raad besloot daarbij uitgangspunten en randvoorwaarden uit het DSO uit 2008 te handhaven. Niet het gehele tennispark wordt herontwikkeld, maar slechts enkele oostelijk gelegen buitenbanen en het gebouw van de Centrale Organisatie van Voetbal Scheidsrechters worden bij het plan betrokken.

1.2 Opbouw van het uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de oude en nieuwe situatie. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is. De toets aan het ruimtelijke relevant beleid van de diverse overheden volgt in hoofdstuk 3 en de toets aan milieu- en omgevingsaspecten staat in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 legt uit hoe dit uitwerkingsplan geïnterpreteerd moet worden. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid en gaat in op handhaving. Het laatste hoofdstuk tot slot gaat in op de te volgen procedure. Onder meer wordt hier duidelijk dat het uitwerkingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.

1.3 Begrenzing van het plan

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de grenzen van de uitwerkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan, zie navolgende paragraaf. Het plangebied wordt deels begrensd door het tennispark 'de Munnik', de Kom van Aaiweg en de Hoogmadeseweg. Het plangebied is gelegen nabij de A4, in de W4 zone en ligt tamelijk centraal in Leiderdorp. Het plan ligt vlakbij de oude kern van Leiderdorp, even ten noorden daarvan. Ook het westelijk gelegen Leiden ligt nog relatief dichtbij. Op navolgende luchtfoto's is het plangebied globaal weergegeven, de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.



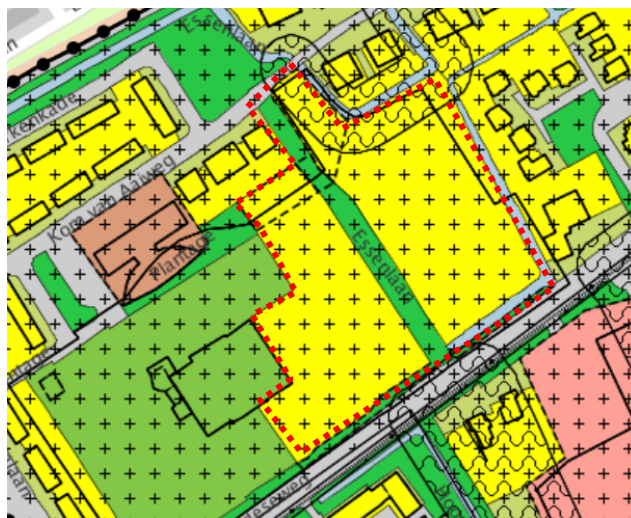
Globale ligging plangebied



Begrenzing plangebied

1.4 Onderliggend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gold het Bestemmingsplan W4. Er is voor nagenoeg het gehele plangebied een Uit te werken woonbestemming opgenomen (Wonen uit te werken - 1) en een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Alleen voor het Essenlaantje is een bestemming Groen opgenomen. Om het noordelijk gelegen slootje is een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gelet, zulks om de waterkerende functie van het slootje te beschermen.



Uitsnede onderliggend bestemmingsplan W4

Van belang is vooral artikel 17 Wonen - Uit te werken – 1.

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, conform artikel 16 Wonen;
- b. beroep en bedrijf aan huis, conform artikel 16 Wonen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;

- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen.

Aan de uitwerking zijn de volgende voorwaarden verbonden. In totaal mogen maximaal 26 woningen worden gerealiseerd. Dit plan gaat echter uit van 23 woningen, 3 minder dus. Dit aantal is vastgelegd in dit uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan vervangt, nadat het in werking is getreden, voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft dit plandeel.

2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp

2.1.1 *Bronstijd, IJzertijd: Vorming landschap*

De Oude Rijn is bepalend geweest voor de vorming van het landschap rond Leiderdorp. De rivier is een overblijfsel van de vroegere Rijn die tot de twaalfde eeuw als hoofdrivier in dit gebied stroomde. De loop van de rivier is in de periode van circa 4400 voor Christus tot circa 300 voor Christus wisselend, waarbij de rivier zich steeds meer in zuidwestelijke richting verplaatst. Bij hoog water treedt de rivier buiten haar oevers, en zorgen bezonken zand, silt en klei geleidelijk aan voor het ontstaan van hoger gelegen oeverwallen langs de rivier. In het natte gebied buiten die oeverwallen ontstaan laagveenmoerassen en gronden met klei die bij overstromingen van de oeverwallen wordt afgezet.

Bij hoogwater breken de oeverwallen van de rivier regelmatig door, waardoor kleine stroompjes ontstaan. Die stroompjes hebben eigen afzettingen die ruggen in het landschap vormen. In Leiderdorp kunnen een aantal van deze ruggen tijdens de Bronstijd en IJzertijd bewoond zijn geweest.

Aan het einde van de Bronstijd wordt de Oude Rijn rustiger door het ontstaan van de Kromme Rijn en de Vecht stroomopwaarts. Het land wordt minder nat en de oevers worden geschikt om te wonen. De vroegste nederzetting, van enkele boerderijen, uit Leiderdorp dateert uit de IJzertijd (800 tot 12 voor Chr.). De oudste bewoning is gevonden in de Munnikpolder, de Doespolder en de Bloemerd. Rond 300 voor Christus begint een nieuwe periode van overstromingen. Nu komt het water vanuit zee. De rivier verplaatst nog verder naar het zuiden, naar zijn huidige ligging. De hoge oeverwal die ontstaat ten noorden van de Oude Rijn is nog beter geschikt voor bewoning.

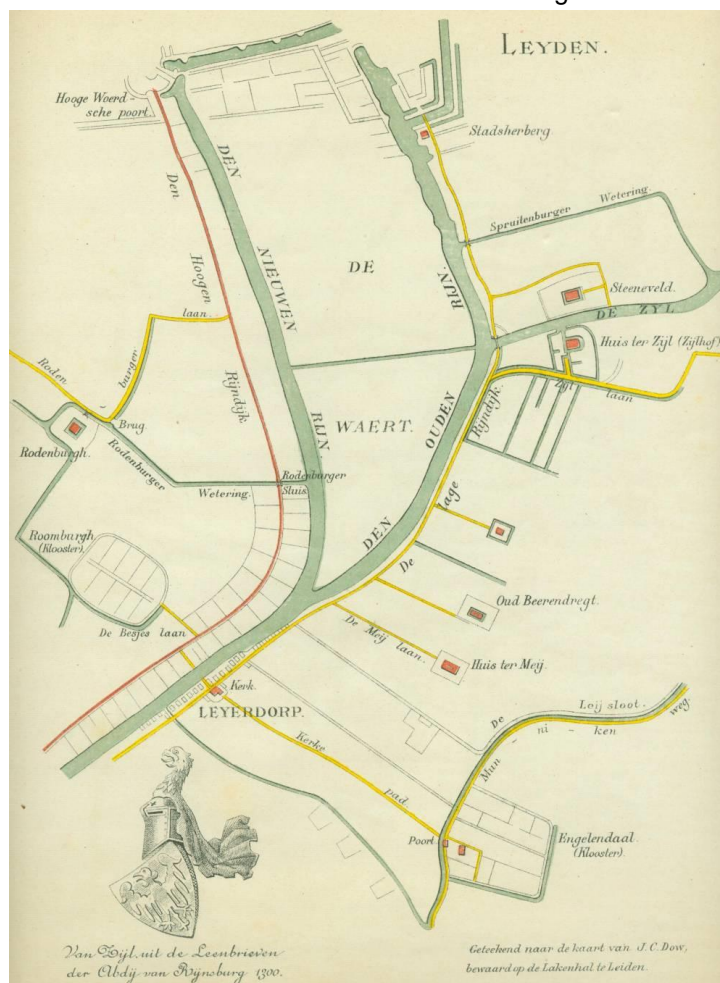
2.1.2 *Romeinse tijd: verbindingswegen en forten*

Tijdens de Romeinse overheersing is het gebied bewoonbaar. De Rijn wordt in deze periode de politiek-bestuurlijke grens van het Romeinse Rijk en gaat een belangrijke verbinding vormen tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten. Het centrum van het gebied werd gevormd door het castellum ter hoogte van Roomburg, nu Leiden, en de stad Forum Hadriani, het huidige Voorburg. Aan het einde van de Romeinse periode volgt er weer een natte periode, waardoor bewoning moeilijker wordt. Roomburg (of fort Matilo) ligt ten zuidwesten van Plantage, op de zuidoever van de Oude Rijn.

2.1.3 *Middeleeuwen: Agrarische nederzetting*

In de Vroege Middeleeuwen ontstaat op de oeverwal langs de huidige Oude Rijn de nederzetting die nu Leiderdorp wordt genoemd. Dit gebeurt op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. Op de hoger gelegen oeverwal komt er steeds meer agrarische bebouwing. De vrije boerengemeenschappen ontginnen het lager gelegen veenkleigebied ten behoeve van de akkerbouw. Zo ontstaat er hier een verkaveling van akkerland en ontwateringsloten die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm;

blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen. Zie navolgende afbeelding. Zichtbaar is ook het Kerkepad, een pad die de oude dorpskerk met het klooster Engelendaal verbond (thans gesloopt). Het Zwarte pad, gelegen in het plangebied, is een rudiment van het Kerkepad. Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does boden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid.



Getekend naar kaart J.C. Dow, ca. 1300

2.1.4 15^e tot en met 18^e eeuw: Polders, nijverheid en buitenverblijven

Om het land tegen overstromingen te beschermen wordt vanaf de 15^e eeuw de Ommedijk aangelegd, een dijk haaks op de Oude Rijn. De bebouwing neemt toe en concentreert zich vanaf deze tijd zowel langs de Ommedijk als langs de Oude Rijn. In de vijftiende en zestiende eeuw bloeide ook de nijverheidssector aan de Oude Rijn op en groeit de nederzetting verder. Hierin was een grote rol weggelegd voor de steen- en pottenbakkerijen waarin de afgezette klei uit het omringende landschap werd verwerkt. In 1664 wordt de aanleg van het Jaagpad voltooid zodat er een belangrijke verbinding via trekschuiten tussen Leiden en Utrecht mogelijk is.

Tijdens de Franse revolutie veranderde de bestuurlijke organisatie weer; in 1795 werd Leiderdorp een zelfstandige gemeente. In de 17^e en 18^e eeuw betrokken veel rijke Leidenaars een buitenverblijf in Leiderdorp. Verder stond het gebied rondom Leiden in deze tijd bekend als 'Tuin van Holland' door de vele groenten- en fruitkwekers. Samengetvat ontstaan er in de periode van de 15^e eeuw tot en met 18^e eeuw dus naast

de boerderijen tal van andere bouwvormen zoals bedrijven, steenbakkerijen, kwekerijen, arbeiderswoningen en buitenverblijven.

2.1.5 19^e eeuw – heden: geleidelijke groei en forse uitbreidingen

Ondanks al deze ontwikkelingen blijft de bebouwing nog tot de 20^e eeuw gericht op de Oude Rijn en de Ommedijk. Tussen de beide polen blijft er in eerste instantie sprake van een lint waaraan verspreid gelegen bebouwing voorkomt. Langs dat lint groeien de twee polen van het dorp in de loop van de 19^e eeuw geleidelijk naar elkaar toe.

Al voor de Tweede Wereldoorlog vindt er in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Omdat het relatief duur was hele straten in één keer te ontwikkelen, groeit de bouw van een aantal woningen geleidelijk uit tot een buurt. De bebouwing blijft zich daarbij concentreren aan de Oude Rijn en de Ommedijk, de eerste uitbreiding is namelijk de jaren '30 buurt rond de Koningstraat.

Na de oorlog vindt er op grotere schaal bebouwing plaats. De industrie ontwikkelt zich goed, het omliggende landelijk gebied wordt langzamerhand volgebouwd en de verkeersdruk neemt toe. De rijksweg A4 wordt halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. In de periode tussen 1960 en 1980 ontstaan er ook in andere delen van Leiderdorp uitbreidingen. De noordzijde en westzijde van het dorp worden nu bebouwd en het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp neemt steeds verder in omvang af.

2.1.6 Het plangebied en de context

Plantage is nu gelegen aan de Hoogmadeseweg, zoals aangegeven één van de oude ontginningsassen van Leiderdorp. Deze wordt nu omzoomd door statige oude lindebomen.



Hoogmadeseweg



Samsomveld

Het landschap staat onder invloed van stuwing. Dit is een dynamisch zoetwatergetijdengebied waarin een echte rivieroever afwezig is en ook een lager gelegen komgebied ontbreekt. Het water van de Rijn zocht zijn weg door allerlei restgeulen die zich, zeker in het begin, aldoor verlegden door meanderen en doorbraken. Deze restgeulen worden soms begeleid door smalle oevers. De top werd blijkens de aangetroffen sporen bewoond in de Romeinse tijd en later tijdens de Vroege Middeleeuwen. Landschappelijk gezien was dit niet de meest voor de hand liggende plaats; de hoger gelegen oevers direct langs de Oude Rijn lijken een veiliger alternatief. Blijkbaar nam men

de risico's op een overstroming voor lief. Restgeulen zijn ook in het plangebied aange- troffen.

Op kaarten uit 1811 en 1903 maakt het plangebied geen deel uit van de bebouwde gebied van Leiderdorp zelf. Op de kaart uit 1903 is het gebied niet agrarisch maar in- getekend als tuindersgebied. Er zal dus groente- en fruitteelt hebben plaatsgevonden. Tevens is het Zwarte Pad zichtbaar.



Atlas 1811 (l) en 1903 (r)

Geleidelijk is het lint bebouwd geraakt. Dit heeft hoofdzakelijk organisch plaatsgevon- den. Het lint wordt (daardoor) gekenmerkt door een grote diversiteit aan woningtypo- logieën en functies, waaronder maatschappelijke voorzieningen als een begraafplaats, een school en een verzorgingscentrum. Het betreft geen aaneengesloten bebouwd lint, op tal van plaatsen is het beeld opener van karakter, zoals bij het tuincentrum en de tennisvereniging of juist geslotener met dikke beplanting ter plaatse van de be- graafplaats. De villabebouwing ten oosten van het plangebied is fraai vormgegeven en planmatig ontwikkeld. De oude en deels ook de recente bebouwing staan veelal onder een hoek ten opzichte van de weg en volgen de oude kavelrichting. De Hoogmade- seweg sluit tegenover het Essenlaantje aan op de middeleeuwse Ommedijk, de Oude Hoogmadeseweg.

Drie verschillende buurten omgeven Plantage; het oude lint langs de Hoogmadese- weg, de Kerkwijk en het Essenpark/Wilgenpark. De Kerkwijk is zoals aangegeven ge- bouwd in de jaren '30 van de 20^e eeuw en wordt gekenmerkt door geknikte sloten en halfopen bouwblokken. De structuur staat haaks op de Oude Rijn. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen en hebben rode en grijze pannen daken. Karakteristiek zijn de details van deze bouwstijl uit de jaren '30, zoals overstekken, erkers, lateien en hagen of gemetselde muurtjes als erfscheiding. Het Essenpark en het Wilgenpark zijn buurtjes met grote vrijstaande bungalows en villa's op grote kavels. Veel bungalows zijn wit of hebben witte accenten. De wijk wordt gekenmerkt door een ontspannen op- zet. Ruime kavels en brede wegen, met aan de zijkanten van de weg ruimte voor par- keren. Een deel van de kavels wordt begrensd door een sloot. De buurtjes geven een groene en ruime aanblik.

Het plangebied is ruwweg onder te verdelen in het Samsomveld en de voormalige tennisbuitenbanen van tennisvereniging de Munnik, deze twee delen worden door het Essenlaantje gescheiden.



Het is niet geheel duidelijk waarom het Samsomveld onbebouwd is gebleven. Het gehele plangebied is gedurende lange tijd agrarisch in gebruik geweest en later mogelijk als tuindersgebied. Het Samsomveld hoorde dan bij de historisch waardevolle (voormalige) boerderij Samsom. Door de oprukkende bebouwing werd het plangebied steeds minder courant als agrarisch gebied. Na de Tweede Wereldoorlog is het tenniscomplex gerealiseerd.

Huidig gebruik

Het tenniscomplex met een aantal buitenbanen langs het Essenlaantje en het gebouw van de Centrale Organisatie van Voetbal Scheidsrechters (COVS) zijn door de gemeente Leiderdorp verworven. Het gebruik is inmiddels beëindigd en COVS is verhuisd naar het Weteringpark in de Munnikpolder. Samen met het naastgelegen Samsomveld, dat nu in gebruik is als trapveld, is deze locatie aangewezen voor woningbouw. Naast het plangebied bevinden zich de tennisaccommodaties van L.T.C de Munnik en Stichting Tennishal de Munnik. Separaat van het DSO Plantage zijn het tennispark, de kantine en de kleedruimtes vernieuwd.

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

In het gebied is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing. In de omgeving is daar wel sprake van: zoals eerder aangegeven, de Kerkwijk en de villabebouwing ten oosten van het plangebied. De patronen zijn van cultuurhistorisch belang. De haakse sloten geven uiting aan de wijze waarop vanaf de Hoogmadeseweg ontgonnen werd: haaks op de oeverwal. Ook het Essenlaantje, met de richting haaks op de Hoogmadeseweg is waardevol. Het Essenlaantje is waarschijnlijk tevens een historisch infra-

structureel element. Voorts liep er ooit een kerkepad van de oude dorpskerk van Leiderdorp naar klooster Engelendaal (gesloopt in 1575). Een restant hiervan is nog aanwezig in de vorm van het Zwarte Pad.

De grootste landschappelijke kwaliteit van het plangebied zijn de vele volwassen bomen, die het gebied een lommerrijke aanblik geven. Ze staan voornamelijk langs het Essenlaantje, het Zwarte Pad en de randen van het tennispark. Tussen het Samsomveld en het tennispark ligt het Essenlaantje; een lommerrijk fietspad begeleid door volwassen essenbomen. Langs de sloot naast het Samsomveld staat een groensingel met bijzondere ecologische waarde.



Groensingel Samsomveld



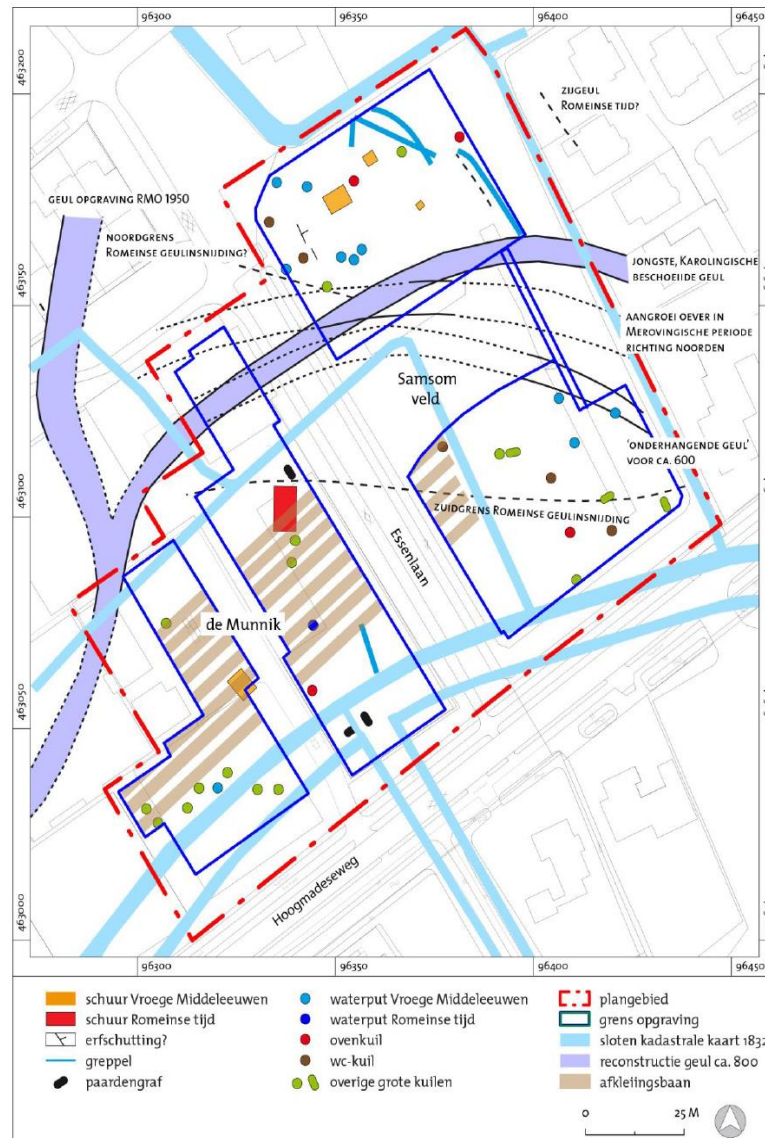
Essenlaantje

2.3 Archeologische waarden

Uit boringen is gebleken dat onder de locatie twee oude stroomgeulen liggen uit de Merovingische en Frankische periode. De boringen hebben zich uiteindelijk beperkt door de te bebouwen woonvlakken. In één van de geulen zijn resten gevonden van beschoeiingen van oevers en van aardewerk. Waarschijnlijk heeft er in deze periode een haventje of aanlegplaats gelegen. Langs de geulen, op de oeverwallen en crevasses, hebben waarschijnlijk huizen gestaan, met daarbij waterputten, greppels en (afval)kuilen. Archeologisch gezien is het plangebied dus bijzonder interessant en van nationaal belang.

Op het Samsomveld Zuid is van het geulsysteem een zuidoever vastgesteld, die te dateren is in de Romeinse of laat-Romeinse tijd (200-550). Aan de westzijde van het Samsomveld Noord is mogelijk een restant van de noordoever uit deze periode vastgesteld. Daarnaast lijkt een zijgeul uit de Romeinse periode aanwezig aan de oostzijde van het Samsomveld Noord. Deze geul liep min of meer noord-zuid en moet vóór de 7^e eeuw zijn verland, gezien de datering van de greppel die hier is gegraven. De geul kan een zijgeul zijn geweest van de oost-west geul. Vanaf de laat-Merovingische periode (550-750) verlegde de oost-west geul zich in tegenovergestelde richting, naar het noorden. In de opeenvolgende afzettingen van deze fase zijn diverse dunne lagen met Merovingisch afval aanwezig. Dit bestaat uit slachtafval, aardewerk en wat verspoeld menselijk bot. Pas tegen het einde van deze verlegging is de geul steeds zwaarder en systematischer beschoeid geweest. De maximale diepte van de Merovingische geul was ca. 2 tot 3 m onder het huidige maaiveld. De Karolingische geul uit circa. 750-850 is in feite een nieuwe insnijding in een al vrijwel verlande restgeul. De bodem van deze geul lag op circa 2,5 m onder het maaiveld. Deze geul boog af naar

het westen. Hierdoor kwam de jongste geul ook vol in beeld in het noordelijk deel van De Munnik. Aan de westzijde van De Munnik is de geul niet aangesneden. Op navolgende afbeelding zijn de geulen en nederzettingssporen weergegeven. Van de nederzetting ter weerszijden van de geul zijn minder resten overgebleven dan verwacht. Van een 'tredlaag', een oud loopniveau, is geen sprake. De sporen beperken zich tot de dieper ingegraven waterputten, afvalkuilen, latrines, ovenkuilen en greppels. Van gebouwen zijn alleen de dieper ingeslagen palen van opslagschuurtjes ('spiekers') voorhanden.



Vereenvoudigd overzicht van de aangetroffen geulen en nederzettingssporen uit de Romeinse tijd (0-450) en Vroege Middeleeuwen (459-900), bron: Evaluatierapport Archeologische opgravingen in plangebied Plantage, UvA, 9 september 2014

Nederzettingssporen uit de prehistorie zijn niet aangetroffen. Wel zijn enkele sporen uit de Romeinse tijd voorhanden. Op de Munnik zijn enkele paalsporen aangetroffen met aangepunte palen een schuur. Vanwege de ligging haaks op de Romeinse oeverlijn, betreft het waarschijnlijk een Romeins gebouw. Ten zuiden daarvan is een waterputje uit deze periode gevonden.

De resten uit de Late Middeleeuwen bestaan uit sloten. Diverse doorsnedes door de sloten ter weerszijden van de Ommedijk, maken duidelijk, dat deze zijn gegraven in maagdelijke natuurlijke grond, dus niet in een onderliggende restgeul. Wanneer deze sloten precies zijn aangelegd is moeilijk te bepalen, omdat ze eeuwenlang zijn opgeschoond. De oudste vondsten uit de sloten dateren in ieder geval uit de 15^e -16^e eeuw. Veel van de sloten zijn pas in de 20^e eeuw dichtgegooid, getuige de vondst van o.m. aluminiumfolie in de bovenste lagen.

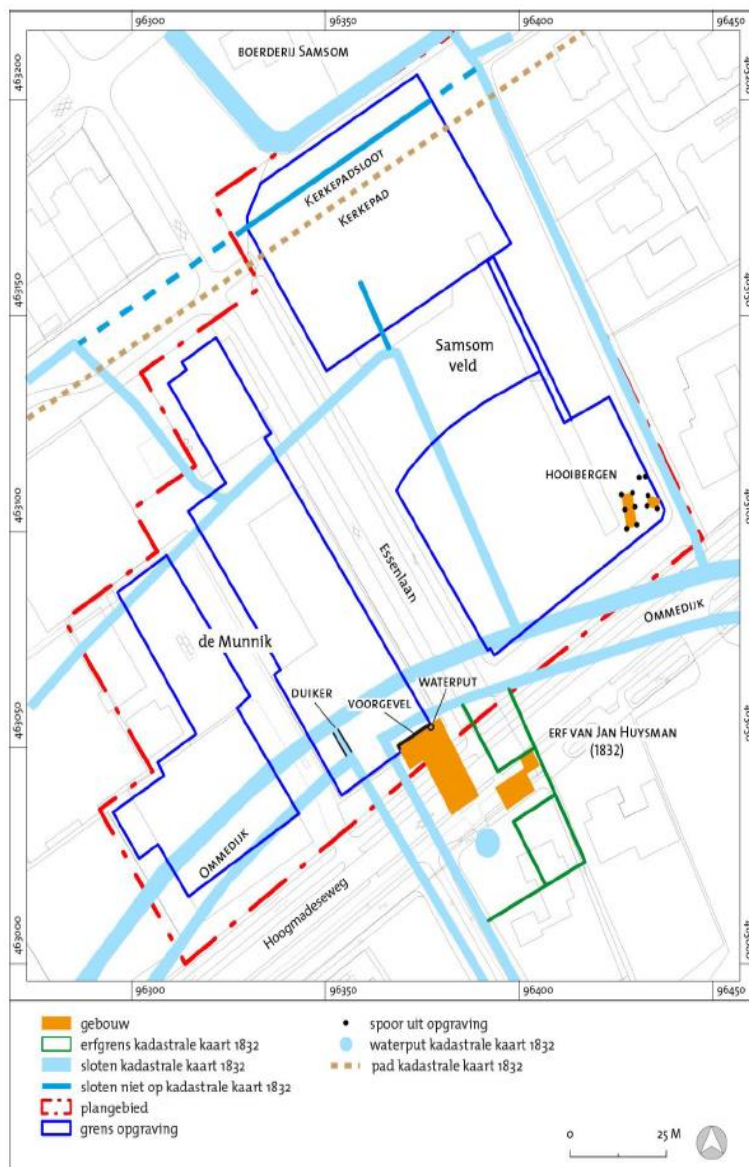
Langs de noordzijde van Samsomveld Noord is een sloot teruggevonden die langs het Kerkepad moet hebben gelopen. Dit pad liep van de oude dorpskerk van Leiderdorp naar klooster Engeldaal (gesloopt in 1575). De oudste vondsten uit de sloot gaan terug tot de Late Middeleeuwen, dezelfde periode als voornoemd klooster. Van het Kerkepad zelf is geen spoor teruggevonden.

De oudste gebouwen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bestaan uit zware aangepunte palen van twee of drie hooibergen in het zuidoosten van Samsomveld Zuid. Gezien de afwijkende oriëntatie ten opzichte van het slotenpatroon maakten deze bouwsels mogelijk deel uit van een boerderij uit de Late Middeleeuwen. Deze datering is ingegeven door het ontbreken van bebouwing ter plekke op kaarten van dit gebied vanaf 1615.

In het zuiden van het te bebouwen deel van het tennispark is de noordgevel en waterput van een boerderij uit de Nieuwe tijd ontdekt. Het erf waartoe deze boerderij behoorde, staat op de kaart van 1832. De boerderij is op basis van topografische kaarten in de tweede helft van de 19e eeuw gesloopt.

Vlak bij de boerderij zijn de restanten van een houten duiker aangetroffen, die beide sloten ter weerszijden van de Ommedijk met elkaar verbond. Deze duiker is gesloopt ten tijde van de verlegging van de oude bocht in de Hoogmadeseweg in de jaren '50 van de 20^e eeuw. Zie navolgende afbeelding.

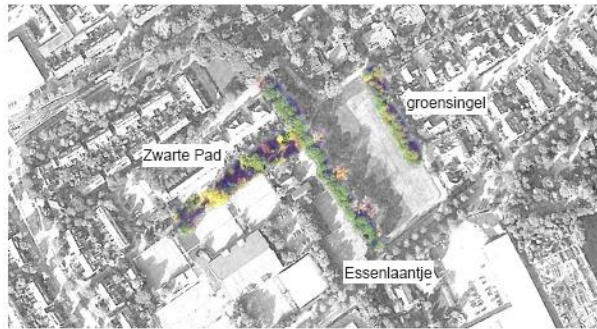
De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed start eind 2014 met de procedure om de Plantage aan te wijzen als archeologisch rijksmonument (het gebied buiten de woonkavels). Dat houdt in dat bodemversturende werkzaamheden vergunningplichtig zijn op grond van artikel 11 Monumentenwet 1988. Tot dat moment worden ruimtelijke procedures, bouwrijp maken en bouwen in nauw overleg met de Rijksdienst afgestemd.



Vereenvoudigd overzicht van de aangetroffen sporen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd (1250-1950)

2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur plangebied

De hoofdstructuur van het plangebied wordt nu bepaald door de groenstructuren en langzaam verkeerstructuren: het fiets- en wandelpad het Essenlaantje dat het plangebied doorkruist en als het ware in tweeën splitst en het haaks daarop gelegen fiets- en wandelpad het Zwartepad. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Hoogmadeseweg en de Kom van Aaiweg. Het Essenlaantje fungeert als verbindingzone tussen 'De Houtkamp' en het gebied rondom de begraafplaats.



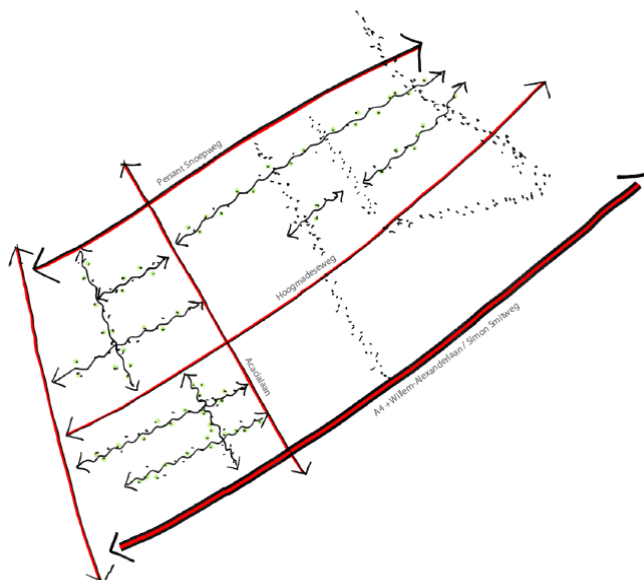
Bestaande groenstructuur

2.5 Wonen

In het plangebied is momenteel één woning aanwezig. Het gaat om een vrijstaande woning, bestaande uit één bouwlaag met kap.

2.6 Verkeer

Er zijn geen wegen in het plangebied voor auto verkeer. Het Essenlaantje en het Zwartepad vormen langzaam verkeerverbindingen. Eerstgenoemde loopt van noord naar zuid verbindt de Hoogmadeseweg met de Kom van Aaiweg. Dit fietspad sluit ter hoogte van de Hoogmadeseweg aan op de historische Oude Hoogmadeseweg. Het Zwartepad is een oost- west verbinding die op het Essenlaantje uitkomt. Het Zwartepad heeft niet echt een functie in het kader van de doorstroming/afwikkeling van het langzaam verkeer, maar bezoekers van de tennisvereniging en de school zullen er wel regelmatig gebruik van maken. De nieuwe verkeersstructuur in dit deel van Leiderdorp leidt het doorgaand verkeer via de Persant Snoepweg en de Willem-Alexanderlaan/Simon Smitweg. De Hoogmadeseweg is een 30 km zone met aan beide zijden van de straat woningen.



Hoofdontsluiting

2.7 Groen

Zoals aangegeven, zijn de aanwezige groenpartijen bepalend voor de structuur van het gebied. Ze beschikken over wisselende waarden. Het Essenlaantje en het Zwartepad worden begeleid door een dikke beplantingsstructuur, bestaande uit zowel struik- en kruidlagen, laagopgaande beplanting als monumentale bomen. Het Samsomveld bestaat voornamelijk uit gras- en kruidsoorten en heeft minder waarde, afgezien van de oostelijke dikke groensingel. Het voormalig tennisveld is volledig overwoekerd en geeft een verrommelde indruk.



(overwoekerde) tennisbaan



Essenlaantje



Samsomveld



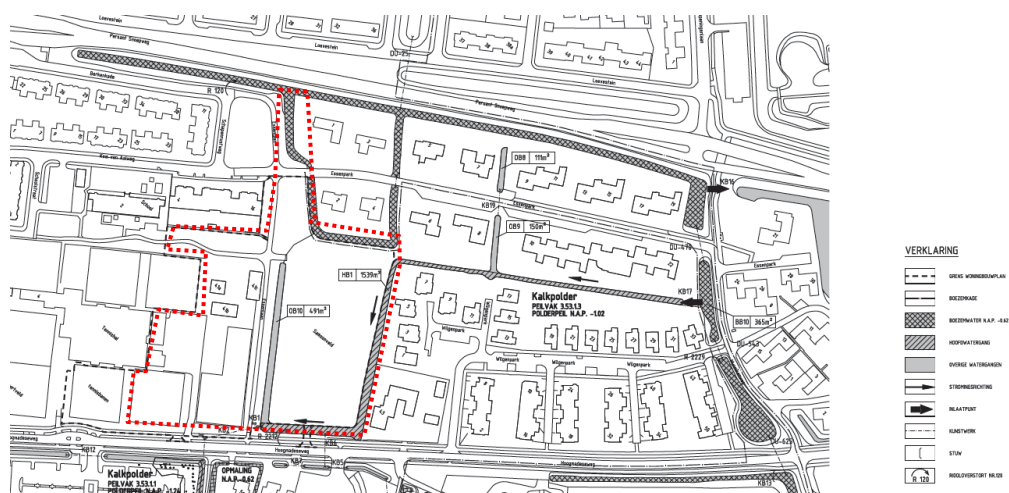
Zwartepad

2.8 Water

In het plangebied is een aantal slootjes aanwezig die aansluiten op het omliggend waterhuishoudingsysteem. Zie navolgende afbeelding. Het peilgebied waarin Plantage ligt, stroomt af naar de begraafplaats. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich achter de groensingel een hoofdwatgang. Deze watgang is onderdeel van het poldersysteem en zal dus gehandhaafd moeten worden. Onderhoud van deze hoofdwatgang vindt plaats met behulp van een vaartuig.

De hoofdwatgang stelt ook eisen aan duikers en de doorvaarthoogte onder eventueel aan te brengen bruggen over deze watgang. De watgang die ter hoogte van het Essenpark grenst aan het Essenlaantje is onderdeel van het boezemstelsel en heeft aan weerszijden een boezemkade die gerespecteerd moet worden. Dit betekent dat er geen bebouwing en bomen binnen het profiel van vrije ruimte mag worden gesi-

tueerd (heesters en kruidlagen zijn wel toegestaan). De sloot langs het Essenlaantje is een secundaire watergang.



Water(huishouding) bestaande situatie

2.9 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen ruimtelijke relevante kabels en leidingen gelegen.

2.10 Ontwikkelingen

De basis voor de herontwikkeling van het gebied is gelegen in het Stedenbouwkundig Plan W4 (2002) en het daaruit voortvloeiende Masterplan W4 en het bestemmingsplan W4. Het Stedenbouwkundig Plan W4 is de basis voor de inpassing van de A4 (met een open tunnelbak) en de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de aangrenzende gebieden binnen Leiderdorp. De open tunnelbak zorgt ervoor dat de barrièrewerking van de A4 in het Oude Dorp sterk vermindert. Het dorp wordt weer één geheel. Bovendien zorgen de horizontale schermen ervoor dat het verkeerslawaai in het Oude Dorp minder is geworden. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Eén van de te ontwikkelen gebieden binnen het W4 plan is Plantage, bestaande uit het voormalig tennispark ten westen van het Essenlaantje en het Samsomveld langs de Hoogmadeseweg. In reeds gerealiseerde plannen is al gebleken dat de integrale aanpak (bestuurlijk, ruimtelijk en financieel) voor de verbreding en inpassing van de A4 heeft geleid tot aansprekende en kwalitatief hoogwaardige projecten.

Ook voor Plantage is deze aanpak essentieel. Niet alleen om aan te kunnen sluiten op de structuur van het Oude Dorp, maar vooral ook vanwege de bijzondere ondergrond; de geschiedenis van Leiderdorp is rijk vertegenwoordigd in de bodem. De delen van het plangebied die worden bebouwd zijn archeologisch opgegraven. Opgave is om bij de uitwerking de archeologische betekenis van de locatie te verwerken. Samen met een zorgvuldige aansluiting op het Essenpark/Wilgenpark, kan dit een nieuwe betekenis geven aan de beleving van de geschiedenis van Leiderdorp en het gebruik van de karakteristieke groenstructuur in het plangebied in aansluiting op de middeleeuwse Ommedijk, de Oude Hoogmadeseweg. Het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) Plantage is een uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan W4 en is door buro

MA.AN in opdracht van de gemeente Leiderdorp opgesteld. Het DSO sluit aan op de vastgestelde financiële en ruimtelijke uitgangspunten voor de opgave en toont het belang van de ontwikkeling voor de gemeente Leiderdorp.

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Ontwikkel een woonbuurt met een eigen stijl;
- Pas de nieuwe buurt op een zorgvuldige manier in de ruimtelijke structuur van de omliggende buurten. De opzet is een kwalitatief hoogwaardige buurt met een groen karakter;
- Houd rekening met archeologie, bouw bij voorkeur niet op de resten van de stroomgeulen. De archeologische kenmerken zijn inspiratie voor het stedenbouwkundig plan en dienen er nadrukkelijk in te worden betrokken;
- Handhaaf het Essenlaantje en de groensingel, pas het Zwarte Pad en de overige bestaande bomen zo veel mogelijk in. Het Essenlaantje mag niet worden uitgegeven. De breedte van de groensingel bedraagt minimaal 7,5 meter inclusief een schouwpad annex onderhoudsstrook van 1,5 meter breed aan de zijde van de hoofdwatgang. Deze strook blijft in beheer bij de gemeente;
- Ontsluit Plantage voornamelijk vanaf de Hoogmadeseweg. Het Essenlaantje moet als fietspad gehandhaafd worden;
- Het programma is vrij (binnen de financiële kaders van W4), maar de voorkeur gaat uit naar een ruime groene opzet met woningen in het hogere segment.

Deze voorwaarden hebben geleid tot navolgend stedenbouwkundig ontwerp.



Definitief Stedenbouwkundig plan, MA.AN, 4 juni 2014

Planbeschrijving

De ruimtelijke kwaliteiten van de buurten in de omgeving, zoals de ruime en groene opzet en de rijke detaillering van de woningen, zijn inspiratiebron voor het stedenbouwkundig plan. In het gekozen concept smelten heden en verleden samen tot een nieuwe laag. De bestaande (ruimtelijke) kwaliteit, de bestaande groenstructuur en de archeologie zijn de basis voor een bijzondere nieuwe buurt. De oude stroomgeul uit de Merovingische en Frankische periode op het Samsomveld krijgt een tweede leven in de vorm van een nieuw groen hart in het midden van het plan. Dit park zorgt samen met de bestaande groene ribben, te weten het Essenlaantje, het Zwarte Pad en de groensingel, voor een uniek woonmilieu en verbindt tevens de kleine stukjes groen in de omgeving van het plangebied met elkaar tot een groen netwerk.

Het plangebied bestaat uit kleinschalige woonmilieus die zijn gelegen rondom het park en het Essenlaantje. Ten noorden van het Essenlaantje volgt de verkaveling met vrijstaande woningen de historische ruimtelijke structuur van het gebied, die altijd haaks op de Oude Rijn (zuidwest-noordoost) was gericht. De oude stroomgeul ligt eveneens in deze richting en is zo veel mogelijk vrijgehouden van bebouwing. Ten zuiden van het Essenlaantje volgt de verkaveling de hoofdstructuur van het gebied en de woningen begeleiden in massa en hoogte de Hoogmadeseweg en het Essenlaantje. Door deze opdeling ontstaan woonmilieus die aansluiten bij de schaal en maat van de omringende wijken. Er ontstaat een samenhangend geheel met een rijke groene uitstraling. Binnen het gekozen concept zijn de auto's verbannen uit het park, zo woont men straks ook écht aan het park. Aan de achterzijde van de woningen is ruimte voor ontsluiting en parkeren en ontstaan intieme woonhofjes. De woningen staan zo veel mogelijk aan het park, met de voorkanten naar het park toe. De oude stroomgeul is

deels terug te vinden in de contour van het park en de rooilijnen van de woningen. De vloeiende rooilijnen en kavelgrenzen laten de woningen gedeeltelijk wegvallen uit het zicht en versterken de samenhang tussen het nieuwe park en het bestaande groen. De woningen krijgen aan de parkzijde een bijzondere vormgeving met bijvoorbeeld een loggia of een veranda. Zo wordt het park aan alle zijden omgeven door voorkanten, hetgeen de sociale veiligheid en levendigheid van het park ten goede komt.

Water en groen

De bestaande watergangen worden gehandhaafd, uitgezonderd de watergang langs het Essenlaantje. Het wateroppervlak dat hierdoor verloren gaat wordt gecompenseerd (zie paragraaf 4.3.2).

De monumentale bomen, de groensingel op het Samsomveld, het Zwarte Pad en het Essenlaantje blijven gehandhaafd. Waar mogelijk blijven ook de bestaande waardevolle bomen behouden. Om de natuurwaarde en de afschermende werking (tussen bestaande en nieuwe woningen) van de groensingel nog verder te vergroten zullen de boomlaag en de struiklaag uitgedund worden. Van de bomen zijn vooral de elzen en lindes behoudenswaardig. In de houtwal zal bij herbeplanting ook beplanting toegepast worden die in de winter groen blijft. Hierdoor zal in de wintermaanden, wanneer de houtwal geen dichte afscherming is, wat meer privacy tussen de woningen onderling ontstaan.



Water- en groenstructuur

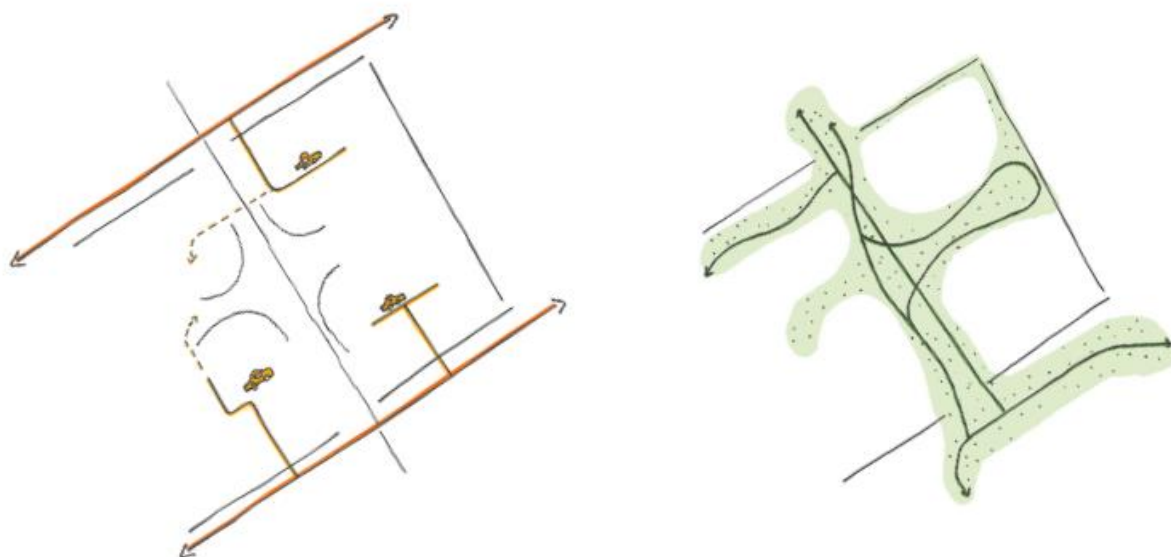
In het park worden daarnaast groepsgewijs nieuwe bomen aangeplant. Hierdoor ontstaat een aantal stapstenen die schuilgelegenheid bieden aan de fauna. In het Essenlaantje zijn de slechte bomen geïnventariseerd en voor een deel reeds gekapt. Aan weerszijden van het fietspad wordt de groene berm, waarin de bomen staan gehandhaafd. Bij de situering van de bezoekersparkeerplaatsen, gelegen aan de ontsluitingsroute langs het Essenlaantje aan de zijde van het Essenpark, worden de bestaande waardevolle oude struiken zo veel mogelijk ontzien en indien mogelijk worden de struiken die moeten wijken verplant.

In W4 verband wordt voor alle ontwikkellocaties een groencompensatieplan gemaakt. Bij de verdere ontwikkeling zal dit compensatieplan, ook wel groentoets genoemd, vervaardigd moeten worden. In dit plan wordt op een groter detailniveau ingegaan op de wijzigingen in de groenstructuur. Daarnaast is voor de te behouden bomen een BEA (Bomen Effect Analyse) uitgevoerd.

Deze analyse levert de randvoorwaarden voor de bouw van de woningen in relatie tot het behouden van een goede vitaliteit van de te handhaven bestaande bomen. Zie verder onder paragraaf 2.11.3.

Ontsluiting

De nieuwe buurt wordt voornamelijk ontsloten vanaf de Hoogmadeseweg en een klein deel vanaf de Kom van Aaiweg. Vanaf de Kom van Aaiweg worden vijf woningen ontsloten door middel van de doodlopende woonstraat. Het bestaande Zwarte Pad behoudt de uitstraling van een voetpad. In het park en langs het Essenlaantje lopen wandelpaden evenwijdig aan de kavelgrenzen. Vanaf deze paden zijn de woningen ook aan de voorzijde bereikbaar. De paden in het park liggen op enige afstand van de woningen, zodat de privacy gewaarborgd blijft. De ontsluiting van de twee woningen grenzend aan het Zwarte Pad, de bestaande woning en de daarnaast gelegen nieuw te bouwen woning, vindt vanaf de Hoogmadeseweg plaats. Auto's zijn niet toegestaan in het park, de ontsluiting van de woningen en het parkeren geschiedt via de woonstraten tussen de woningen in. Zo krijgt het park nog meer allure en wordt het een plek waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je elkaar kunt ontmoeten, maar ook van de rust kunt genieten.



Ontsluiting van de woonstraten (l), langzaam verkeersroutes (r)

Parkeren

Bij alle woningen zijn twee parkeerplekken op eigen terrein voorzien. Daarnaast zijn er binnen het plangebied verschillende plekken beschikbaar waar bezoekers kunnen parkeren; aan de zuidelijke woonstraat vanaf de Hoogmadeseweg en aan de woonstraat langs het Essenlaantje. In de noordelijke woonstraat aan zijde van de Hoogmadeseweg is het voor bezoekers mogelijk informeel op straat te parkeren.

Woningtypologie

De ondergrond en de bestaande en nieuwe kwaliteiten zijn op Plantage geïntegreerd en vormen samen een nieuwe groene wereld, die de basis is voor een bijzonder woonconcept. De gekozen woningtypologie zal dit stedenbouwkundig concept versterken en vormt een eenheid met de openbare ruimte/het park.

De vrijstaande woningen geven het park een bijzonder aanzien. Het benadrukken van het individuele karakter van de woningen (bijvoorbeeld door de rooilijnen te laten verspringen) versterkt de groene en ruime opzet van het plan. Naast bijzondere woningtypes vraagt de opzet van de nieuwe buurt ook om bijzondere oplossingen voor de overgangen van privé naar openbaar. De woningen staan zo dicht mogelijk aan het park. Specifieke oplossingen voor de overgang van privé naar openbaar zorgen ervoor dat de wandelaar in het park een natuurlijke afstand tot de woning bewaart en dat men vanuit de woning toch het gevoel heeft in een park te wonen, zonder dat de privacy wordt geschonden. Zo ontstaat een natuurlijke overgang van privé naar openbaar en krijgt het wonen aan het park een extra dimensie.

De twee vrijstaande woningen aan de Hoogmadeseweg op het voormalige Samsomveld grenzen met de (zij)tuin aan de hoofdwatergang. De keuze voor de ontsluiting van de woningen middels woonstraten aan de achterzijde is aanleiding om de woningtypologie alzijdig te maken of bijvoorbeeld de entree aan de zijkant te situeren. De ruimtelijke kwaliteit van de achterstraat wordt sterk bepaald door een zorgvuldige uitwerking van de woningtypologie in samenhang met de garage of berging, de twee parkeerplaatsen op eigen terrein en erfafscheidingen.

Randvoorwaarden en beeldkwaliteit

De randvoorwaardenkaart geeft aan wat de randvoorwaarden zijn voor de verdere uitwerking en welke onderdelen van het stedenbouwkundig plan vastliggen. Voor de beeldkwaliteit van de woningen en de openbare ruimte gelden de volgende randvoorwaarden:

- Ontwerp de woningen zo veel mogelijk als individuele woningen, zodat een open en minder massaal beeld ontstaat;
- Laat de parkachtige opzet van de wijk terug komen in de architectuur;
- De architectuur benadrukt de open parkachtige sfeer en volgt de vloeiende lijnen van het park. Gedacht wordt aan een Engelse stijl;
- Ontwerp de woningen met een sprekende kapvorm in aansluiting op de omgeving;
- Ontwerp de openbare ruimte en de woningen als een eenheid. Met name de vormgeving van de overgang van privé naar openbaar kan bijdragen aan de parkachtige opzet en de relatie tussen woning en openbare ruimte tot uitdrukking brengen;
- Geef de openbare ruimte een parkachtige uitstraling, die refereert aan de Engelse landschapsparken, waarbij gestreefd wordt naar een natuurlijke balans in gebruik en beeld door voor onderhoudsvriendelijk groen te kiezen. Speelplekken moeten aansluiten bij deze parksfeer;
- Verwijs in de openbare ruimte nadrukkelijk naar de archeologische resten;
- Ontwerp een uniforme erfscheiding voor de woningen aan het park. Voorzie de zijtuinen van de woningen die aan het openbaar gebied grenzen van een duurzame erfscheiding, bij voorkeur een hoge haag of andere groene erfscheiding;
- Laat de kwaliteit van de woonstraten aansluiten bij de rest van het plan.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

De openbare ruimte heeft het karakter van een park in de Engelse landschapsstijl, zoals de parken van Zocher. Het park ligt als een golvend grastapijt midden in

de nieuwe buurt en omsluit het Essenlaantje en de bestaande groenstructuur. Kleine hoogteverschillen en boomgroepen zorgen voor accenten en brengen diepte in het park. In de zomer zorgen de boomgroepen voor schaduw. Naast de gebogen paden, golvende gazons, hoogteverschillen en boomgroepen werkte Zocher ook met struikpartijen, paviljoens en beeldengroepen.

Belangrijk in zijn ontwerpen waren de verschillende zichtlijnen die naar een bepaald punt, doorkijkje of beeldengroep leidden. Ondanks de beperkte schaal van het nieuwe park zijn deze ontwerpelementen van Zocher uitermate geschikt om toe te passen. De paden in het park zijn bij voorkeur uitgevoerd in asfalt. Om de landschappelijke opzet van het park te benadrukken is het wenselijk halfverharding in de toplaag van het asfalt te walsen. Hierdoor ontstaat de uitstraling van een pad met halfverharding en de functionaliteit van een normaal asfaltpad.

Speelplekken moeten passen in de vormgeving van het park. Dus geen standaard speeltoestellen, maar bijvoorbeeld speelaanleidingen die refereren aan de historie van Plantage.

Beeldkwaliteit woningen

De woningen krijgen een sprekend uiterlijk, doordat ze direct aan het park grenzen en de overgang van privé naar openbaar op een bijzondere manier is opgelost. Daarmee refereren ze aan de jaren '30- woningen van de Kerkwijk met hun rijke detaillering en specifieke oplossingen voor de overgangen van privé naar openbaar. Door de gekozen stedenbouwkundige opzet houdt de sfeer van het plangebied het midden tussen een tuindorp en een Engels parklandschap. Het karakter van de woningen kan daarbij aansluiten door deze in Engelse stijl te ontwerpen. Woningen en park vormen op die manier samen een Engels landschap. Iedere woning krijgt een garage of berging in de achtertuin, met daarnaast of er voor twee opstelplaatsen. De garages of bergingen hebben een vriendelijke uitstraling in de stijl van de woning. Naast de twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden ook de aangegeven parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen op een landschappelijke manier worden ingepast, door ze te omzomen met hagen. De woonstraten worden uitgevoerd in een klinkerverharding in samenhang met de woonkavels, zodat een vriendelijke woonstraat met een hoog kwaliteitsniveau en een groene aanblik ontstaat.

Archeologie en de geschiedenis van Leiderdorp in relatie tot beeldende kunst

Door de inwoners van Leiderdorp bewust te maken van de geschiedenis van het dorp, kan de binding met het dorp en de regio worden versterkt. Het in beeld en onder de aandacht brengen van de geschiedenis, het cultureel erfgoed en de cultuurhistorische waarden, draagt tevens bij aan het versterken van de identiteit van Leiderdorp. Voor Plantage heeft de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen, zoals de (Oude) Hoogmadeseweg, het Essenlaantje en de op de Oude Rijn gerichte ruimtelijke structuur, samen met de aanwezigheid van een rijk bodemarchief geleid tot een planconcept waarbij de oude en nieuwe waarden en kwaliteiten met elkaar zijn geïntegreerd. Beeldende kunst biedt de mogelijkheid het verleden van het gebied zichtbaar te maken op de locatie. Het doel is de bewoners van Plantage te prikkelen en bewust te maken van de 'harde schijf' met de geschiedenis van Leiderdorp, die als onzichtbare laag onder het park opgeslagen ligt. Ge-

combineerd met educatie ontstaat een breed gedragen concept, waarin alle disciplines samen een integraal plan opleveren.

Naast het bodemarchief is er nog een ander aspect in de geschiedenis van Leiderdorp dat door middel van beeldende kunst tot uitdrukking kan worden gebracht in de openbare ruimte. Het betreft de keramische industrie die vroeger de oevers van de Oude Rijn domineerde. Deze traditie is nog niet geheel verloren gegaan; langs de Does staat Kleiwarenfabriek Ginjaar die nog steeds ambachtelijk bouwkeramiek produceert. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente Leiderdorp ten aanzien van beeldende kunst in de openbare ruimte. Verder komt er een kunstwerk in het park met een verwijzing naar archeologische vondsten in het gebied.

Duurzame stedenbouw

Het regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw is van toepassing op Plantage. De ambities in dit beleidskader zijn meegenomen in de planontwikkeling. Zo komen er doorgaande routes die goed toegankelijk voor mindervalide zijn; worden bomen zoveel mogelijk behouden, komen er alleen doodlopende 30km/h wegen. Er wordt voldaan aan de parkeernormen en er is een bushalte nabij. Het plan voldoet aan de Dubo-ambities.

Op navolgende kaart zijn alle randvoorwaarden weergegeven.



Randvoorwaardenkaart: bron Definitief Stedenbouwkundig Plan

2.11 Toets aan randvoorwaarden/beeldkwaliteit DSO en uitwerkingsregels

2.11.1 Toets aan randvoorwaarden/beeldkwaliteit

Wonen in een park

Op de locatie Plantage woont men in een park. Dit betekent veel (bestaand) groen, volwassen bomen en interactie van de woningen met het omliggende groen. Uit de omgevingsvergunning, welke is aangehecht aan het uitwerkingsplandossier, is de verkaveling op te maken. Navolgende afbeelding geeft een impressie van het park vanaf het Essenlaantje. Enkele kenmerkende stijlen van Zocher en de Engelse stijl zijn hier zichtbaar, zoals de kronkelende paden, glooiende lijnen met afwisselend bomen- en struikpartijen. Aangezien de gemeente zelf de openbare ruimte zal inrichten, is geborgd dat daarbij voornoemde richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit, speelplekken gevolgd worden.



Impressie park vanaf Essenlaantje, bron: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp

Het overgrote deel van de woningen is met de kopse zijde (voorzijde woning) op maximaal 3 meter van de erfgrens gepositioneerd. Op deze wijze blijft ruimte aanwezig om bijvoorbeeld een uitbouw of veranda te realiseren, maar wordt voorkomen dat de toekomstige bewoners een diepe en afgeschermd voortuin aanleggen. Door de ondiepe voortuinen ontstaat een natuurlijke overgang tussen de tuinen en het openbare groen, op de erfgrens afgeschermd door een lage haag. Het parkeren vindt aan de achterzijde van de woningen plaats: twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier staan ook de garages van de woningen.

Bij alle woningen wordt een vrijstaande garage gerealiseerd in de stijl van de woning. Op deze wijze wordt de stedenbouwkundige eenheid van het plan behouden. Zowel de parkeerplaatsen als de garages zijn bereikbaar via de achterstraten. Hierdoor blijft de voorzijde van de woningen autovrij en wordt het beeld van woningen die in het park staan versterkt.

De voordeuren van de woningen zijn aan de voor- of aan de zijgevel van de woningen gesitueerd.

Individualiteit en eenheid

Alle woningen kunnen individueel worden aangepast indien de toekomstige koper dit wenst. Dit geldt zowel voor de binnenkant van de woning als voor de buitenkant. Omdat wijzigingen aan de buitenkant van de woningen in dezelfde architectonische stijl worden uitgevoerd ontstaat de door de toekomstige koper gewenste individuele, 'op maat gemaakte' woning, die ongeacht de doorgevoerde aanpassingen van een groter en samenhangende architectonische eenheid deel blijft uitmaken.

Naar aanleiding van de woningvoorkeuren van geïnteresseerden en de gehouden marktconsultatie is gebleken dat er naast de vrijstaande woningen ook een grote vraag is naar halfvrijstaande woningen. Van de toekomstige kopers heeft ruim 45% aangegeven een halfvrijstaande woning te willen hebben.

Om in te spelen op de huidige marktvaart zijn tien woningen ten westen van het Essenlaantje uitgevoerd als halfvrijstaande woningen.

Herkenbare architectonische stijl

De eigen stijl van het ontwikkelplan voor de locatie Plantage bestaat uit een aantal elementen, te weten:

- 1 De woningen worden in een lichte, grijze kleur gekeimd en hebben een plint van donkere bakstenen;
- 2 De daken hebben een overstek met aan de onderzijde duidelijk zichtbare klossen en zijn gedekt met donkere, glanzende dakpannen;
- 3 Boven de voordeur zit een luifel, die in de stijl van de woning is mee ontworpen;
- 4 De dakgootkralen en hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd;
- 5 Onder het dak is een deel van de gevel uitgevoerd in verticale, witte houten delen met een houten ornament onder de nok van het dak;
- 6 Alle (glazen) deuren en ramen zijn voorzien van horizontale roedes. Zowel de kozijnen als de roedes worden wit uitgevoerd.

Door de woningen zó te ontwerpen dat enerzijds ruimte wordt geboden aan alle individuele woonwensen en anderzijds alle woningen samen één architectonisch geheel met een duidelijk herkenbare stijl vormen, ontstaat de door de gemeente gewenste woonwijk met een eigen stijl. Zie navolgende gevelaanzichten.



Impressies gevelaanzichten vrijstaande woningen



Impressies gevelaanzichten halfvrijstaande woningen

2.11.2 Uitwerkingsregels uit bestemmingsplan W4 ten aanzien van de inrichting en toets

In het bestemmingsplan W4 is een aantal voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van Plantage. Zo mogen er maximaal 26 woningen worden gebouwd, bestaande uit twee bouwlagen met kap, moet de ontsluiting plaatsvinden vanaf de Hoogmadeseweg én de Kom van Aaiweg en moet de groenstructuur van de Essenlaan behouden blijven. Aan deze voorwaarden wordt voldaan (er worden 23 woningen gebouwd in plaats van 26, echter het mindere is altijd toegestaan). Voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient voorts vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd, zoals onder meer vastgelegd in Besluit externe veiligheid transportroutes, Wet geluidhinder, Activiteitenbesluit, etcetera. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse milieu-aspecten ingegaan waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving en een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Tot slot dient aan wet- en regelgeving met betrekking tot omgevingsaspecten te worden voldaan (archeologie, flora en fauna etcetera). Ook hier wordt in hoofdstuk 4 ingegaan.

Gelet op bovenstaande, wordt voldaan aan zowel de uitwerkingsregels als het DSO. Geconcludeerd wordt dat het gaat om een ruimtelijk en stedenbouwkundig gewenst initiatief. In navolgende hoofdstukken wordt (nader) getoetst of het initiatief ook haalbaar is vanwege het ruimtelijk beleid van de diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2.11.3 Groentoets

Leiderdorp hanteert het beleid dat initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling een groentoets moet opstellen in geval van houtkap (verordening op de beplantingen). 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. Een Boom Effect Analyse (BEA) kan onderdeel uitmaken van de groentoets. De groentoets voor dit plan is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan².

In de groentoets wordt allereerst de kwaliteit van het huidige groen beschreven. Het *bosplantsoen* is over het algemeen matig van kwaliteit; het onderhoud slecht. Ten aanzien van de *bomen* blijkt uit de BEA dat een groot aantal bomen behouden kan worden. 74 bomen zijn niet op hun huidige standplaats te behouden vanwege het ontwerp en komen niet in aanmerking voor een verplanting.

Het *Samsomveld* is van voldoende kwaliteit maar de onderhoudsstaat is slecht. Ook de aanwezige sierheesters en hagen zijn slecht onderhouden.

² Groentoets Plantage, Pius Floris, 1 december 2014.

Groencategorie	Vervallen	Compensatie	
Bomen	74	11	-----
Groensingel	355 m ²	0	--
Bosplantsoen	1275 m ²	0	--
Hagen	150 m ²	530 m ²	++
Sierheesters	1100 m ²	400 m ²	--
Vaste planten	0	670 m ²	++
Extensief gras	5800 m ²	0	--
Gazon	0	2435 m ²	+
Gras met fluitekruid	0	695 m ²	++
Wadi	0	515 m ²	++
Totaal	8680 m ²	5215 m ²	

Gelet op de aanbevelingen is een groenplan opgesteld, welke is opgenomen in de groentoets (zie navolgende afbeelding). De planontwikkeling biedt kansen om de structuurloze inrichting en het versnipperde groen een kwaliteitsimpuls te geven. Het gebied buiten de bestemming wonen wordt ingericht als een parkelement met gazons, beplanting en bomen. In bovenstaande tabel is het te vervallen en te compenseren groen cijfermatig weergegeven. Zie meer in detail de groentoets voor de (beschermende) maatregelen en de beschermde bomen (bijlage 6 van de BEA).



Groenplan

Door de herinrichting krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls. Het huidige versnipperde en achterstallig beeld wordt omgevormd naar een kerngebied binnen de GEHS. De hoofdgroenstructuur en de GEHS worden door de inrichting van het plangebied verstrekt. Voor de duurzame instandhouding van de bomen zijn aanpassingen van het ontwerp en wortel compenserende maatregelen bij de bomen noodzakelijk. 37% van de bomen (74 bomen) kunnen niet worden behouden. In het nieuwe ontwerp worden 11 bomen herplant. Binnen het plangebied worden voldoende nieuwe bomen aangeplant om het verlies te kunnen compenseren.

Het overige groen in het plangebied is aan het einde van zijn levensduur en het onderhoud is achterstallig. De actuele kwaliteit is daarom onvoldoende. In kwantiteit neemt het groen af in het plangebied, maar de kwaliteitsverbetering met de nieuwe inrichting compenseert deels het vervallen groen in vierkante meters. Verdere compensatie vindt plaats binnen het W4 project.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aan ieder bestemmingsplan(lees:uitwerkingsplan) ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen (gemeentelijk) beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het uitwerkingsplan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Deze visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden "nationale belangen" onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden

rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (Het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

De volgende nationale belangen worden benoemd:

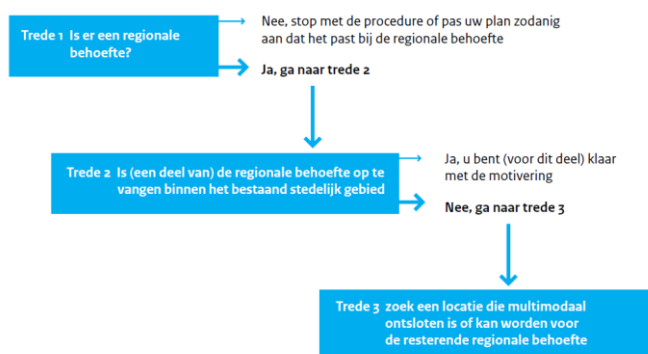
- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De "SER" ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing.



Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, de woonwijk Plantage, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

In het kader van het moederplan W4 is reeds onderzoek verricht naar de behoefte. Verwezen wordt naar dit onderzoek, met bijlagen.

Samengevat komt het er op neer dat de 'aantonbare behoefte' moet gezien worden in relatie tot de verstedelijkingsafspraken. Uitgangspunt bij het beoordelen van bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw, is dat de totale plancapaciteit van de gemeente, zoals vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken, niet overschreden wordt.

Verstedelijkingsafspraken

In de regio Holland Rijnland zijn in 2010 verstedelijkingsafspraken gemaakt en is de taakstelling per gemeente vast gelegd. De provincie heeft met deze afspraken ingestemd. Leiderdorp heeft conform de verstedelijkingsafspraken een taakstelling in de periode 2010-2019 van 715 woningen. Deze taakstelling wordt bijgehouden in de provinciale monitor en besproken in de regio Holland Rijnland. Zoals blijkt uit de monitor blijft de gemeente Leiderdorp met haar woningbouwplannen (684 woningen) binnen de verstedelijkingsafspraken.

In de Beleidsnotitie Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2013 wordt geconcludeerd dat er in de provincie Zuid-Holland een blijvende groei in woningbehoefte is. Deze trend zet zich ook na 2040 nog voort, waarbij de groei zich dan steeds meer gaat richten op de meest stedelijke regio's. Uit de Woningbehoefteraming 2013 (WBR) en Bevolkingsprognose 2013 (BP) blijkt dat in Holland Rijnland de komende tientallen jaren sprake is van een woningbehoefte. Voor de gemeente Leiderdorp is de WBR in de periode 2012-2019: 574 woningen en de BP 421. Ook in de periode 2020-2029 blijft sprake van een woningbehoefte. Met haar nieuwbouwplannen van (netto) 380 woningen kan Leiderdorp niet in deze behoefte voorzien.

Lokaal beleid

Op 4 februari 2013 is door de gemeenteraad in Leiderdorp de woonvisie 'Gewoon lekker wonen' vast gesteld (zie paragraaf 3.5.2). De woonvisie gaat uit van een grote woningbehoefte. Tot en met 2020 zijn ten opzichte van de woningvoorraad op 1 januari 2011 (11.450 woningen) 750 extra woningen nodig om de bevolkingsgroei als gevolg van geboorte minus sterfte en gezinsverdunding te faciliteren. Zoals ook in bovenstaande paragrafen gesteld, kan de gemeente Leiderdorp met haar huidige nieuwbouwplannen niet volledig voorzien in de woonbehoefte.

Conclusie

Op kwantitatief gebied is er geen belemmering om woningbouwproject Plantage te ontwikkelen. De taakstelling vanuit de verstedelijkingsafspraken ligt op 715 woningen voor de periode 2010-2019, terwijl de gemeente Leiderdorp 684 woningen in deze periode heeft gepland. In de gemeentelijke woonvisie wordt zelfs uitgegaan van een grotere woningbehoefte van 750 woningen per januari 2011 tot 2020.

Op basis van recente ramingen van de provincie Zuid-Holland ligt de Woningbehoefteraming 2013 (WBR) op 574 woningen en de Bevolkingsprognose 2013 (BP) op 421 voor de periode 2012-2019. De gemeente Leiderdorp heeft in de periode 2012-2019 een woningprogramma van 380 woningen en blijft hiermee ruim onder de WBR 2013 en BP 2013.

Op regionaal niveau wordt bij de concept regionale woonagenda de WBR 2013 gehanteerd en wordt (sub) regionaal afgestemd als het woningbouwprogramma boven de gemeentelijke WBR 2013 uitkomt. Plantage is als onderdeel van de A4/W4-afspraken subregionaal afgestemd. Daarnaast blijft Leiderdorp met haar woningbouwprogramma binnen de WBR2013.

De gemeente blijft met haar woningbouwprogramma dus ruimschoots binnen de verschillende ramingen. De kwantitatieve actuele regionale woonbehoefte is hiermee aangetoond.

Kwaliteit

Provinciaal niveau

Uit het rapport Woningmarktverkenning Zuid-Holland blijkt dat de vergrijzing doorzet en er een toename verwacht wordt in met name kleine huishoudens. Door de economische crisis is de doorstroming op de koopwoningmarkt gedaald, doordat de verkoop van de huidige woning stagneert. De vraag naar koopwoningen in het middeldure en dure segment is hiermee gestegen. De vraag naar goedkopere koopwoningen (< € 200.000) is juist gedaald. Koopstarters zijn door de markt voorzichtiger met de aankoop van een woning en door strengere hypotheekregels komt niet iedereen meer in aanmerking voor een koopwoning.

De gemeente Leiderdorp wordt in de Woningmarktverkenning Zuid-Holland aangeduid in een ranglijst van stadscentra als gemeente met de grootste toename in intensiteit van gebruik. Dit heeft te maken met toename van arbeidsplaatsen. Dit beïnvloedt ook de woon behoefte. In onderstaande tabel is de woningbehoefte aangegeven naar type woonmilieus voor de periode tot 2030. Deze verdeling komt in grote lijnen overeen met die voor 2010-2020 uit de Woningmarktverkenning 2010. Een toename is te zien in de behoefte naar woningen in de Centrum-Stedelijke Milieus.

Type woonmilieu	Raming 2010	Raming 2013
Centrum-Stedelijk	20%	26%
Buiten-Centrum	22%	23%
Groenstedelijk	19%	16%
Dorps	25%	20%
Landelijk Wonen	14%	15%
Totaal	100%	100%

Leiderdorp wordt gekenmerkt door een Kleinstedelijk woonmilieu: Centrum kleinstedelijk, Kleinstedelijk en Groen kleinstedelijk.

Regionaal niveau

De regio Holland Rijnland heeft Companen een woningmarktanalyse laten uitvoeren voor de regio. Met de rapportage Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland wordt inzicht verkregen in de kwaliteitsvraag. De rapportage bevat bouw-stenen voor subregionale afstemming.

De gemeente Leiderdorp is gelet op de migratiestromen in de regio West ingedeeld. In deze regio is een tekort aan plannen. Leiderdorp heeft een zeer sterke binding met Leiden. De plancapaciteit van Leiden is op lange termijn lager dan de woningbehoefte, terwijl er een grote vraag is naar stedelijke woonmilieus in/nabij Leiden. Leiderdorp heeft een opvangfunctie voor de Leidse huishoudens en kan voorzien in deze behoefte naar Kleinstedelijke woonmilieus.

Kleinstedelijke woonmilieus kunnen getypeerd worden als: kernen met de allure van een stad maar niet de omvang en het voorzieningenaanbod dat bij een stad hoort en een lagere dichtheid.

Eengezins koopwoningen boven de € 200.000 worden als kansrijk bestempeld. Hierbij is kwaliteit van belang: een groene, ruime opzet en woningen met kap en grote tuin doen het goed. Er is een latente vraag naar dure koopwoningen, doordat de eigen woning niet verkocht wordt. Met het aantrekken van de markt wordt verwacht dat de doorstroming op gang gaat komen. Met deze doorstroming wordt ook in een bredere woningbehoefte wordt voorzien.

Lokaal niveau

Drieman garantiemakelaars heeft eind 2013 een marktanalyse gemaakt voor Plantage. De marktanalyse bevestigt het eerder geschetste beeld: Leiderdorp is een overloopgebied van Leiden en is met haar goede ligging met voldoende voorzieningen een aantrekkelijke locatie op de woningmarkt. De laatste jaren is weinig nieuwbouw gerealiseerd in Leiderdorp en de regio in het segment (middel)dure koop, waardoor de vraag gegroeid is. Kopers zijn kritisch en kiezen voor kwaliteit.

De gemeente heeft een overeenkomst met een ontwikkelaar voor Plantage. Inmiddels is duidelijk dat er 23 dure koopwoningen (vrijstaand en 2-onder-1-kap) gerealiseerd gaan worden op Plantage (3 minder dan opgenomen in de uitwerkingsplicht). Hoewel de formele verkoop nog niet gestart is, is inmiddels op bijna alle woningen een reservering genomen door potentiële kopers. Ook hieruit blijkt dat er behoefte is.

Conclusie

De woningen bij Plantage worden ontwikkeld in een Kleinstedelijk woonmilieu waar veel vraag naar is. De vraag naar koopwoningen in het middeldure en dure segment is gestegen en koopwoningen boven de € 200.000 worden als kansrijk bestempeld. Verschillende rapportages in opdracht van de Provincie Zuid-Holland en de regio Holland Rijnland bevestigen dit beeld, als ook de ervaringen op de lokale markt.

Leiderdorp ligt binnen de subregio West van Holland Rijnland waar een tekort aan woningbouwplannen is. Hoewel Plantage een bescheiden woningbouwproject van 23 woningen wordt, voorziet het als Kleinstedelijk woonmilieu in een subregionale vraag. Leiderdorp heeft met name met Leiden een sterke binding en is een overloopgebied van Leiden.

Woningbouwproject Plantage voorziet dus in kwalitatieve zin in een actuele regionale woonbehoefte.

Woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied

Beschikbare ruimte

Woningbouwproject Plantage is een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied (art. 1.1.1 Bro). Deze inbreidingslocatie is opgenomen in verschillende beleidsdocumenten: Masterplan W4 (2001), Structuurplan W4 (2002) en het Stedenbouwkundig Plan W4 (2002). De gemeente Leiderdorp heeft niet veel woningbouwlocaties meer. Met Plantage kan binnen stedelijk gebied voorzien worden in een gedeelte van de lokale en regionale woonbehoefte.

Conclusie

Plantage ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is sinds begin 2000 in verschillende ruimtelijke plannen opgenomen als locatie om te transformeren naar woningbouw. Hiermee kan voorzien worden in een Leiderdorpse en regionale woningbehoefte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Beoordeling en conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die indirect van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

3.2.3 Tracébesluit (A4, 2009)

Op 17 mei 2009 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat het Tracébesluit Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden vastgesteld. Het eerdere Tracébesluit is op 25 juli 2007 vernietigd door de Raad van State, wegens onvoldoende onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De A4 is één van de hoofdverbindingssassen uit de Nota Mobiliteit en heeft een zeer belangrijke functie voor zowel het nationale als het internationale verkeer. De A4 is voorts een belangrijke wegverbinding tussen Amsterdam, Leiden en Den Haag. Alleen het deel van de Dwarswatering in de gemeente Leiderdorp tot en met de aansluiting Leiden in de gemeenten Leiden en Zoeterwoude bestond uit 2x2 rijstroken maar wordt thans omgevormd naar 2x3 rijstroken. De capaciteit van dit traject is te klein. Dit heeft negatieve gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Bijna dagelijks staan er tijdens de ochtend- en avondspits files en de problemen zullen door de groei van het wegverkeer en de openstelling van de verbreding van de A4 tussen Roelofarendsveen en de aansluiting Nieuw Vennep (N207) in 2011 nog verder toenemen.

Zonder maatregelen is rond 2020 sprake van een volledig overbelast wegdeel met een zeer slechte verkeersafwikkeling. Om deze reden heeft de Minister een Tracébesluit vastgesteld waarmee het mogelijk wordt dit deel te wijzigen. Tussen A4 km 29,8 en de Stationsingel (gemeente Leiden, nabij A4-km 32,6 op tracékaart 4) bestaat de wijziging uit de verbreding van de weg van 2x2 naar 2x3 rijstroken.

Tussen de Stationsingel en km 36,2 bestaat de wijziging uit de aanleg van een stelsel van 1 hoofdrijbaan en 1 parallelrijbaan per rijrichting. Tussen de Kalkpolder in Leiderdorp en de nieuwe woonwijk Roomburg in Leiden zal de A4 verdiept worden aangelegd. De A4 kruist de Oude Rijn met een aquaduct. Met deze verbreding zullen de twee "flessenhalzen" in de A4 bij Hoogmade en Zoeterwoude verdwijnen waardoor de doorstroming sterk zal verbeteren. Ter plaatse van het oude dorp wordt de A4 verdiept aangelegd met luifels, een tunnelbak en middenbermscherm.

De rijksweg A4 die halverwege de jaren vijftig is aangelegd - snijdt Leiderdorp in tweeën en vormt door de verhoogde ligging ten opzichte van het dorp heel letterlijk een barrière tussen Oranjewijk en Kerkwijk zuid. De wegverbreding zal gevolgen hebben voor de omliggende functies. Langs beide zijden van de A4 bevindt zich momenteel een brede groenstrook, bestaande uit gras, struikgewas en bomen waaraan ter hoogte van het plangebied woningen zijn gesitueerd.

Bij de berekeningen van de milieu-aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is Plantage reeds opgenomen. Bovendien is het Tracébesluit reeds onherroepelijk en kan dus zonder meer worden uitgevoerd.

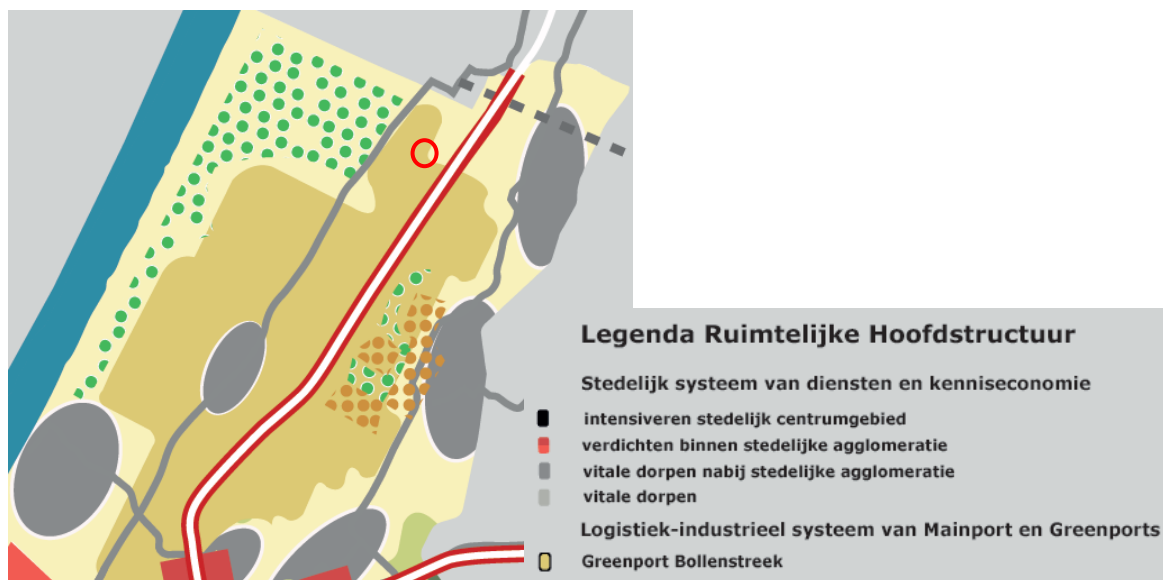
Conclusie rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit 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.
- Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

- 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- 2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

- 3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Het plangebied is gelegen binnen een bestaande stedelijke occupatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke occupatie wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘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’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsdoelstellingen van de provincie; de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied wordt beter benut. Daarbij verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 3.2.1.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ligt mede ten grondslag aan de regeling. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Alleen als binnen bsd geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bsd in gebruik worden genomen. Om deze reden heeft de provincie bestaand stads- en dorpsgebied aangewezen

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel 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.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied valt gelet op deze omschrijving onder bestaan stads- en dorpsgebied. Bovendien betreft een stedelijke ontwikkeling die in overeenstemming is met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het plan is in overeenstemming met de Verordening.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale Structuurvisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief draagt bij aan het realiseren van een prettig woonklimaat, daarbij wordt het oorspronkelijk karakter behouden.

3.4.2 Concept regionale woonagenda Rijnland

De gemeenten in Holland Rijnland werken samen aan een nieuwe regionale woonagenda. Hierin staat wat de woonbehoefte is in de gemeenten in Holland Rijnland en hoe het woningaanbod per subregio op de vraag kan worden afgestemd.

De regionale woonagenda is nodig omdat er veranderingen zijn op de woningmarkt. Deze is bijvoorbeeld veranderd van een aanbod- naar vragersmarkt. Ook de vraag

naar de woningen zelf blijkt veranderd; de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen wordt steeds belangrijker. Een andere reden voor de woonagenda is dat de provincie Zuid-Holland om een actualisatie vraagt van de regionale woonvisies. Regionale afstemming is daarin een eis.

Marktkansen verschillen per subregio

De gemeenten in Holland Rijnland willen aansluiten bij de marktkansen in de subregio's. Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en vinden doorgang los van de geraamde lokale woningbehoefte (WBR2013). Het W4 project is een van deze plannen.

Plantage is als onderdeel van de A4/W4 afspraken subregionaal afgestemd. De woningen bij Plantage worden ontwikkeld in een kleinstedelijk woonmilieu waar veel vraag naar is. De vraag naar koopwoningen in het middeldure en dure segment is gestegen en koopwoningen boven de € 200.000 worden als kansrijk bestempeld. Deze kopers stellen wel hoge kwaliteitseisen. Bovendien heeft Leiderdorp in het hogere middensegment, twee kappers weinig aanbod.

Beoordeling en conclusie

Dit plan vult een regionale behoefte in en is zodoende in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2012. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie.

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio.
- De gemeente het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in ons stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving.
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. Leiderdorp is van en voor alle inwoners. De gemeente faciliteert, binnen haar mogelijkheden, dat inwoners zelf in staat zijn om goed te wonen, goed te werken en goed te leven in hun gemeenschap. Daar waar dit niet op eigen kracht mogelijk is zullen wij een vangnet zijn voor degenen die bepaalde voorzieningen nodig hebben

De visie wordt via 5 thema's behandeld: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de aspecten ontwikkelingen, uitdagingen, overwegingen, koers en illustratie.

Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

- 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;
- 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.

Op 4 februari 2013 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het opstellen van een maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisies maken deel uit van de Toekomstvisie Leiderdorp 2025, waarin het gemeentebestuur aangeeft welke koers zij wil varen op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. De eerste twee thema's, maatschappij en ruimte, worden uitgewerkt in de maatschappelijke structuurvisie en ruimtelijke structuurvisie. De maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies geven aan hoe de gemeente op lange termijn om wil gaan met ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt een afwegingskader om bij nieuwe beleidskeuzes een afweging te kunnen maken tussen mogelijke scenario's. Beide structuurvisies zijn een concretere vertaling van de in de Toekomstvisie 2025 gekozen koers.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in 23 woningen waar grote (regionale en Leiderdorpse) belangstelling voor is (zie paragraaf 3.2.1). De kwaliteit van de openbare ruimte blijft gehandhaafd en wordt verbeterd (zie paragraaf 2.10 en 2.11.3). Zodoende is het plan in overeenstemming met de Toekomstvisie, en naar verwachting ook met de Maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie Gewoon Lekker wonen, tussen Stad en Groen Hart (2013)

De gemeenteraad heeft de woonvisie op 4 februari 2013 vastgesteld. Daarmee werd bepaald dat er in Leiderdorp tot 2020 nog circa 750 woningen zouden moeten worden gebouwd, vooral voor (jonge) starters en ouderen.

Omdat Leiderdorp geen grote bouwlocaties meer heeft, vindt nieuwbouw of herontwikkeling veelal binnen de bestaande bebouwing plaats. Extra aandacht gaat uit naar voorlichting over het levensloopgeschikt maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Op het gebied van energiebesparende maatregelen wil de gemeente investeren. De gemeenteraad heeft geld beschikbaar gesteld om duurzaamheidsleningen

te kunnen verstrekken. De aandacht in de woonvisie gaat uit naar:

1. Differentiatie in wijken voor verschillende doelgroepen: door levensloopgeschikt aanpassen of bouwen van woningen, verkoop van woningen en opvullen van vrijkomende plekken;
2. Blijven zoeken naar bouwlocaties, zodat de huishoudensverduunning (er komen steeds minder mensen per woning) binnen Leiderdorp gefaciliteerd kan worden;
3. Bijdragen aan een adequate dienstverlening (onderwijs, zorg, welzijn, recreatie) in wijken;
4. Afstemming te zoeken met regionale ontwikkelingen;
5. Een procesgestuurde aanpak van het woonbeleid, waarin samenwerking met partners centraal staat.

Ad 2. De gunstige ligging tussen stad en Groene Hart heeft als keerzijde dat ontwikkelingsruimte voor woningbouw beperkt is. Er zijn duidelijk grenzen aan de groei van Leiderdorp. Binnen de huidige bebouwingscontouren komen de komende jaren nog wel enkele plekken vrij: schoollocaties, bedrijfslocaties en mogelijke herstructureringen. Essentieel is om die laatste plekken kwalitatief goed te benutten voor Leiderdorp. Doel is dan ook binnen ruimtelijke grenzen werken aan een bij de vraag aansluitende toevoeging aan de woningvoorraad, met als streefaantal 750 woningen. Voorts is relevant dat op nieuwe woningbouwlocaties minimaal 30% woningbouw gerealiseerd wordt als sociale huurwoningen, door onderhandeling met ontwikkelaars en / of benutten gemeentelijke grondposities.

Beoordeling en conclusie

Met de herontwikkeling van Plantage wordt een bijdrage geleverd aan het woningbouwprogramma. De locatie ligt bovendien binnenstedelijk. Er worden geen sociale woningen gerealiseerd, echter dit plan dient gezien te worden als onderdeel van het W4 project. Er is binnen het W4 traject afgesproken dat de opgaven voor sociale woningbouw niet van toepassing zijn. Onderhavige locatie leent zich voorts meer voor een ruime verkaveling met aandacht voor een hoog kwalitatieve openbare ruimte en architectuur van de woningen. Hier ligt de woningtypologie dure koopsector meer voor de hand. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie.

3.5.3 Masterplan W4 (2001), Structuurplan W4 (2002) en Stedenbouwkundig plan W4 (2004)

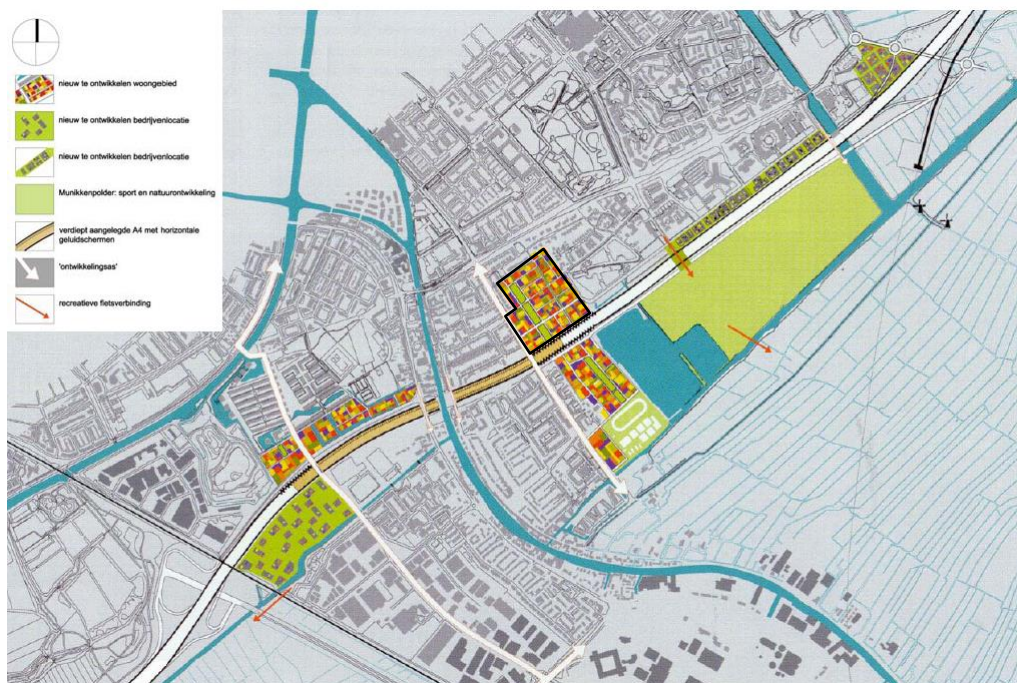
Masterplan W4 (2001)

Zoals aangegeven is voor de verbreding van de A4 inmiddels een Tracébesluit genomen. Na 1999 hebben de betrokken gemeenten het initiatief genomen het gebied tussen de aansluiting van de A4 met de N446 en de spoorbaan Leiden - Utrecht integraal te ontwikkelen: het zogenoemde W4 project. W4 staat voor "wonen - water - wegen - werken". Het project omvat de integrale, duurzame inpassing van de verbrede A4 welke ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp halfverdiept zal worden aangelegd. De gebieden grenzend aan de A4 worden opnieuw ingericht met als doel de kwaliteit van het wonen, het water, de wegen en het werken in het gebied rond de rijksweg te verbeteren. Hierbij is en wordt onder meer ingezet op:

1. Het "herstel" van het Oude Dorp, dat nu doorsneden wordt door de rijksweg, door middel van rechtstreekse verbindingen over de verdiepte A4;

2. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bospoort met als bestemming hoogwaardige bedrijfshuisvesting en horeca;
3. De ontwikkeling van Plantage, een kleine woningbouwlocatie in de bebouwde kom van Leiderdorp;
4. Ontwikkeling van de Munnikerpolder tot recreatiegebied;
5. De ontwikkeling van de Kalkhaven tot een woonwijk waarbij de nadruk ligt op de relatie met het water en het groen;
6. De ontwikkeling van de locatie Vierzicht met als bestemming een nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocatie waar hoogwaardige bedrijfs- en kantoorruimten gerealiseerd worden;

Het W4 project is vervolgens integraal opgenomen in het "Structuurplan W4 en het Stedenbouwkundig Plan W4 plangebied Leiderdorp" d.d. 6 september 2002, waarin een totaalontwikkeling van het oude dorps hart van Leiderdorp is beschreven. Op navolgende afbeelding zijn alle plannen te zien; Plantage is opgenomen als nieuw te ontwikkelen woongebied. Uitgegaan wordt nog van de gehele locatie (dus incl. gehele tennisterrein); er zouden dan 150 woningen mogelijk zijn.



Plankaart Masterplan W4

Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)

Met het Structuurplan W4 heeft de gemeente Leiderdorp richting gegeven aan de verdere uitwerking van de inpassing van de A4 en de ontwikkelingen in haar directe omgeving. Daarnaast heeft dit structuurplan de basis gevormd voor het continueren van het gevestigde voorkeursrecht. De essentie van het structuurplan was gericht op het herstellen en optimaliseren van de dwarsrelaties tussen de gebieden aan weerszijden van de A4 en het teniet doen van de visuele en fysieke barrièrewerking van de A4. Het structuurplan stond voorts (opnieuw) een herontwikkeling van de locaties Plantage en Mauritskwartier in de Oranjewijk en Kerkwijk voor.

Stedenbouwkundig Plan W4 (2002)

Voor de gebieden aan weerszijden van de A4 is door het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4 een Stedenbouwkundig Plan W4 opgesteld (september 2002). In dit plan zijn de vijf specifieke ontwerpopgaven met betrekking tot de verdiepte en verbrede A4 in relatie tot de omgeving weergegeven. Dit betrof achtereenvolgens de vormgeving van het oude dorp, de realisatie van groene structuren en verbindingen met het Groene Hart, de transformatie van de stadsrandzones, de verbindingen binnen het plangebied en de inpassing van de A4. Deze ontwerpopgaven zijn grotendeels gerealiseerd en als zodanig in dit uitwerkingsplan opgenomen. Dit geldt ook voor de zogenoemde ontwikkel- c.q. exploitatiegebieden: Bospoort (buiten het plangebied), Vierzicht, Mauritskwartier, Plantage en Munnikenpolder.

De basisgedachte achter de plannen voor Plantage is om de structuur van Kerkwijk af te maken met woonbebouwing en nieuwe buurt- en wijkvoorzieningen. Een aantal "stadsrandelementen" die naar hun aard niet goed passen in een woonomgeving dient daarom te worden uitgeplaatst, dan wel beter te worden ingepast.

Binnen dit deelgebied is een aantal historische lijnen geïdentificeerd. Deze zullen worden gebruikt om groene lijnen door het Plangebied te trekken, dwars op de Hoogmadeseweg. Zo kunnen aanwezige watergangen bewaard worden en kan extra water in het gebied worden gebracht.

In Plantage verdient de beeldkwaliteit van de openbare ruimte veel aandacht. De locatie mag immers als afronding van het Oude Dorp worden beschouwd. Dit betekent, dat met name de straatprofielen en de groenzones veel aandacht verdienen.

Hierna volgt een uitsnede van de plankaart en het voorziene programma in Plantage.



Fasering woningbouw Plantage	
Fase 1	30 gestapelde sociale woningen aan de Hoogmadeseweg (2003 bouwrijp maken, oplevering eind 2004).
Fase 2	Circa 84 vrije sedonwoningen op locatie van het tennispark, exclusief Samsonveldje (bouwrijp maken 2006, oplevering 2009). Circa 8 woningen Samsonveldje (bouwrijp maken 2005, oplevering 2007).

Uitsnede plankaart Structuurvisie

Beoordeling en conclusie

Het voorziene programma is beduidend minder dan als opgenomen in het Masterplan en de Structuurvisie. Dit komt omdat de verplaatsing van de tennisvereniging niet doorgaat. Alleen het oostelijk deel wordt daarom herontwikkeld. Er wordt wel voldaan aan de eisen die zijn geformuleerd op het gebied van beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

3.5.4 W4 Leiderdorp Compensatieplan Groen voor Bomen (2005)

Als gevolg van de verbreding van de A4 en de herinrichting van de omliggende W4-gebieden zal een groot gedeelte van het huidige groen verdwijnen. Uitgangspunt bij het stedenbouwkundige plan is het realiseren van een hoogwaardige groeninrichting die aansluit op een bijdraagt aan de groenstructuur van Leiderdorp. In het compensatieplan wordt het groen dat verdwijnt aangegeven en vergeleken met het nieuwe groen. Er worden aanbevelingen gedaan voor het nieuwe groen. Ten aanzien van

Plantage wordt aangegeven dat het Samsomveld als centraal groengebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde (ensemble met Essenlaan en singel met mantelvegetatie aan noordzijde behouden dient te blijven.

Beoordeling en conclusie

Aan deze aanbeveling wordt voldaan.

3.5.5 Integraal Verkeers- en Vervoersplan (2009)

Het IVVP is vastgesteld door de raad op 13 juli 2009. 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. Dit komt zowel de herkenbaarheid van de weg als ook de verkeersveiligheid ten goede. 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).

Het doorgaand autoverkeer zal zoveel mogelijk om Leiderdorp heen worden geleid. Het verkeer zal worden omgeleid via de N446 en Oude Spoorbaan. De centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg worden door herprofilering voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk(er) gemaakt. De verblijfsgebieden, veelal de woonwijken, zullen worden (of zijn reeds) ingericht als 30 km/uur gebied.

De doelstelling is een grotere leefbaarheid, een betere bereikbaarheid en een beheersbare mobiliteit in Leiderdorp. Relevant voor het plangebied is de inrichting van de Hoogmadeseweg als 30km/h weg.

In 2012 zijn de pakketten voor het uitvoeringsplan IVVP vastgesteld. Uitvoering van de herinrichting van de Hoogmadeseweg als 30km/h wordt nog voorzien.

Beoordeling en conclusie

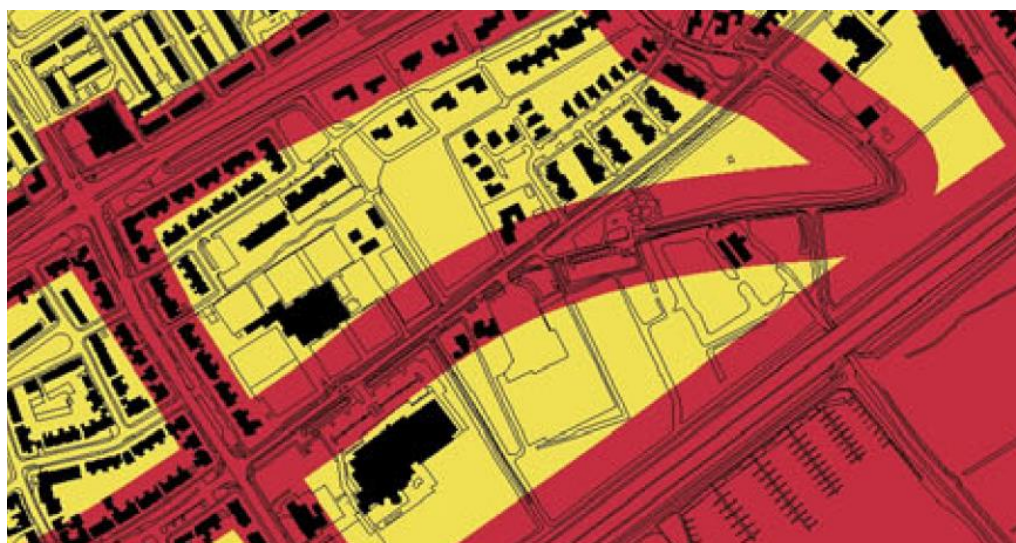
Voor de ontwikkeling heeft het IVVP geen directe consequenties, anders dan de constatering dat de bestaande omliggende infrastructuur geen knelpunten kent en de toename in verkeer kan verwerken. De Hoogmadeseweg wordt nog als 30km/h weg ingericht.

3.5.6 Welstandsnota Leiderdorp (2010)

Met de wijziging van de Woningwet per 01 januari 2003 werden gemeenten verplicht voor 01 juli 2004 een Welstandsnota te hebben vastgesteld om welstandsbeleid te kunnen voeren. Deze nota vormt een nieuw instrument binnen het bestaande welstandsbeleid en de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op "redelijke eisen van welstand". De Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel de identiteit en het imago van Leiderdorp te versterken door middel van be-

scherming van het karakter van de verschillende buurten en wijken en het identificeren van elementen die kenmerkend zijn voor dat karakter.

In het plangebied geldt deels een 'hoog welstandsniveau (rood), deels geldt een regulier niveau (geel). In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst bijvoorbeeld de centrale voorzieningen en het buitengebied. In Leiderdorp geldt in ieder geval het reguliere welstandsniveau. Uitzonderingen hierop zijn de gebieden, structuren of meerder objecten bij elkaar die bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van Leiderdorp. Zij bezitten een belangrijke ruimtelijke kwaliteit waardoor deze gebieden welstandsgevoeliger zijn dan andere gebieden.



Voorts ligt het plangebied binnen het gebiedstype: parkachtig woongebied, Wilgenpark en omgeving. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt hier met name bereikt door de breed opgezette en groen ingerichte woonstraten, de maat van de bouwmassa's en de groen ingevulde ruimte daartussen. Ook het straatprofiel is relatief ruim. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. De dynamiek is laag tot gemiddeld. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op het samenhangende beeld en moeten zorgvuldig worden ingepast. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit ensembles van vrijstaande woningen of aaneengebouwde woningen, in een parkachtige, groene omgeving. De bouwkundige kenmerken zijn:

- Ambachtelijke architectuur
- Erkers, dakkapellen, balkons
- Samengesteld zadeldak of platte afdekking (bungalows)

Beoordeling en conclusie

De planontwikkeling past naadloos binnen dit bestaande beeld. Het plan heeft een parkachtige uitstraling, en bestaat uit ensembles van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers met zadeldaken. Het DSO voor de bouw van 26 woningen evenals het ontwerp voor de 23 woningen is voorgelegd aan de welstandscommissie³. Het advies is als bijlage opgenomen bij dit uitwerkingsplan. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd; het plan kan verder worden uitgewerkt. De ontwikkeling van Plantage past zodoende binnen de welstandsnota. De dakkapellen wijken in geringe

³ Welstandsadvies , Dorp Stad & Land, 5 september 2014.

mate af van de regels van de welstandsnota. Zo worden ze 1.85 m hoog i.p.v. 1.5 m (welstandsnota) en komt er minimaal 0.4 m dakvlak onder de dakkapel i.p.v. 0.5 – 1m (welstandsnota). Volgens de welstandsnota zijn kleine afwijkingen echter denkbaar. Het vrije dakvlak onder de dakkapel wijkt zeer gering af en is te rechtvaardigen doordat de goothoogte lager ligt dan de verdiepingsvloer. Visueel gaat het dus om een forse kap. Dit rechtvaardigt tevens een iets grotere hoogte van de dakkapel.

3.5.7 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp 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 kansen in het ruimtelijke beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur. Dit zijn: 1) de groen-blauwe ruggengraat, 2) de landschappelijke contramal en 3) de confrontatie tussen stad en land.

Tot de "groen-blauwe ruggengraat" behoren de Engeldaal, de Ericalaan/Van der Valk Bouwmanweg met landschappelijke inrichting en de wijkontsluitingswegen met groenaankleding (en water) daar dwars op. De "groen-blauwe ruggengraat" valt eveneens samen met drie netwerken voor de natuur: waternatuur, bermnatuur en bosnatuur. De netwerken verbinden de groen-blauwe ruggengraat met de landschappelijke contramal.

Om Leiderdorp ("de mal") ligt een "landschappelijke contramal": de open gebieden en de hoofdwatgangen met een herkenbare groenaanleg. Kenmerkend zijn de Oude Rijn met bomerij en Jaagpad langs het water, de Dwarswatering met open groene en bloemrijke taluds, de Does en Ruigekade met een open landschappelijk beeld. De watgangen vanaf de hoofdwatgangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat.

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.

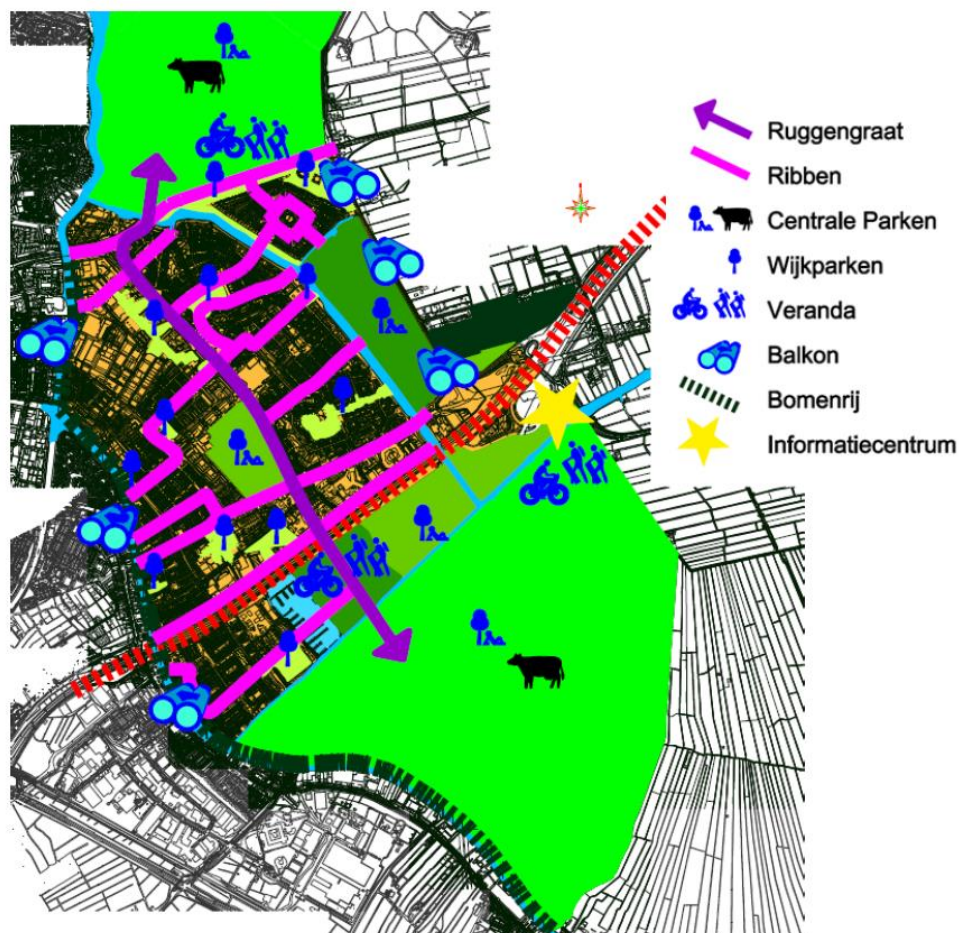
Naast de genoemde drie kansen of bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijksferen en de historische relictten die zich daarbinnen bevinden. De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

De confrontatie tussen stad en land lag in 2000 in het centrum van Leiderdorp. De ontwikkelingen in het centrumgebied werden gezien als mogelijkheid om het stedelijke groen rond de promenade en de uitbreiding van het winkelcentrum en het landelijke groen uit de Houtkamp en de Heemtuin elkaar te laten versterken. Vanaf 2007 richten we ons als we het over de stad-landrelatie hebben steeds meer op de randen van de stad en hoe je van daaruit het land kunt beleven. Het liefst door er via de veranda in te

kunnen stappen. Om die reden is het groenplan geactualiseerd in 2012. Het groenbeleid is er op gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doet de gemeente door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De Leiderdorpse hoofdgroenstructuur wordt anno 2012 opgebouwd uit deze bouwstenen:

- Ruggengraat
- Ribben
- Centrale parken
- Wijkparken
- Veranda
- Balkon
- Bomenrij



Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp

De Hoogmadeseweg is als 'rib' weergegeven. De ribben lopen haaks op de ruggengraat: het zijn wijkontsluitingswegen (bijv. Gallaslaan, Vronkenlaan, Willem-Alexanderlaan) die als als groene ribben de diverse wijken inlopen. Deze groene ribben verbinden de grote groene plekken in Leiderdorp (Houtkamp, Bloemerd, Groene Long/Dolk, Buitenhofvijver) met elkaar en met de ruggengraat.

De ribben vormen samen met de groen/blauwe ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de "gemeente ecologische hoofdstructuur (GEHS). De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd worden.

De GEHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Het projectgebied valt binnen de GEHS. Het gebied van Plantage is benoemd als ontwikkelgebied in de huidige GEHS. Deze ontwikkelingsgebieden moeten kerngebieden worden. Met de herinrichting van het projectgebied wordt het gebied van ontwikkelingsgebied omgezet naar een Kerngebied. De boombeplanting van de Essenlaan valt binnen GEHS onder de Verbindingszones.

Beoordeling en conclusie

De blijvende aandacht van de gemeente voor het groen is positief voor de ontwikkeling van Plantage, aangezien het de leefbaarheid ten goede komt. Voorts worden de monumentale bomen zoveel mogelijk behouden en krijgt Plantage een groen karakter o.m. door de aanleg van een park en behoud van de groenstructuren langs Essenlaantje en Zwarte Pad. Het plan is in overeenstemming met het groenstructuurplan.

3.5.8 Bomenplan (2007)

De indirecte aanleiding voor het bomenplan is het gevoel dat onder andere bij groenbelangenorganisaties heerst, dat de gemeente een robuust bomenbeleid nodig heeft om er voor zorg te dragen dat negatieve ontwikkelingen in de toekomst vermeden kunnen worden. De doelstelling is er voor te zorgen dat het gemeentelijk bomenbeleid, met een door de gemeenteraad vastgestelde integrale bomenvisie als basis, een voldoende scoort volgens de Bomenstichtingnorm. De visie is de bomen te beschermen. Bomen vervullen tal van functies:

- Bomen geven de leefomgeving maat en structuur
- Bomen verhogen de verkeersveiligheid
- Groen ontspant, geeft rust en leidt tot meer bewegen
- Bomen verhogen de waarde van woningen
- Bomen hebben een positieve invloed op het microklimaat in het dorp
- Bomen halen de natuur het dorp in
- Bomen vertellen over het ontstaan van het landschap en oefenen aantrekkingskracht uit op de recreant

De bomen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur verdienen ook een voorkeursbehandeling, zowel als het gaat om bescherming als om onderhoud. Potentieel bijzonder waardevolle bomen verdienen extra bescherming. Dit is momenteel niet geregeld. Het gaat om bomen die de potentie hebben om in de nabije toekomst te worden opgenomen op de lijst met bijzonder waardevolle bomen.

De zorg voor bomen is een kwestie van beheer en onderhoud maar speelt ook bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bestaande bomen vragen tijdens de (her)inrichting van een gebied beschermende maatregelen, zodat ze na de (her)inrichting van de openbare ruimte gezond verder kunnen groeien. Nieuwe bomen stellen andere eisen aan de openbare ruimte. Bij de aanleg van nieuwe bomen voldoende rekening gehouden moeten worden met de toekomstige ruimte (zowel bovengronds als ondergronds) die de boom nodig heeft om tot een volwassen exemplaar uit te groeien.

Beoordeling en conclusie

Voor de te kappen bomen wordt een kapvergunning aangevraagd. De aanwezige monumentale bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden; de bomen die worden gekapt worden deels herplant. Zie voor een gedetailleerde toets paragraaf 2.11.3.

3.5.9 Duurzaamheidsagenda 2011-2014 (2011)

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie, maatschappij als milieu, zowel op de korte en lange termijn. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw < 10 woningen, utiliteitsbouw > 3000 m² BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat⁴. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10.

Voor alle bouwprojecten geldt nu 7,0 op thema's, alleen voor thema Energie geldt 7,5 (voor gemeente Leiderdorp geldt 8,0). De GPR-waarde bouwbesluit bedraagt inmiddels eveneens ca. 7.0. Bij de omgevingsvergunning moet GPR-waarde aangetoond worden.

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“; „Bedrijven“; „Duurzame energieproductie“; „Bouwers en projectontwikkelaars“ en „Mobiliteit“. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 wonin-

⁴ GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Het programma GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke aspecten van duurzaamheid.

De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

gen of 5.000 m² BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden een energievisie⁵ ontwikkeld dient te worden. Ook voor nieuwbouwprojecten onder de 200 woningen moet een energievisie worden opgesteld. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Dit uitwerkingsplan voorziet in nieuwbouw van nieuwe woningen. Het klimaat programma is niet van toepassing, daar onder de grens van 50 woningen wordt gebleven. Wel zal in dat geval de DuBo plus Richtlijn van toepassing zijn. Het plan is getoetst aan de diverse criteria en scoort goed tot zeer goed (in een aantal gevallen is een criterium niet van toepassing).

3.5.10 Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2013)

Het college van Leiderdorp heeft in 2013 beleidsregels vastgesteld voor zogenaamde beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (voorheen: kruimelgevallen). Onder meer worden (stedenbouwkundige) voorwaarden gesteld aan uitbreidingen bij woningen en andere hoofdgebouwen, dakterrassen, dakkapellen, dakopbouwen etcetera. Het beleid maakt onderscheid in: uitbreidingen van gebouwen, kleine bouwwerken en gebruiksverandering van gebouwen.

Voor dit uitwerkingsplan is van belang het geformuleerde beleid ten aanzien van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij woningen en andere gebouwen. Dit beleid is rechtstreeks overgenomen in dit uitwerkingsplan. Ook het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroep en bedrijf en Bed & Breakfast is overgenomen in dit uitwerkingsplan.

Dit houdt in dat een ieder 'rechtstreeks' de bouw- en gebruiksmogelijkheden kan benutten. Voor een gedetailleerde beschrijving van deze mogelijkheden zie hoofdstuk 5.

Omdat de afmetingen van de dakkapellen groter zijn dan hetgeen vergunningsvrij is toegestaan, zijn er in dit uitwerkingsplan bouwregels voor opgenomen. Ook mogen de dakkapellen groter worden gebouwd dan hetgeen de welstandsnota voorschrijft, zie paragraaf 3.5.6. Voor dakterrassen en dakopbouwen tenslotte, geldt dat het niet gewenst is deze overal, dus bij recht, zonder meer toe te staan. Er zal per geval een nadere overweging gemaakt moeten worden. Dakopbouwen en dakterrassen worden derhalve pas toegestaan na binnenplanse afwijking.

⁵ Een energievisie is een studie naar de vraag naar en opwekking van energie in een ruimtelijk project (warmte (stadsverwarming), koude, elektriciteit). Het project bevat meestal al een programma met uitsplitsing naar de soort functie (wonen, kantoor, bedrijven, voorzieningen In de openbare ruimte, etc). Per functie wordt de energievraag bepaald. Vervolgens wordt bekeken of de energievraag op gebouwniveau kan worden beperkt door bijvoorbeeld warmte-isolatie, slimme indelingen (tappunten dicht bij de CV), bepaalde energiebesparende installaties, etc. Voor de resterende energievraag wordt bekeken in hoeverre er duurzame energiebronnen voorhanden zijn.

3.5.11 *Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (2008)*

De grote groenvlakken, zoals Park De Houtkamp, en in mindere mate De Bloemerd, komen op zich zelf te staan en raken geïsoleerd van de grotere groenverbanden (o.a. Boterhuispolder, Munnikenspolder). Hierdoor kan er geen kruisbestuiving plaatsvinden tussen planten en dieren vanuit deze parken en de veenweidepolders. Als gevolg hiervan neemt de kwaliteit van de aanwezige ecosystemen af. De soortenrijkdom in de parken wordt minder, de kans op uitwisseling van genen wordt klein, de nog voorkomende soorten worden zwakker en de kans op ziektes neemt toe. Dit willen we voorkomen. Daarom is een Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS) opgesteld. Door de ecologische verbindingzones voor 2018 te realiseren zorgen we ervoor dat de ecosystemen in de kerngebieden voldoende biodiversiteit houden en/of krijgen. 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 tegengaat. De provincie heeft dit vertaald naar het provinciale niveau (PEHS). Leiderdorp heeft dit vertaald naar gemeentelijk niveau (GEHS).

De GEHS is een verdere uitwerking van de drie Leiderdorpse natuurnetwerken zoals deze beschreven zijn in het Groenstructuurplan 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 moet er voor zorgen dat de ecologische verbindingzones van Leiden die via ons grondgebied lopen in verbinding kunnen blijven staan met het open veenweide landschap (dit is vooral voor Leiden van belang).

Opbouw GEHS

De GEHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden zijn gebieden met al bestaande ecologische waarden en een behoorlijke oppervlakte. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. De parken en de veenweidepolders zijn kerngebieden. Natuurontwikkelingsgebieden hebben goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden. Dit zijn vooral de grote groenvlakken op wijkniveau.

Verbindingzones 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.

Realisatie

In 2007 is de Gallaslaan aan een zijde omgevormd tot een ruige berm met groepjes bomen en bosplantsoen en een natuurvriendelijke oever. Hierdoor ontstaat een belangrijke verbinding tussen de Houtkamp, de Dwarswatering en de Bloemerd. Er zijn nog meer lijnvormige groenstroken in Leiderdorp te vinden die net als de Gallaslaan een verbinding kunnen vormen tussen enerzijds de parken onderling en anderzijds de parken en onze groenflanken. Denk maar aan de Leysloot of de Tollenaerssingel. Verschillende ontwikkelingen in de openbare ruimte bieden kansen om de GEHS te realiseren. Dit kunnen bouwprojecten zijn of grootschalig onderhoud. Maar ook de verdiepte aanleg van de verbrede A4 biedt kansen. In de komende jaren zal hard aan de GEHS gewerkt worden, zodat voor 2018 grotendeels gerealiseerd zal zijn. In de bijlage bij de notitie over de GEHS is een gedetailleerde planning te vinden

Ecologische verbindingzones

Ecologische verbindingzones brengen via groenstroken het groen in de parken en veenweiden in verbinding met het groen in de wijken. Hierdoor is een natuurlijke overloop waardoor een diversiteit aan planten en dieren ontstaat. Voorbeelden van ecologische verbindingzones in Leiderdorp zijn de Leysloot die de wijk Buitenhof via de Dwarswatering verbindt met de veenweiden in de polders buiten het dorp. Ook park De Houtkamp wordt via de Gallaslaan verbonden met De Bloemerd.

Kansen door ruimtelijke ontwikkelingen

Naast kansen voor de verbindingen met de groenflanken zijn er ook kansen om op relatief eenvoudige wijze het grotere wijkgroen en de Houtkamp en de Bloemerd met elkaar te verknopen. Hierbij wordt niet alleen werk met werk gemaakt bij een ruimtelijke ontwikkeling. Plantage wordt hierbij als voorbeeld genoemd.

Beoordeling en conclusie

In het Groenstructuurplan is Plantage een wijkpark. Het Wijkpark fungeert als stepping stone naar GEHS (ribben en ruggegraat). GEHS en Groenstructuurplan zijn met elkaar verweven. De groene inkleding van het gebied maakt dat Plantage ook als zodanig kan fungeren.

3.5.12 Parkeerbeleidsplan 2012-2020 (2011)

Parkeren speelt in Leiderdorp een steeds belangrijker rol als begin- en eindpunt van de vervoersketen. Dit geldt zowel voor woongebieden, als in werkgebieden en voorzieningen (bv. Centrumgebied, ziekenhuis of sportvoorzieningen). Het belang blijkt onder andere uit de steeds weerkerende discussie over het (mogelijk) tekort aan voldoende parkeergelegenheid. Om in de toekomst in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen is voor de gemeente Leiderdorp het parkeerbeleidsplan (2011-2020) opgesteld. Het beleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en zal als toetsingskader fungeren voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van parkeren.

In alle gevallen geldt dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd. Voor dure woningen is de norm 1,8 per woning inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaatsen.

Beoordeling en conclusie

De (proef)verkaveling voldoet aan het geldend parkeerbeleidsplan 2012-2020 en de parkeernormen van de gemeente Leiderdorp. Voor de woningen in het plangebied geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaats per woning. Dit is meer dan de norm voor nieuwbouw, die uitgaat van 1.8 parkeerplaats per woning inclusief 0,3 bezoekersparkeerplaats per woning. Aangezien de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gemaakt, zijn er ook bezoekersparkeerplaatsen opgenomen in het openbaar gebied.

3.6 Conclusie beleidskader

Uit bovenstaande blijkt, dat het nieuwbouwplan in overeenstemming is met zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid.

4 Milieu en omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Beleid en regelgeving.

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of uitwerkingsplan) kan planm.e.r.plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Beoordeling

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. De beschreven activiteit wordt wel genoemd in de D-lijst (categorie D, 11.2, stedelijke ontwikkelingsprojecten). Gelet op de omvang van het plan, er zijn 23 woningen gepland (onder de drempelwaarde 2000 woningen) worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in de milieuparagrafen en het bestemmingsplan W4 (NL.IMRO.0547.BPw4-VG02, 14 juli 2014) voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzoneering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Resultaten onderzoek

De omgeving van Plantage wordt aangemerkt als een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plan liggen de volgende inrichtingen/bedrijven:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Tennispark De Munnik	Hoogmadeseweg 41 c	926	2	30	Ca 11 m
Sport- en recreatiecentrum De Does	Amaliaplein 40	926	2	30	67 m
Tuincentrum Ranzijn	Hoogmadeseweg 60a	5246/9	2	10	18 m (inritgrens plangebied)

Er wordt voor tennispark De Munnink niet voldaan aan de richtafstand, de overige bedrijven voldoen wel aan de richtafstand. Om te beoordelen of het tennispark De Munnink wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is nader milieuonderzoek nodig.

Dit betekent dat nader moet worden beoordeeld of het tennispark wordt belemmerd door de te ontwikkelen woningen en er moet worden beoordeeld of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aspecten geluid en licht zijn de maatgevende milieuaspecten. Hierna wordt hier verder op ingegaan voor het aspect licht. In de geluid paragraaf zal het aspect geluid van de tennisbaan worden behandeld.

Verlichting

Er zijn twee regelingen om hinder naar omwonenden te beperken die betrekking hebben op sportverlichting: het Activiteitenbesluit en een richtlijn van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV).

In het Activiteitenbesluit komt lichthinder op twee manieren aan de orde. Onder zogenoemde zorgplicht die een ondernemer naar de omgeving heeft, valt:

- het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder;
- het beschermen van de duisternis en het donkere landschap in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden.

De Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft een aantal richtlijnen uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder. Ze gelden algemeen als maatgevend en worden ook genoemd in de toelichting van het Activiteitenbesluit. Op dit moment zijn 4 banen voorzien van verlichting. Deze zijn gelegen aan de kant van de Hoogmadeseweg en veroorzaken geen overlast. Voor het plaatsen van verlichting op de banen 9 en 10 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend. Uit een lichtberekening van Aerolux (d.d. 11 september 2014), opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

Conclusie

Op de locatie wordt aan de verlichtingsnormen voldaan.

4.2.3 Bodem

Landelijk wettelijke kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Lokaal bodembeleid

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit.

In de gemeente Leiderdorp V1.04is (met uitzondering van een klein deel van het gemeentelijk grondgebied buiten de ontwikkelingslocatie) het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als de ontvangende bodem - (op niveau van bodemkwaliteitsklasse)
- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als geldt voor de op betreffende plek geldende bodemfunctieklasse.

De gemeente Leiderdorp beschikt over een bodemfunctieklassenkaart. Eventueel aanvullende regels worden opgenomen in de regionale bodembeheernota.

Relatie tot het plangebied

Het uitwerkingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk.

Wanneer er binnen een gebied geen ontwikkelingen zijn gepland hoeft de bodem alleen gesaneerd te worden indien sprake is van een risicovolle bodemverontreiniging; een zogenaamde “spoedlocatie”. In het huidige plangebied zijn geen spoedlocaties bekend.

De Omgevingsdienst West-Holland is in samenwerking met Provincie Zuid-Holland al enkele jaren bezig om deze locaties in kaart te brengen. Locaties waar sprake is van humane risico's dienen voor 2011 beheerst te zijn. Een lijst met locaties waar sprake is van verspreidingsrisico's en/of risico's voor het ecosysteem dient uiterlijk in 2015 gereed te zijn.

Op locaties waar wel ontwikkelingen plaatsvinden dient de bodem gesaneerd te worden als sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In dat geval dient voorafgaand aan ontwikkelingen een saneringsplan of BUS-melding opgesteld te worden welke goedgekeurd moet worden door de Omgevingsdienst zijnde het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Door de Omgevingsdienst is een inventarisatie gemaakt van de meest relevante bodemgegevens uit het plangebied. Het gaat hierbij om informatie uit tank-, bodemonderzoek- en verontreinigingsbronnen. De informatie is afkomstig uit de volgende archieven:

- het bodeminformatiesysteem (BIS/GIS)
- het tankinformatiesysteem
- het historische bedrijvenbestand (Hbb)

Bodeminformatiesysteem

Van de locatie zijn bodemgegevens bekend. Er zijn aanwijzingen dat er ophooglagen met bodemvreemde bijmengingen aanwezig zijn. In 2008 is een verkennend bodemonderzoek verricht (Geofox-Lexmond, kenmerk 20081059/JABO, d.d. 10 juli 2008). Ter plaatse van de tennisbanen is de bodem plaatselijk matig verontreinigd met koper en zink. Verder is de grond niet tot licht verontreinigd. Het grondwater is niet tot licht verontreinigd. Recentelijk is een verkennend bodemonderzoek verricht voor de ontwikkelingslocatie voor woningbouw (Adverbo, kenmerk 14.10.0078.0073, d.d. 7 oktober 2014). Uit de resultaten is gebleken dat de grond en het grondwater niet tot licht verontreinigd zijn.

De locatie wijzigt van bestemming weiland en sportvelden naar de bestemming wonen met tuin. Op grond van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor het uitwerkingsplan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van 23 woningen mogelijk. Op basis van het beschikbare bodemonderzoek is de bodem geschikt voor wijziging van de bestemming naar wonen met tuin. In het kader van dit uitwerkingsplan is de haalbaarheid v.w.b. bodem aangetoond. Indien er grond wordt afgevoerd of toegepast op een locatie, dient dit plaats te vinden conform de van overheidswege gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.2.4 Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door bedrijven in de omgeving, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai van Schiphol. In het plangebied zijn alleen het geluid van een bedrijf (tennisvereniging De Munnik) en wegverkeerslawaai relevant. Het geluid van het bedrijf en het wegverkeerslawaai worden apart behandeld.

Geluid van bedrijf

Beleid en regelgeving

In het bestemmingsplan W4 is aangegeven dat bij het voorliggende uitwerkingsplan zal worden getoetst aan de grenswaarden voor een gemengd gebied, zoals bedoeld in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009). Bij de woningen mag een bedrijf een geluidsbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde veroorzaken; het maximale niveau mag ten hoogste 70, 65 en 60 dB(A) bedragen in de dag-, avond- en nachtperiode. Een geluidbelasting van 50 dB(A) komt overeen met een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Om te kunnen beoordelen of voldaan wordt aan deze grenswaarden is akoestisch onderzoek verricht⁶, welke als bijlage aan dit uitwerkingsplan is gevoegd.

Beoordeling

Voor de geluidbelasting is rekening gehouden met het balspel, het verkeer op de parkeerplaats en de ventilator van de kantine.

⁶ Akoestisch onderzoek tennisveld, Omgevingsdienst West-Holland, 18 december 2014.

Overdag ligt het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau op de begane grond bij geen van de woningen boven de 50 dB(A). In de avondperiode wordt de grenswaarde van 45 dB(A) bij 1 woning op de begane grond met 4 dB overschreden. Op de tweede en/of derde woonlaag ligt gedurende de avondperiode het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau boven de 45 dB(A) bij de 6 woningen; het hoogste niveau van 51 dB(A) wordt bereikt op de derde woonlaag van 1 woning. Voor de hogere geluidbelasting vanwege de tennisvereniging wordt een maatwerkvoorschrift opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, op basis waarvan in gemengde gebied een hoger geluidniveau acceptabel is. Voor het piekniveau zijn er geen bronnen die nader hoeven te worden beschouwd, er wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit laat maximale niveaus die optreden vanwege het komen en gaan van bezoekers en vanwege het balspel buiten beschouwing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel rekening te worden gehouden met deze niveaus. De maximale niveaus vanwege het komen en gaan van bezoekers worden veroorzaakt op het parkeerterrein. Alleen bij de woning die het dichtst bij het parkeerterrein ligt wordt de grenswaarde die kan worden aangehouden (70 dB) overschreden. Volgens de VNG-publicatie mag in gemengde gebieden echter het aan – en afrijdend verkeer buiten beschouwing worden gelaten. Dit dient dan in samenhang met het gecumuleerde geluidsniveau te worden gezien. Dit is sowieso van belang voor de goede ruimtelijke ordening en de vraag of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege geluid. Gelet op bovenstaande ten aanzien van de tennisvereniging, waarbij overwegend aan de langtijdgemiddelden wordt voldaan (overdag wordt voldaan aan de grenswaarden; enkel 's avonds voor enkele woningen niet, maar in cumulatie met het relatief lage cumulatieve geluidniveau wegverkeer, zie hierna, is dit acceptabel) en overigens het hierna gestelde met betrekking tot het cumulatieve wegverkeerslawaaai (hoogstens 58 dB), is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege geluid.

Wegverkeerslawaaai

Beleid en regelgeving

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaai in beschouwing worden genomen. De Wgh heeft geen betrekking op wegen binnen een woonerf ligt of op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, dit is een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een auto-weg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Op grond van artikel 110g van de Wgh moet rekening worden gehouden met een verwachte afname van het verkeerslawaaai. De berekende actuele geluidbelasting moet worden verminderd met een aftrek voordat wordt getoetst aan de waarden uit de

Wgh. Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wgh). De Omgevingsdienst heeft op 4 maart 2013 de herziene versie van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden" vastgesteld. Op basis van deze richtlijnen stelt de Omgevingsdienst een maximale hogere waarde voor wegverkeerslawaai van 58 dB⁷ voor. Dit is 5 dB lager dan het wettelijk maximum. Een hogere waarde tot het wettelijk maximum zal alleen in uitzonderingsgevallen en bijzondere situaties aan de orde zijn.

Wet ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk ook rekening te houden met wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen zoals wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor een beoordeling van de huidige situatie is het ongewenst om de aftrek volgens artikel 110g van de Wgh toe te passen.

Wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidbelasting vanwege wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur in kaart worden gebracht.

Beoordeling

Wet geluidhinder

Het bouwplan ligt in de geluidszones van de volgende wegen:

1. Rijksweg A4
2. Persant Snoepweg
3. Willem-Alexanderlaan⁸

Er is daarom akoestisch onderzoek verricht⁹, welke als bijlage bij dit uitwerkingsplan is gevoegd. In het akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai is de geluidbelasting van deze wegen op alle nieuwe woningen in het bouwplan bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de A4 bij vrijwel alle woningen van het bouwplan boven de voorkeurswaarde van 48 dB ligt. De geluidbelasting bedraagt hoogstens 53 dB, de voor deze woningen maximaal toe te laten hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ten aanzien van maatregelen aan de A4 wordt vastgesteld dat de A4 nog niet zo lang geleden is gewijzigd, waarbij ingrijpende maatregelen zijn getroffen. Deze maatregelen zijn opgenomen in het tracé besluit A4 en hebben betrekking op het hele gewijzigde gebied. Aanpassing van de maatregelen vanwege het relatief kleine plan van Plantage is niet aan de orde; de geluidbelasting van de A4 wordt als een gegeven beschouwd. Voor de woningen zal een hogere waarde vanwege de geluidbelasting van de A4 worden vastgesteld. De geluidbelasting vanwege de Persant Snoepweg en de Willem-Alexanderlaan overschrijdt de voorkeurswaarde niet.

⁷ Deze geluidsbelasting geldt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.

⁸ In het akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai is de Willem Alexanderlaan aangeduid als Mauritssingel.

⁹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai: uitwerkingsplan de Plantage, Leiderdorp, 25 september 2014, Omgevingsdienst West-Holland.

Ten aanzien van de noodzaak tot het vaststellen van hogere waarden voor de A4 wijkt het voorliggende uitwerkingsplan af van het bestemmingsplan W4. In het bestemmingsplan W4 is gesteld dat de geluidbelasting bij woningen in het uitwerkingsplan de voorkeurswaarde niet zal overschrijden. Hierna wordt aangegeven waardoor het verschil is ontstaan.

In het bestemmingsplan W4 is volledig uitgegaan van in 2011 door DHV aangeleverde informatie. DHV was bekend met de materie omdat zij in opdracht van Rijkswaterstaat in 2008 het akoestisch onderzoek voor het Tracébesluit A4 hebben uitgevoerd.

Voor het uitwerkingsplan heeft de omgevingsdienst berekeningen uitgevoerd. Hierbij is zoals voorgeschreven uitgegaan van de gegevens die zijn opgenomen in het door Rijkswaterstaat onderhouden geluidregister van rijkswegen. In het akoestisch onderzoek voor het Tracébesluit is een complexe modellering van de geluidschermen gebruikt, die niet is opgenomen in het geluidregister. De omgevingsdienst heeft voor de geluidschermen de modellering van het Tracébesluit gebruikt.

De geluidbelastingen die worden berekend op de voorgeschreven wijzen wijken af van de geluidbelastingen die eerder zijn berekend. Omdat de voorgeschreven methodiek is gevolgd zijn de geluidbelastingen gebruikt die door de omgevingsdienst zijn bepaald.

Wet ruimtelijke ordening

Wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen

Naast de hierboven genoemde wegen die onder de Wet geluidhinder vallen liggen de volgende wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur op korte afstand van het bouwplan.

1. Acacialaan
2. Hoogmadeseweg

Deze wegen zijn uitgesloten van de Wet geluidhinder, alsook van het Bouwbesluit (binnenwaarde 33 dB). De wet- en regelgeving staat dus vanwege deze wegen het realiseren van de woningen niet in de weg. Wel zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening deze wegen in kaart gebracht.

Bij het beoordelen van de ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de huidige geluidbelasting vanwege het verkeer, de aftrek volgens artikel 110g is niet toegepast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Acacialaan hoogstens 37 dB bedraagt en te verwaarlozen is. Uit de bijlage blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Hoogmadeseweg maximaal 58 dB bedraagt exclusief aftrek conform artikel 3.4 Rmg (wordt het wettelijk kader gevolgd en de aftrek wel gehanteerd dan bedraagt de gevelbelasting maximaal 53 dB). In vergelijking met de voorkeurswaarde is dit een overschrijding van 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijk gebied wordt hiermee echter niet overschreden.

De cumulatieve gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 3.4 Rmg bedraagt hoogstens 60 dB. Dit is dus inclusief de geluidbelasting vanwege 30 km/u wegen. Het gecumuleerde niveau ligt onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor één weg. Voor de woningen worden bovendien maatregelen getroffen aan de gevel ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de A4. Daarnaast is de verwachting dat de Hoogmadeseweg in de nabije toekomst rustiger wordt. Tuincentrum Ranzijn heeft een omgevingsvergunning aangevraagd waarbij haar gebouw hoger wordt en de ingang

voor bezoekers en vrachtverkeer verplaatst wordt naar de Willem-Alexanderlaan, met als gevolg minder verkeer op de Hoogmadeseweg en daarmee minder wegverkeerslawaai; de gemeente zal deze vergunning verlenen. Om deze redenen wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer.

Conclusie

Alleen industrie en wegverkeerslawaai is van toepassing op deze locatie. Aanvullende voorzieningen om de geluidbelasting vanwege de tennisvereniging bij de woningen zijn niet nodig. Voor verkeerslawaai is een hogere waarde nodig. Het ontwerp besluit hiertoe wordt tegelijk met dit ontwerp uitwerkingsplan ter inzage gelegd. Aangezien de aanvraag voldoet aan de wetgeving en het beleid, is de verwachting dat deze verleend zal worden. Derhalve staat het aspect geluid uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Beleid en regelgeving

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen, in tabel 5.1 zijn de grenswaarden opgenomen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden.

Tabel 5.1: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Stof	Jaargemiddelde	Uurgemiddelde	24-uurs-gemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	Treed per 1 jan 2015 in werking

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof PM10. Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt de grenswaarde vanaf 2010. In ons land is het niet gelukt om overal aan de grenswaarden te voldoen. Daarom heeft Nederland om uitstel verzocht. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie het gevraagde uitstel gegeven. De jaargemiddelde norm voor fijn stof PM10 moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de daggemiddelde en jaargemiddelde norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een

samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn de volgende van belang:

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'

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 (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof PM10. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd.

NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft 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.

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht, die in regio Holland Rijnland worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van deze maatregelen wordt door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

Gemeentelijk beleid

Op 15 januari 2008 is het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 vastgesteld. Dit plan is de actualisatie van het luchtkwaliteitsplan 2003-2010. In het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 zijn de jaren 2010 en 2015 onderzocht. In 2010 en 2015 treden er naar verwachting geen overschrijdingen van de grenswaarden meer op. Op enkele locaties wordt maar net voldaan aan de wettelijke norm voor stikstofdioxide. In verband hiermee zijn aanvullende maatregelen voorgesteld.

In de duurzaamheidsagenda 2012-2014 heeft de gemeente Bij het thema “Luchtkwaliteit en geur” voor het aandachtsgebied wonen de doelstelling “Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden”.

Beoordeling

Project W4 is als “In Betekende Mate” (IBM) project onder nummer 1469 opgenomen in het NSL. De toetsing aan de luchtkwaliteit heeft bij de beoordeling van het bestemmingsplan W4 plaats gevonden. Op grond van de Wet milieubeheer artikel 5.16 lid 2 hoeft bij een procedure conform artikel Wro 3.6 lid 3 niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities voor luchtkwaliteit uit het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw (RBDS) en gemeentelijk beleid.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool 2013 blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtst bijgelegen drukke doorgaande weg, de Acacialaan, $26,0 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ (2015), $23,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof PM10 (2015 zonder zeezoutaf trek) en $15,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof PM2,5 bedragen en daarmee binnen de normen valt. De verwachting is dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de lucht in de toekomst nog lager is. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.2.6 Externe Veiligheid

Beleid en Regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen.

Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹⁰ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico¹¹ (GR). Voor het

¹⁰ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).

¹¹ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).

plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Regelgeving

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ont-heffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Voor het transport over de weg is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) van toepassing. Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg

zijn veiligheidsafstanden vastgelegd¹²: de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Eind 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. De verwachting is dat het Bevt in 2014 in werking treedt.

Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

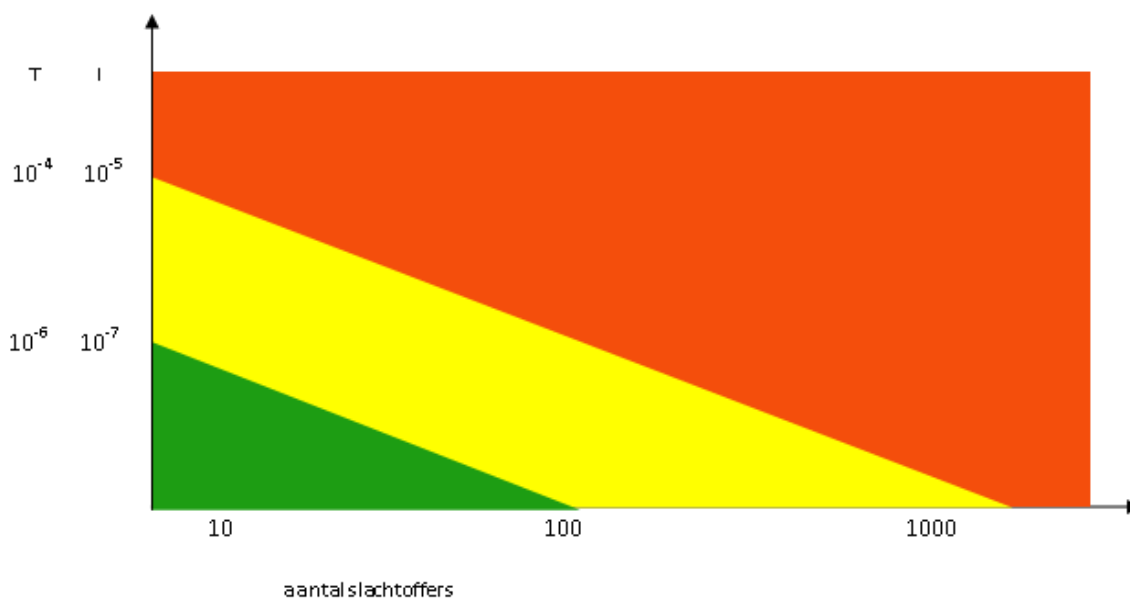
Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

In het Bestuurlijk kader is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers).

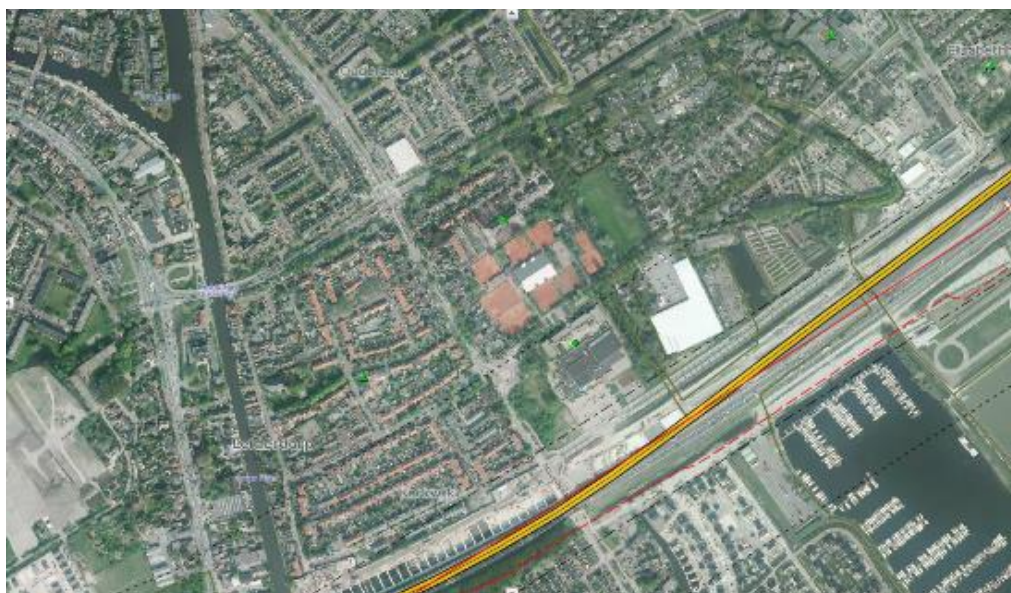


¹² Circulaire Rnvgs Bijlage 5 en Eindrapportage Basisnet Weg (oktober, 2009).

Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelswijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of de ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Inventarisatie risicobronnen

Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart

Uit deze uitsnede blijkt dat in de omgeving de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4;
- ondergrondse hogedrukaardgasleiding.

Er zijn geen andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Beoordeling externe veiligheid

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk dat meerdere woningen gerealiseerd worden ten opzichte van het onderliggende bestemmingsplan W4 uit 2014.

Uit de inventarisatie is gebleken dat voor het plangebied het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 en een ondergrondse hogedrukaardgasleiding mogelijk relevant zijn voor het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4

De A4 maakt onderdeel uit van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de A4 vindt o.a. transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen plaats. De ongevalsscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrijkomen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van

een drukgolf bij een explosie en/of Bleve¹³ van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

De A4 ligt op een afstand van ca. 215 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van de A4 bedraagt meerdere kilometers. Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van de A4.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zal vermoedelijk in de 2^e helft van 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking treden. Het Bevt is in november 2013 gepubliceerd in het Staatsblad, maar nog niet in werking getreden. Het plan is, vooruitlopend op het in werking treden van het Bevt, getoetst aan het Bevt.

Op grond van art. 2 van het Bevt moet een wijzigingsplan hieraan getoetst worden.

In het Bevt zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ en voor het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Verder is een plasbrandaandachtsgebied opgenomen. Dit PAG heeft een breedte van 30 meter van de transportroute. Het plangebied ligt buiten de $PR=10^{-6}$ contour en buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Voor de verantwoording van het groepsrisico maakt het Bevt onderscheid in gebieden die binnen 200 meter van de transportroute liggen en gebieden die daarbuiten liggen, maar wel binnen het invloedsgebied. Omdat het plangebied op 215 meter van de A4 ligt, is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico verplicht gesteld. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in de toelichting in ieder geval ingegaan worden op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Ten behoeve van het onderliggende bestemmingsplan W4 is het groepsrisico berekend. In deze berekening is ook uitgegaan van de toekomstige situatie na invulling van de wijzigingsgebieden. Voor De Plantage is in de berekening uitgegaan van 25 nieuwe woningen. Het nu voorliggende plan omvat 23 woningen.

Het voor de berekeningen opgestelde rapport¹⁴ kan ook voor de beoordeling van dit plan gebruikt worden.

¹³ Bleve: 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een Bleve kan voorkomen bij een houder die gevuld is met een stof die onder atmosferische omstandigheden een gas is maar onder druk een vloeistof is zoals LPG. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt onderscheid gemaakt in een koude en een warme Bleve. Een koude Bleve ontstaat door het ineens vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstomende gas. Bij een warme Bleve bezwijkt de tankauto door opwarming door een externe bron.

¹⁴ Rapport 'Externe veiligheid bestemmingsplannen Oude Dorp en W4 gemeente Leiderdorp', d.d. 7 oktober 2011, projectnr. 112065, opgesteld door Aviv.

In combinatie met een aanvullend rapport¹⁵ is de conclusie dat het groepsrisico in de omgeving van het plangebied maximaal 0,125 * de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bedraagt bij 200 dodelijke slachtoffers. Het maximaal aantal berekende dodelijke slachtoffers bedraagt ca. 550.

Een groepsrisico van 0,125 * de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico valt op grond van het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland-Rijnland in de gele zone. De activiteit wordt toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren;
- Er bevinden zich geen beperkt zelfredzame personen in de 100% letaliteitszone;
- De hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
- De bevolking is goed geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit.

De eisen uit het Bevt en uit het bestuurlijk kader zijn in de volgende paragraaf uitgewerkt en samengevoegd in de onderwerpen 1. bron- en ontvangermaatregelen; 2. rampenbestrijding; 3. zelfredzaamheid en 4. communicatie.

Ondergrondse hogedrukaardgasleiding

Het plangebied ligt op ca. 310 meter van de hogedrukaardgasleiding. Het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding bedraagt 170 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied; de leiding is niet relevant voor dit plan.

Uitwerking groepsrisicoverantwoording

Algemeen

Uitgaande van het bovenstaande worden in de volgende paragrafen maatregelen besproken die de risico's van de risicobronnen kunnen beperken.

Maatgevend scenario

Het maatgevend scenario is het ongevalsscenario dat bepalend is voor het aantal slachtoffers van een calamiteit.

Als maatgevend scenario vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de weg worden onderscheiden het ontstaan van een Bleve en het bij een calamiteit vrijkomen van toxische stoffen. Bij een Bleve komt de in de tank of het reservoir aanwezige, onder druk tot vloeistof samengeperste LPG met veel kracht vrij; het effect is een explosie. Bij het vrijkomen kan de vloeistof ontbranden. De effecten van een Bleve met gevolgen voor personen zijn de druk- en de hittebelasting. Bij een Bleve is sprake van een snel scenario, waardoor vluchten niet mogelijk is. Binnen een straal van 150 meter zullen de in dat gebied aanwezige personen overlijden aan de gevolgen van een Bleve. Ook buiten dit gebied kunnen nog dodelijke slachtoffers vallen. Daarnaast zullen er gewonden zijn met o.a. brandwonden.

De effecten van het bij een calamiteit op de weg vrijkomen van toxische stoffen is afhankelijk van de omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van deze toxische wolk en van de weersgesteldheid op dat moment. Personen dienen zoveel mogelijk binnen te schuilen en ramen en deuren te sluiten. Als dit gebeurt, dan kan enkele uren veilig

¹⁵ Notitie : 'Externe veiligheid A4 variant zwembadlocatie', d.d. 27 oktober 2011, projectnr. 112065B, opgesteld door Aviv.

in een gebouw verbleven worden. In veel gevallen zal een toxische wolk zodanig verdund zijn dat de risico's van de wolk beperkt zijn.

Bron- en ontvangermaatregelen

Bronmaatregelen

De A4 maakt onderdeel uit van het landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt geconcentreerd op de wegen die onderdeel uitmaken van het basisnet. Een bronmaatregel als het beperken van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is hiermee niet realistisch. De gemeente heeft hier overigens ook geen zeggenschap over.

Bij de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan W4 (14 juli 2014) is de mogelijkheid tot het treffen van aanvullende bronmaatregelen afgewogen. De conclusie bij dit bestemmingsplan was dat er geen aanvullende maatregelen redelijkerwijs mogelijk zijn. Dit plan leidt niet tot een andere conclusie.

Ontvangermaatregelen

Met bouwkundige maatregelen (bij de ontvanger) kan de veiligheidssituatie geoptimaliseerd worden. Bouwkundige maatregelen zijn vooral mogelijk om de gevolgen van een toxische wolk voor de aanwezigen in woningen en andere gebouwen te beperken. In een gebouw kan enkele uren geschild worden. Voorwaarde is wel dat ramen, deuren en andere ventilatieopeningen onmiddellijk gesloten worden en eventueel aanwezige mechanische afzuiginstallatie uitgeschakeld wordt.

Dergelijke maatregelen kunnen de verblijftijd in een gebouw in geval van het vrijkomen van een toxische wolk vergroten.

Conclusie bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn redelijkerwijs niet of slechts tegen aanzienlijke kosten mogelijk. Bij de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, dient aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden voor het treffen van eventuele ontvangermaatregelen aan de woning.

Rampenbestrijding

Volgens de voorwaarden van het Bevt en van het bestuurlijk kader moeten hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als een calamiteit zich voordoet. Hiervoor zijn zowel de bereikbaarheid als de bestrijdbaarheid belangrijke elementen.

Voor de bereikbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

het plangebied moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Dit geldt ook voor de risicobronnen;

- de wegen waarover de hulpdiensten aan moeten rijden, moeten minimaal 3 meter breed zijn en moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk.
- Voor de bestrijdbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:
- de aanrijtijd van de hulpdiensten;
- de maximale afstand tussen een bluswatervoorziening en de inzetlocatie bedraagt 160 meter;
- brandkranen moeten op 15 meter benaderbaar zijn;
- om de 80 meter moeten brandkranen beschikbaar zijn (primaire bluswatervoorziening);
- eventueel open water, dat benut kan worden als secundaire bluswatervoorziening.

Een uitgebreide beschrijving van aandachtspunten staat in de praktijkrichtlijnen Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de regionale Brandweer Hollands Midden.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De wijze en de snelheid van alarmering en de bereikbaarheid van de locatie van een calamiteit spelen hierbij een essentiële rol.

Zelfredzaamheid

Algemeen

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Van personen die verminderd zelfredzaam zijn wordt verondersteld dat zij het gebied niet zelfstandig kunnen verlaten. Deze groep personen heeft extra aandacht nodig.

Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een incident waarbij giftige stoffen of giftige verbrandingsproducten vrijkomen, zit enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het ontstaan van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. In geval van een toxische wolk dienen personen in een gebouw te blijven en ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten en de eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallatie(s) uit te schakelen. Mensen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Normaal gesproken is het gevaar van de toxische dampen na die tijd verdwenen.

Overige aspecten van invloed op zelfredzaamheid

De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving van invloed op de zelfredzaamheid. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Indien het gebied verlaten moet worden, zijn de aanwezige personen in principe in staat om zelfstandig het gebied te verlaten.

Indien het noodzakelijk is om het gebied te verlaten is het ook van belang dat er korte, goed begaanbare routes zonder obstakels zijn die van de risicobronnen af gericht zijn. Deze routes zijn in voldoende mate in het gebied aanwezig.

Communicatie

Bij een eventuele calamiteit is van belang dat aanwezige personen weten wat hen te doen staat. Hierbij speelt een goede risicocommunicatie een belangrijke rol. Juist omdat de tijd tussen alarmering en gevaarszetting zo kort kan zijn, is het van het grootste belang dat na alarmering direct actie ondernomen wordt. Een snelle alarmering is hierbij essentieel.

De gemeente zal periodiek aandacht besteden aan de risico's en wat te doen in geval van een calamiteit. Hierbij zal de gemeente bijzondere aandacht schenken aan de locaties bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Conclusie externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen, de A4. Andere risicobronnen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Het voor dit uitwerkingsplan bepalende calamiteitsscenario is het bij een calamiteit, vrijkomen van toxische stoffen in de lucht.

Hieronder zijn in het kort de belangrijkste constatering en te nemen maatregelen samengevat, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp de verantwoording van het groepsrisico kan baseren.

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ vanwege de A4.

Hoogte groepsrisico

Uit een uitgevoerde berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico vanwege de A4 in de toekomstige situatie maximaal 0,125 maal de oriëntatiewaarde is. De hoogte van het groepsrisico wijzigt niet als gevolg van dit wijzigingsplan. Het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers bedraagt ongeveer 550.

Volgens het beslismodel van het Beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico vanwege de A4 in de gele zone.

Toetsing provinciaal beleid

Het groepsrisico vanwege de relevante risicobronnen ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Volgens het provinciaal beleid moet in principe voldaan worden aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Nieuwe risicobronnen in het plangebied zijn niet toegestaan. Verder is ook geen grote toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied te verwachten dan nu al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. Er is geen reden om een toename van het groepsrisico te verwachten.

Toetsing Beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het Beleidskader.

De gemeente kan:

- Bij de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, aandacht besteden aan de mogelijkheden voor het treffen van eventuele ontvangermaatregelen aan de woning.
- Periodiek aandacht besteden aan de risico's en wat te doen in geval van een calamiteit.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders van Leiderdorp acht het groepsrisico gelet op bovenstaande aanvaardbaar.

4.3 Omgevingsfactoren

4.3.1 Flora en fauna

Soortenbescherming

Op 01 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 (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) 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.

De Flora- en Faunawet gaat over soortenbescherming en bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Aan deze ontheffing zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden.

Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- Er geen alternatief is.

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

Er is gelet hierop onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de vaste rust- of verblijfplaats van strikt beschermde plant- of diersoorten¹⁶.

¹⁶ Natuurtoets W4 project te Leiderdorp, Grontmij Leiderdorp, 22 oktober 2014.

Er zijn gerichte veldinventarisaties uitgevoerd naar vleermuizen, broedvogels, rugstreeppad en vissen. Gedurende deze inventarisaties is tevens gelet op eventuele aanwezigheid van andere beschermde soorten en planten.

Van alle locaties is eerst in april 2014 de potentie voor gebruik door vleermuizen bepaald. Op basis van deze potentiebepaling zijn avond- en ochtendbezoeken ingepland waarbij met behulp van een bat-detector gericht naar vleermuizen gezocht is.

De inventarisatie is uitgevoerd volgens het protocol van het Netwerk Groene Bureaus (NGB) en heeft plaats gevonden gedurende de periode april – oktober 2014:

- Locaties met potentie voor zomer- en paarverblijfplaatsen zijn viermaal bezocht, tweemaal in de zomer (15 mei – 15 juli) en tweemaal in de nazomer/herfst (15 augustus-31 september).
- Locaties met uitsluitend potentie voor foerageergebied en/of vliegroute zijn drie maal bezocht, waarvan eenmaal in de kraamperiode (15 mei – 15 juli).

Er bevinden zich geen functies in het plangebied welke van essentieel belang zijn voor de instandhouding van de lokale populaties van de aangetroffen vleermuissoort. Het verwijderen van de bomen heeft daarmee geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, mits verstoring gedurende de vliegperiode wordt voorkomen. In dit kader zijn dan ook geen negatieve effecten voorzien en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen en geen ontheffing noodzakelijk.

Voor alle vogels geldt dat het noodzakelijk is rekening te houden met deze soort gedurende het broedseizoen; er zijn in Plantage geen jaarrond beschermde nestsoorten aangetroffen. Ook zijn geen (strik) beschermde amfibieën, reptielen, vissen, zoogdieren of planten aanwezig.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstoring effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Verder zijn er in Nederland doelstellingen op het gebied van het realiseren van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans Natuurnetwerk Nederland) en heeft de provincie Zuid-Holland beleid het beschikbare areaal weidevogelleefgebied te beschermen.

Natura 2000

Het plangebied ligt binnen het mogelijke beïnvloedingsgebied van Natura 2000-gebieden (meest relevant De Wilck) en er kan sprake zijn van effecten in het kader van externe werking. Gedurende de aanleg zal er extra verstoring zijn in de vorm van onder andere geluid, trillingen, licht en stikstof in en nabij de te ontwikkelen locaties. Na het inrichten van de locaties is extra verstoring aanwezig in de vorm van: verkeer, verlichting, geluid en stikstofuitstoot. De (tijdelijke) extra toename van onder andere geluid, licht, beweging en stikstof zullen geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Conform de effectenindicator zijn de belangrijkste, mogelijke effecten: verontreiniging, lichtverstoring en mechanische verstoring.

Deze effecten nemen tijdens en na de aanleg niet toe in nabij gelegen Natura 2000-gebieden, gelet op de grote afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden.

Ecologisch Hoofdstructuur en weidevogelleefgebied

De diverse locaties liggen niet in de EHS. Wel grenst de Munnikkenpolder vrijwel aan de EHS en op circa 650 meter ten noordwesten van de Munnikkenpolder ligt een ecologische verbinding.

Analyse en toetsing effecten

Alleen (planologische) ontwikkelingen binnen de EHS moeten getoetst worden op negatieve effecten. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van de EHS ligt, is nadere toetsing dan ook niet aan de orde.

De locatie ligt niet in een belangrijke weidevogelgebied, noch in het beïnvloedingsgebied van een weidevogelleefgebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelgebied ligt op een afstand van circa 200 meter ten zuidoosten van de Munnikkenpolder. Zodoende is geen sprake van een negatief effect.

Conclusie

Het aspect ecologie werpt geen belemmeringen op voor uitvoering van het uitwerkingsplan.

4.3.2 Water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Beleid

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt "Waterbeleid in de 21e eeuw" (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de "watertoets". Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt "niet afwentelen" moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen.

De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
2. Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden;

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de omgeving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan.

Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009 /2011

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden. De beleidsregels zijn in 2011 opnieuw vastgesteld. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels"

maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

1. Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluisen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

- http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009.

- <http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels>.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zand-slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel.

Het Hoogheemraadschap heeft beleidsregels op het gebied van dempingen en compensatie verhard oppervlak. Deze beleidsregels houden in dat:

- het gedempte wateroppervlak volledig moet worden gecompenseerd;
- bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² moet 15% van het toegenomen verhard oppervlak worden gecompenseerd als open water (de zogenaamde 15% regel).

De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Waterplan Leiderdorp (2011)

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd.

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd. Hiervan heeft de icoon 'Aansluiten bij de groen blauwe inrichting Munnikenpolder' een directe relatie met het bestemmingsplan W4 Leiderdorp.

Nieuwe situatie als gevolg van planontwikkeling W4 en A4

In het kader van de planontwikkeling voor het W4 gebied is in 2004 de rapportage Watertoets W4 Leiderdorp verschenen, waarin de beoogde waterhuishoudkundige inrichting is aangegeven. Vervolgens is deze situatie meer gedetailleerd uitgewerkt in waterhuishoudingsplannen.

De watertoets en de waterhuishoudingsplannen zijn opgesteld en getoetst aan het "Beoordelings- toetsingskader bestemmingsplan W4" van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het toenmalige waterschap De Oude Rijnstromen. Hierin zijn eisen en wensen opgenomen zoals de benodigde compensatie voor dempingen en toename verhard oppervlak, het waarborgen van een goed functionerend watersysteem, geen verslechtering van de waterkwaliteit, dimensioneren van kunstwerken, beheer en onderhoud van watergangen en kunstwerken, en dergelijke. Het merendeel van de in de watertoets en waterhuishoudingsplannen beschreven werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. De geplande ontwikkelingen die hier plaatsvinden zijn doorberekend op peilsteiging. Naast de aanleg van de woonwijk Plantage en het dempen van de watergang langs de Essenlaan zijn de uitbreiding van de begraafplaats en de aanleg van de

Parallelweg tevens meegenomen. Uitgangspunt is dat het peil niet mag stijgen. Aan de hand daarvan kan berekend worden hoeveel extra waterbergend volume nodig is.

Waterhuishoudingsplan Plantage (2014)

Dit waterhuishoudingsplan, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, vormt de uitwerking van de watertoets W4 voor wat betreft het plandeel Plantage.

Waterhuishouding op hoofdlijnen

Oorspronkelijk watersysteem

In het plangebied W4 bevinden zich twee verschillende polders, te weten de Munniken-, Zijllaan- en Meijepolder (MZM-polder) en de Kalkpolder (zie navolgende afbeelding). Langs de noord- en oostrand van het plangebied liggen de boezemwateren de Dwarswatering respectievelijk de Does. De Rijksweg A4 doorkruist het gebied en daarmee ook de twee polders en boezemwatergangen.



Watersysteem oude situatie

Het plangebied ligt in de Kalkpolder, peilvak 1.3. Het waterpeil is NAP -1,02 m. Met de verdieping en de verbreding van de A4 maakt het noordelijk deel van de Kalkpolder samen met de Munniken-, Zijllaan- en Meijepolder deel uit van dezelfde bemalings-eenheid. Langs de Essenlaan ligt er een overige polderwatergang. Evenwijdig aan de Hoogmadeseweg en aan de oostzijde van het plangebied ligt een primaire polderwatergang. Middels een lange duiker en een stuw watert genoemde primaire watergang af op peilvak 1.1. van de Kalkpolder. Aan de zuidzijde van het Essenpark ligt er een overige boezemwatergang en de regionale kering van de Kalkpolder.

Waterkwaliteit

Uit metingen blijkt dat de huidige kwaliteit van het boezemwater en het polderwater binnen en in de omgeving van het plangebied matig tot redelijk is. De concentratie aan nutriënten in het boezemwater is groter dan de MTR (Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau)-norm. Bij het inlaten van boezemwater in de polders heeft dit een negatieve invloed op de kwaliteit van het polderwater.

Als gevolg van het verdiepen en verbreden van de A4 vervallen de noord-zuid waterverbindingen onder de A4 in de Kalkpolder zijn er meer veranderingen in het waterhuishoudingsstelsel. Door de afsluiting van de Munnikenwetering staan de boezemwatergangen ten noorden van de A4 nog maar via één route in verbinding met de Oude Rijn. In verband met deze afsluiting is in de waterverbinding tussen de waterplas naast de begraafplaats en de Oude Rijn een aantal duikers verruimd. Als gevolg van de afsluiting van de Munnikenwetering, de aanleg van de Willem-Alexanderlaan en de uitbreiding van de begraafplaats, is het tracé van de boezemkade in de omgeving van de begraafplaats gewijzigd ten opzichte van de oude situatie. Tevens is het tracé van de boezemkade door de achtertuinen van de oneven percelen langs het Essenpark verplaatst naar de straat Essenpark. De watergang rondom Hoogmadeseweg 58 staat niet meer in verbinding met het boezemstelsel. Het peil in deze watergang wordt in stand gehouden door middel van een pomp (opmaling).

Watercompensatie

Aangezien de verharding toeneemt en een watergang deels wordt gedempt, is op basis van de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland compensatie nodig. Hieronder wordt de huidige verharding en water gegeven, evenals de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat door realisatie van het plan de verharding toeneemt met 0,33 ha.

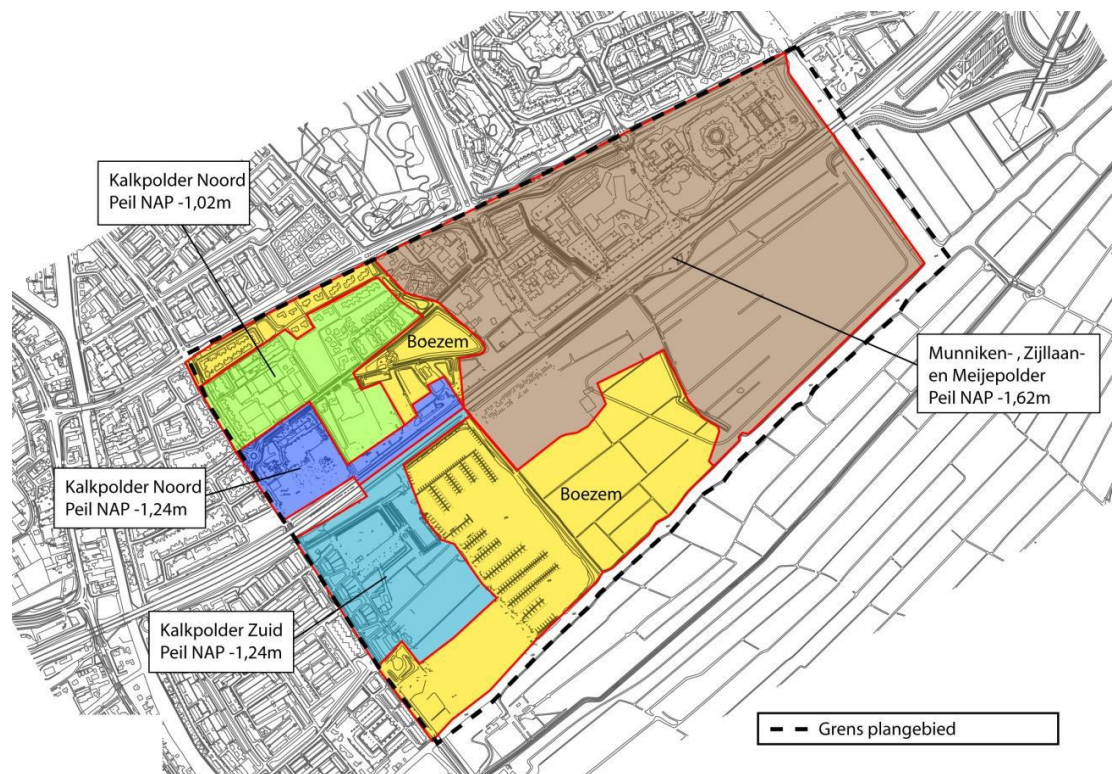
Type oppervlak	Totaal opp. ha)	Verhard (ha)	Onverhard (ha)	Water (ha)
Daken woningen	0,18	0,18		
Dak gebouw op tenniscomplex	0,01	0,01		
Schuren op uitgeefbare percelen	0,04	0,04		
Opritten op uitgeefbare percelen	0,06	0,06		
Tuinverharding op uitgeefbare percelen *)	0,08	0,08		
Parkeerterrein, straten, laan en paden	0,44	0,44		
Onverhard	1,46		1,46	
Totaal woningbouwplangebied toekomstige situatie	2,27	0,81	1,46	0
Totaal woningbouwplangebied uitgangssituatie	2,27	0,48	1,74	0,05
Toekomstige situatie – uitgangssituatie		+0,33	-0,28	-0,05

*) 10% van uitgeefbaar oppervlak minus dakoppervlak woningen en schuren en minus opritten = $0,10 \times (1,05 - 0,18 - 0,04 - 0,06) = 0,08$ ha

Bij de bepaling van de benodigde waterberging in de Kalkpolder ten noordwesten van de A4 is reeds rekening gehouden met een toename van het verhard oppervlak in Plantage van 0,25 ha en het vervallen van de waterberging in de watergangen OB8 en OB10 (notitie Waterberging in Kalkpolder ten westen van A4, d.d. 1 september 2008, referentienummer 99077364-Haan/CH). De compensatie van verhard oppervlak en dempingen in woningbouwplangebied Plantage is deels gerealiseerd in de watergang tussen de oude boerderij aan de Oude Hoogmadeseweg 42 en de Willem Alexanderlaan, globaal bij "1" zie navolgende afbeelding). Deze watergang heeft een wateroppervlak van 862 m² en is meegenomen in watervergunning V.50112 voor het gemeentehuis Leiderdorp. Volgens voornoemde notitie resteert een wateroppervlak van 351 m². Dit wateroppervlak zal worden meegenomen in het nieuw te graven water naast het gemeentehuis. Op basis van de 15% regel is als gevolg van de ontwikkeling van het nieuwe woningbouwplan $0,15 \times (0,33 - 0,25) = 0,012$ ha = 120 m² extra wateroppervlak nodig voor waterberging. Ook dit wateroppervlak zal naast het gemeentehuis worden gerealiseerd. In totaal wordt een wateroppervlak van $351 + 120 = 471$ m² gerealiseerd naast het gemeentehuis (globaal bij "2" zie navolgende afbeelding).



Zie navolgende afbeelding voor het nieuwe systeem in het W4gebied. Geconcludeerd wordt dat de benodigde watercompensatie als gevolg van de verharding in het plangebied en het dempen van een watergang, elders is en wordt opgevangen door het graven van nieuw water. Zodoende zal er geen peilstijging zijn en beschikt het gebied over voldoende bergings- en infiltrerend vermogen.



Nieuwe situatie waterhuishouding W4 gebied

Riolering

Het nieuwe woongebied Plantage zal worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Een dergelijk stelsel bestaat uit twee afvoerbuizen, één voor het vuile rioolwater (afvoer van toilet, gootsteen en dergelijke) en één voor het relatief schone hemelwater afkomstig van daken en verhardingen. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Via dit stelsel wordt het vuile water afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater in het hemelwaterriool wordt geloosd op hoofdwaterring HB1 (zie navolgende afbeelding). De nadere uitwerking van het rioleringsstelsel van het woningbouwgebied Plantage vindt plaats in het nog op te stellen rioleringsplan Plantage.



Uitsnede waterhuishouding Plantage

Waterkering

Het deelplangebied grenst aan het boezemgebied van Rijnland. Op de grens bevindt zich een regionale waterkering (boezemkade). Een regionale waterkering zorgt ervoor dat de achterliggende polder, in dit geval de Kalkpolder, wordt beschermd tegen overstroming vanuit de boezem.

Beheer

De te behouden watergangen hebben in dit uitwerkingsplan de waterbestemming gekregen. Dit betekent dat bebouwing hier niet is toegestaan. De planregels zijn dusdanig opgesteld dat ook binnen de bestemming Groen infiltratie en voorzieningen daartoe met nadruk worden toegelaten binnen de diverse bestemmingen. Het uitwerkingsplan staat het uitvoeren van het beleid van het hoogheemraadschap derhalve niet in de weg.

Conclusie

De haalbaarheid van het uitwerkingsplan op het gebied van Water is hiermee aangetoond.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”).

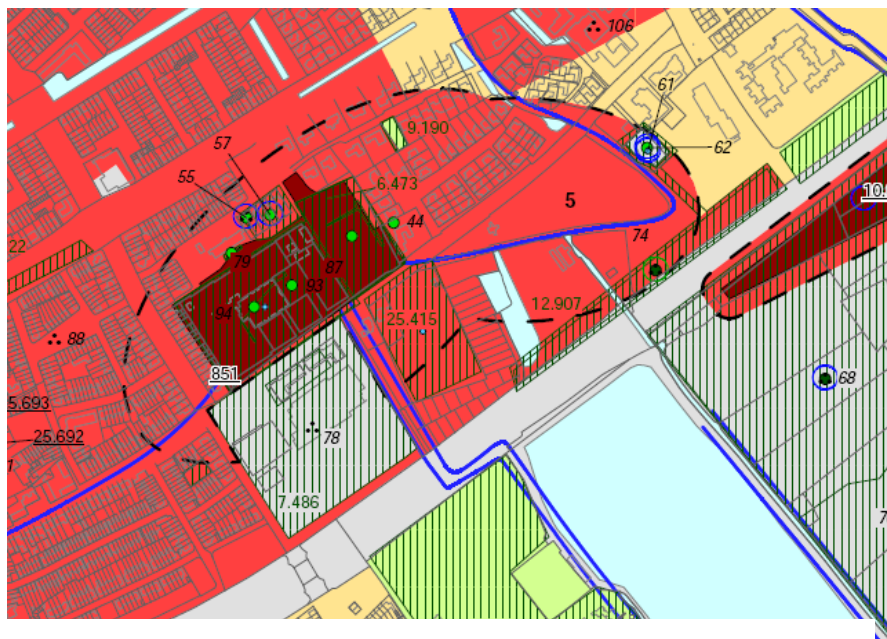
Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Archeologische waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp (2008)

In 2008 heeft Leiderdorp een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente weergegeven. In de toelichting wordt een historisch overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp. Tevens wordt een voorstel gedaan voor een planologisch regime waarmee archeologische waarden en verwachtingen beschermd kunnen worden in het bestemmingsplan. In het plangebied is sprake van een terrein met een (zeer) hoge archeologische waarde.

De vindplaats Hoogmadeseweg e.o. is nl. al bekend sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw. In het kader van het W4-project is het terrein opnieuw onderzocht. Daarbij zijn zeer veel archeologische resten, variërend van funderingen en paalsporen tot aardewerk en botmateriaal gedaan; de conservering, ook van organisch materiaal, bleek goed tot zeer goed. De vroegmiddeleeuwse resten lijken deel uit te maken van een handelsnederzetting op de westoever van een beschoeide kreek.



Waarnemingen

- Nieuwe Tijd 1500 - 1950 n. Chr.
- Middeleeuwen 450 - 1500 n. Chr.
- Late Middeleeuwen 1050 - 1500 n. Chr.
- Vroege Middeleeuwen 450 - 1050 n. Chr.
- Romeinse Tijd 12 v. Chr. - 450 n. Chr.
- IJzertijd 800 - 12 v. Chr.
- Bronstijd 2000 - 800 v. Chr.
- Neolithicum 5300 - 2000 v. Chr.

☐ ☐ Vindplaatsen

Archeologische verwachting

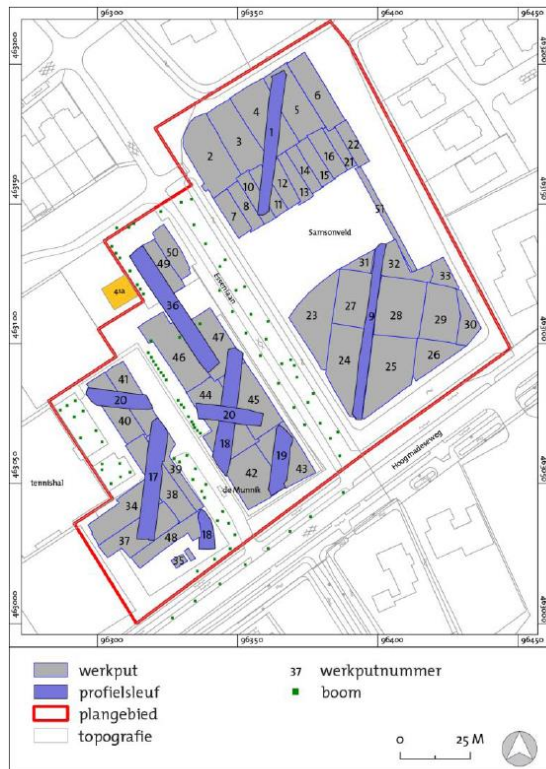
- Terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde
- Terreinen met een hoge trefkans
- Terreinen met een middelhoge trefkans
- Terreinen met een lage trefkans

Uitsnede verwachtingenkaart gemeente Leiderdorp

In het kader van het bestemmingsplan W4 is een W4_ verkennend archeologisch bodemonderzoek W4-plangebied_082003 uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van dat plan. Eén van de conclusies is dat voor het gehele Samsomveld alsook voor het tennisveld een hoge kans op archeologische waarden geldt. Om die reden is een proefsleuvenonderzoek / eventueel uitgebreid tot een archeologische opgraving geadviseerd en uitgevoerd.

Tussen 1 mei en 2 oktober 2013 is in 2 fasen door de Capaciteitsgroep Archeologie van de Universiteit van Amsterdam (UvA) deze archeologische opgraving uitgevoerd. Het Programma van Eisen (PvE) en het Plan van Aanpak (PvA) voor dit onderzoek is opgesteld door de Capaciteitsgroep Archeologie van de UvA. Het onderzoek is uitgevoerd in twee fasen. Fase 1 bestond uit een inventariserende fase, waarbij profielsleuven inzicht gaven in de opbouw van het landschap en de aard, hoeveelheid en kwaliteit van de sporen en aantallen vondsten. Aan de hand hiervan is er vervolgens definitief onderzoek uitgevoerd, fase 2. In een evaluatierapport¹⁷, toegevoegd als bijlage aan dit uitwerkingsplan, zijn de resultaten hiervan vermeld. Het onderzochte deel betrof alleen de bouwkavels, zie navolgende afbeelding.

¹⁷ Evaluatierapport Archeologische opgravingen Plantage, Uva, 9 september 2014.



Ligging opgravingsputten (bron: Evaluatierapport Archeologische opgravingen Plantage, Uva, 9 september 2014)

De aangetroffen zijn niet goed in situ te bewaren; zodoende wordt geadviseerd (een deel van de) vondsten te seponeren. Het definitieve besluit hierover gebeurd in overleg met het provinciaal archeologisch depot Zuid-Holland, die juridisch eigenaar is van de vondsten. De geulen zijn in situ behouden en worden zoveel mogelijk niet bebouwd. De loop is deels terug te vinden in de contour van het park en de rooilijnen van de woningen.

Omdat het plangebied (voor zover betrekking hebbend op de bouwvelden) voldoende onderzocht is en archeologische vondsten zijn verwijderd, behoeft geen archeologische dubbelbestemming opgenomen te worden. De kavels kunnen worden vrijgegeven voor de nieuwbouw, zie ook bijlage 11 bij dit bestemmingsplan.

De niet onderzocht delen (het openbaar groen, water en de langzaam verkeersverbindingen) behouden wel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie).

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed start eind 2014 met de procedure om de Plantage aan te wijzen als archeologisch rijksmonument (het gebied buiten de woonkavels). Dat houdt in dat bodemversturende werkzaamheden vergunningplichtig zijn op grond van artikel 11 Monumentenwet 1988. Tot dat moment worden ruimtelijke procedures, bouwrijp maken en bouwen in nauw overleg met de Rijksdienst afgestemd.

Er is voldoende rekening gehouden met archeologie en het uitwerkingsplan is haalbaar wat betreft archeologie.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen.

Het plangebied is thans nagenoeg onbebouwd. De cultuurhistorische waarden uiten zich in het slotenpatroon en de beplanting langs het Essenlaantje en Zwarte Pad evenals de aanwezigheid van het Essenlaantje en het Zwarte pad. De slootjes zijn een typisch gevolg van de opstreckende, langgerekte veenweideverkaveling, haaks op de oeverwal zoals die in dit deel van het land meer komt. Hoewel de sloot langs de Essenlaan gedempt wordt, blijven de overige slootjes in stand. Dit geldt ook voor het Essenlaantje en het Zwarte Pad zelf. De karakteristieke bomen worden zo veel mogelijk behouden. Het stedenbouwkundig plan reageert op deze aanwezige structuren. Zo wordt een aantal kavels haaks op de Hoogmadeseweg (en parallel aan de noordelijke sloot) gebouwd. De inrichting van het park en het openbaar groen leidt steeds naar het Essenlaantje en het Zwarte Pad. Deze blijven daardoor herkenbaar. Zodoende wordt geconcludeerd dat voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorie.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Planvorm en opbouw planregels

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. Het gaat om een op ontwikkeling gericht gedetailleerd eindplan. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn aangegeven: per perceel is door een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel, in dit geval de woning) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied. Het uitwerkingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden. In een aantal andere gevallen is de aanduiding op de verbeelding bedoeld om het gebruik ten opzichte van de algemene bestemming te beperken. Tenslotte zijn in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen, wijzigingen en nadere eisen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel.

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel

opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd *'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'*, en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw¹⁸ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt (artikel 1). Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" (artikel 2) opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de gebiedsgerichte bestemmingen aan de orde

Dit uitwerkingsplan kent de bestemmingen Groen, Verkeer, Tuin, Wonen en Water. Daarnaast is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering opgenomen.

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemming mogen groenvoorzieningen aanwezig zijn alsook water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Speeltoestellen zijn tevens toegestaan. Bij wijze van medegebruik is extensief recreatief gebruik ook toegestaan. Dat houdt in dat er gerecreëerd mag worden zonder dat daar een specifiek, permanent ruimtegebruik of bebouwing mee gepaard gaat. te denken valt aan wandelen, fietsen, voetballen, e.d.. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Groen, echter langzaamverkeersvoorzieningen zoals wandel- en fietspaden, wel. In afwijking zijn ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' maximaal 7 parkeerplaatsen toegestaan (bezoekersparkeerplaatsen).

¹⁸ elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Tuin (artikel 4)

Aan de voortuinen van de woningen is een bestemming Tuin toegekend. Deze loopt door tot 2 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende woning. het gebruik van gronden met de bestemming Tuin is gelijk aan Wonen. Echter de bebouwingmogelijkheden zijn ingeperkt. In beginsel is het niet gewenst dat de voortuin bebouwd wordt. Dit uitgangspunt is stedenbouwkundig gewenst: op deze manier blijft de woning als hoofdgebouw prominent in het zicht zonder dat aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen dit beeld teniet doen. In afwijking van dit uitgangspunt zijn wel erkers mogelijk in verband met de openheid naar het park. Een erker is een ondergeschikte toevoeging aan de straatzijde van een woning. Typologisch gezien kan een erker beschouwd worden als een uitgebouwd raam aan de straat.

Voor het bepalen of het straat- en/of bebouwingsbeeld wordt verstoord of belemmerd door de gewenste nieuwbouw, geldt bijvoorbeeld dat de nieuwe situatie qua beeld in veel gevallen aan dient te sluiten bij hetgeen destijds stedenbouwkundig gezien bij de bouw van de woningen in de omgeving beoogd werd. Een en ander wordt afgewogen tegen hetgeen in de loop der tijd bij de woningen in de directe omgeving is aan-, uit- of bijgebouwd. Een andere afweging is dat onderscheid tussen de hoofdbouwmassa en de hieraan in architectonisch opzicht ondergeschikte bouwdelen (aan-, uit- en bijgebouw) vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanwezig moet blijven. Voorts mag het bebouwingsbeeld dat zichtbaar is vanuit het openbare gebied, niet dichtslibben.

Ook erf- en terreinafscheidings mogen worden gebouwd, echter tot maximaal 1 m. Op de tuinen zijn tevens veranda's toegestaan in verband met de openheid naar het park. Het parkachtige karakter van het plangebied leent zich goed voor een dergelijk bijzonder architectonisch element. Ook voor veranda's zijn maximale maten opgenomen.

Verkeer (artikel 5)

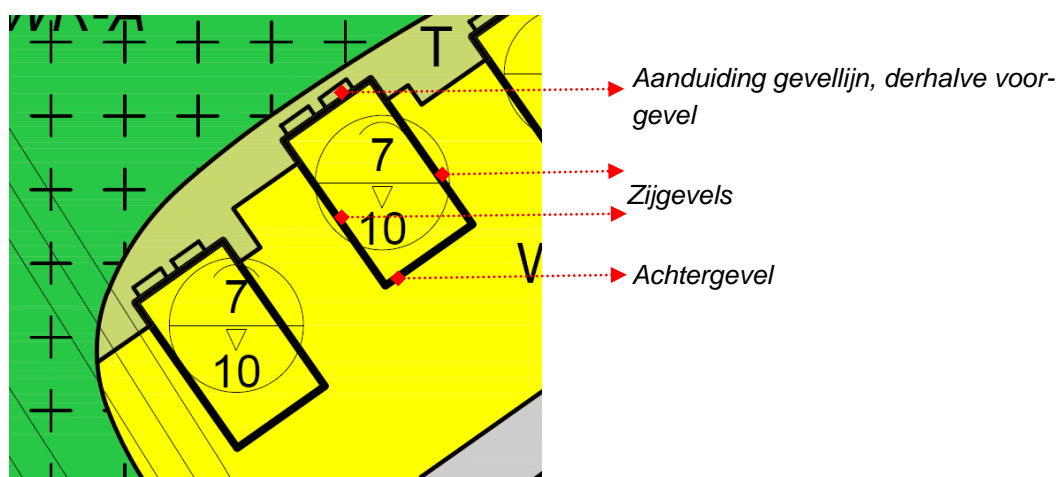
De hoofdontsluiting van het gebied heeft een bestemming Verkeer gekregen. De voorziene openbare parkeervoorzieningen (bedoeld voor bezoekers) hebben tevens een verkeersbestemming gekregen.

Wonen (artikel 6)

De nieuwe woningen dienen gesitueerd te worden in het bouwvlak. Per bouwvlak zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogtes en de verschillende bouwmogelijkheden bepaald. Bij de twee-onder-een-kappers is in afwijking van het bepaalde op de verbeelding een hogere zogenaamde tussenhoogte toegestaan (zie navolgende afbeelding).



Per bouwvlak is één woning toegestaan dan wel het aantal als aangeduid op de verbeelding. Dit betreft de twee-onder-één kappers; deze zijn binnen een bouwvlak vervat, echter anders dan bij de vrijstaande woningen zijn hier twee woningen toegestaan. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te zijn gebouwd. Er mag buiten het bouwvlak een architectonisch accent worden toegevoegd tot de maximale hoogte van het hoofdgebouw, een breedte van 4,61 m en een diepte van 1,3 m. Dit kan bijvoorbeeld een entree zijn (als de woning een entree in de zijgevel heeft). In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het perceel slechts in gebruik mag zijn ten behoeve van het wonen, indien er op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen (blijvend) aanwezig zijn. In het zijdakvlak (het dak aan de zijgevelzijndakkapellen toegestaan met een maatvoering die iets groter is dan hetgeen vergunningvrij mogelijk is. Het gaat om kleine afwijkingen, waar geen (negatieve) ruimtelijke impact van uitgaat. De vraag wat een zijgevel is wordt bepaald aan de hand van de plaats waar de voor- en de achtergevel zich bevindt. De voorgevel van elke woning is op de verbeelding aangeduid met een aanduiding 'gevellijn'; de achtergevel is die gevel die daar parallel aan loopt. De zijgevel is vervolgens een gevel niet zijnde voor- of achtergevel.



Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Het uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is (zie ook de omschrijving van dit begrip in artikel 1 van de planregels).

Bij aan huis verbonden bedrijven moet gedacht worden aan een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning. Om overlast in de woonomgeving te voorkomen en de ondergeschiktheid aan de woonfunctie te benadrukken, is bedrijvigheid welke krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is, niet toegestaan. Het gaat om bedrijven in maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel en horeca zijn hierbij niet toegestaan, met uitzondering van een Bed & Breakfast.

In de planregels zijn voorts voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omvang van het deel van de woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf, mag worden gebruikt. Deze omvangbepalingen moeten er op toezien dat de woonfunctie wel de overwegende functie blijft. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in beginsel in het hoofdgebouw of aangebouwd aan- of uitbouw te worden gerealiseerd. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw.

Erfbebouwing

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hierbij geldt dat de bebouwing meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn moet liggen. Aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,5 meter diep zijn (gemeten vanuit resp. achtergevel of zijgevel van het hoofdgebouw). De goothoogte van aan- en uitbouwen aan zij- en achtergevel mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van vrijstaande bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"

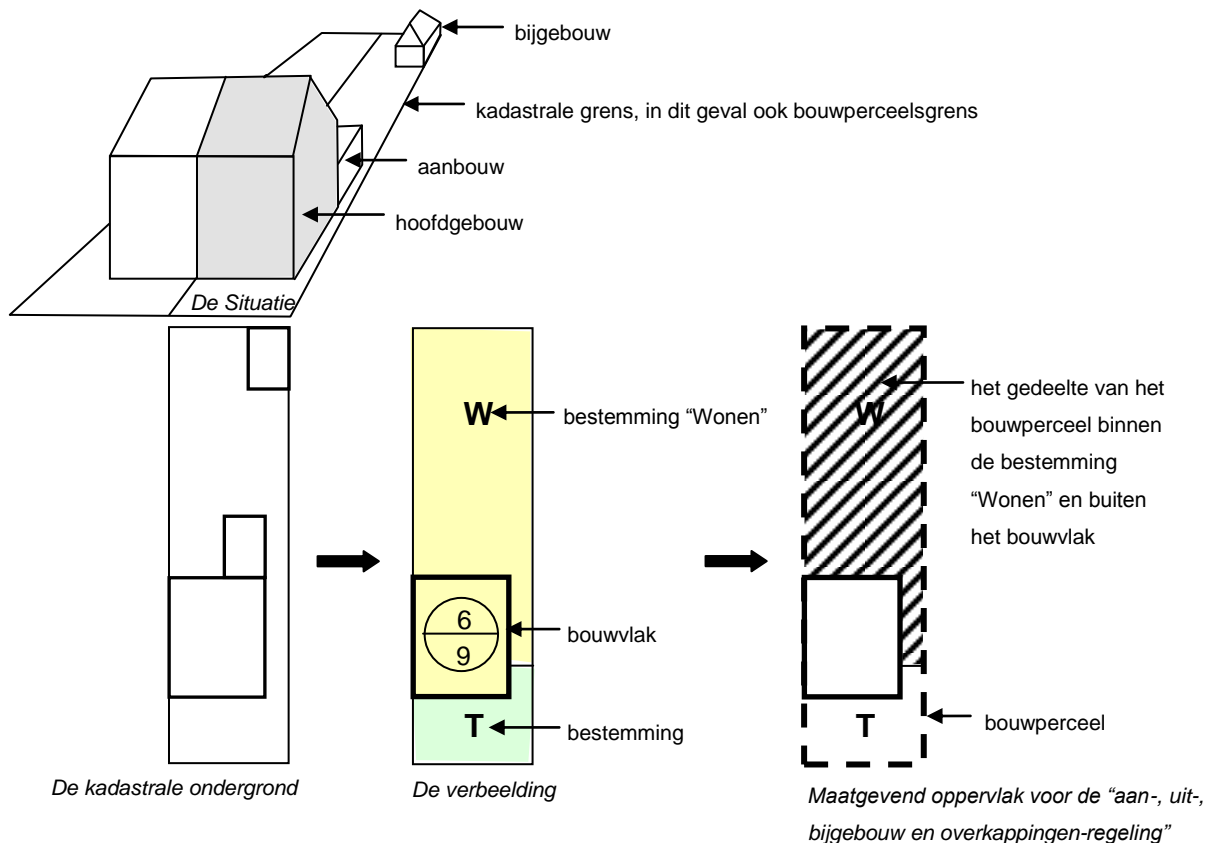
Onder bouwperceel wordt verstaan een *aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten*. In veel gevallen zal de bouwperceelgrens gelijk zijn aan de erfgrans en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Gronden met de bestemming "Tuin" behoren wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit uitwerkingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde).

Dakterrassen

Een dakterras dat ‘in de kap’ van een woning wordt gerealiseerd past doorgaans wel binnen het uitwerkingsplan (goot- en bouwhoogte van de woning nemen niet toe). Dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn niet bij recht toegestaan. Er kan echter wel een maatschappelijke vraag mee worden gefaciliteerd. Het is wel nodig de voorwaarden te verbinden aan het eventueel realiseren van een dakterras.

Het realiseren van een dakterras wordt daarom niet rechtstreeks toegestaan maar pas na binnenplanse afwijking. De voorwaarden zijn afkomstig uit de Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan van de gemeente:

- Een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan;



- Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;
- Een dakterras is gesitueerd op een aan- of uitbouw;
- Een dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1^e of 2^e verdieping van een woning;
- Een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk. De minimale hoogte van dit hekwerk is conform hetgeen hierover is vastgesteld in afdeling 2.3 Bouwbesluit. Het hekwerk dient binnen de dakrand geplaatst te worden.

Dakopbouwen

Een dakopbouw kan gezien worden als extra bouwlaag of als kap. Aan de uitbreiding van gebouwen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toegeeft. Voor die situaties waar wordt meegewerkt geldt dat afwijking verleend kan worden voor een dakopbouw ten behoeve van woningen of woongebouw met in achtneming van de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar het advies van de welstandscommissie, waarbij in geval van precedenten op

naburige woningen, hiermee zorgvuldig rekening wordt gehouden met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen. Hierbij dient als uitgangspunt te worden aangehouden dat de dakgoot of het boeiboord van het platte dak gehandhaafd blijft en de dakopbouw bestaat uit een kap met een helling van maximaal 60 graden. Een dakopbouw is uitsluitend mogelijk op het hoofdgebouw.

Water (artikel 7)

De bestemming Water is opgenomen voor het structurerend water binnen het plangebied. Zodoende is gewaarborgd dat het water als zodanig in stand blijft. Het infiltrerend- en afvoerend vermogen van het gebied blijft daarmee ook in stand.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden en de bescherming van een waterkering. Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 8)

De bestemming "Waarde- Archeologie" is opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 9)

De aanwezige beschermingszone in en rondom een aanwezige waterkering is bestemd voor Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit zijn twee zones: de Kernzone en de beschermingszone. Concreet betekent voor de bestemming "Waterstaat" dat het belang van de waterkerende en waterhuishoudkundige functie van de gronden primair wordt gesteld. Binnen deze bestemming mag pas gebouwd worden als voldaan wordt aan de eisen die het waterschap stelt. Welke eisen dat zijn is geregeld in de "keur" van het waterschap. Om te komen tot een goede afstemming is in het uitwerkingsplan een coördinatie-regeling voorgeschreven die er toe verplicht om bij ontwikkelingen binnen deze bestemming eerst overleg te voeren met het waterschap. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen, mocht in de toekomst blijken dat dit mogelijk is vanwege beleid/besluitvorming van het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel (artikel 10)

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het uitwerkingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwbepalingen geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erkers of een balkon.

Algemene gebruiksregel (artikel 12)

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels (artikel 14)

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening (artikel 15)

In dit artikel is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft met uitzondering van de met name genoemde bepalingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt dat bij het stellen van parkeernormen en dergelijke de bouwverordening kan worden toegepast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling (artikel 16). Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het uitwerkingsplan worden aangehaald (artikel 17).

6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (lees: uitwerkingsplan) dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. Dit uitwerkingsplan biedt het kader voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente is momenteel eigenaar van de gronden en werkt alleen mee als er een financieel en economisch uitvoerbaar plan is. In gevallen waarin de gemeente zelf eigenaar is van de uit te geven gronden, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Een exploitatieplan is niet verplicht in dit geval (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Wel heeft de gemeente een grondexploitatie voor Plantage waarin de kosten en baten voor de ontwikkeling zijn opgenomen. De grondexploitatie is onderdeel van de GIG (Gemeentelijke Integrale Grondexploitaties, openbaar stuk) die jaarlijks wordt vast gesteld door de gemeenteraad. Ook wordt er minimaal één keer per jaar een voortgangsrapportage van alle grondexploitaties behandeld in de raad. Daarnaast ligt er met een ontwikkelaar een overeenkomst voor de afname van de gronden van Plantage. De ontwikkelaar dient een marktconforme prijs te bieden om in aanmerking te komen voor ontwikkeling van het plan. Aanvullend wordt genoemd dat voor de locatie Plantage heeft ontwikkelaar Bohemen in Leiderdorp een marktconsultatie gehouden. Gebleken is dat er veel vraag is naar het programma. I.c. ligt op momenteel bijna alle woningen al een koopoptie. Het programma is reëel, er is behoefte en het plan is financieel-economisch uitvoerbaar.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

6.2 Handhaving

Het uitwerkingsplan 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 op de Ruimtelijke Ordening 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 afwijking.

Handhaving wordt onderscheiden in 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. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke 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 uitwerkingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van de flexibiliteitsbepalingen en de nadere eisenregeling ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de toelichting en de regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het DSO met de uitwerkingsplan zijn voorgelegd aan de overlegpartners van Leiderdorp. Er is reactie gekomen van de gemeente Leiden (1), het Hoogheemraadschap van Rijnland (2), de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (3) en de gemeente Zoeterwoude (4).

1. De gemeente Leiden heeft geen opmerkingen bij het plan.

Beantwoording gemeente: de reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.1. Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft enige informatie over de waterhuishouding van het gebied.

Beantwoording gemeente: deze informatie is verwerkt in deze toelichting, voor zover dit er niet al in stond.

2.2. Het Hoogheemraadschap van Rijnland verzoekt om een overzicht van de toename in verharding als gevolg van het plan.

Beantwoording gemeente: in de waterparagraaf bij deze toelichting is dit overzicht opgenomen.

2.3. Het Hoogheemraadschap van Rijnland merkt op dat binnen de kern- en beschermingszone van de kering van Kalkpolder (weg)fundering binnen het profiel van de vrije ruimte van de kering niet zijn toegestaan; tevens verzoekt het Hoogheemraadschap het herinrichtingsplan zodanig aan te passen dat een onderhoudsstrook van minimaal 5 m langs de primaire watergang in het gebied aanwezig is.

Beantwoording gemeente: het plangebied ligt niet binnen de kern- en beschermingszone van de kering van Kalkpolder. De huidige onderhoudsstrook bedraagt ca. 1,5 a 2 m; aan deze onderhoudsstrook verandert niets. De gemeente is in overleg met het Hoogheemraadschap om ter plaatse tot een oplossing te komen.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Ten overvloede: het Hoogheemraadschap heeft per mail inmiddels aangegeven dat de watercompensatie in een ander peilvak akkoord is naar aanleiding van het waterhuishoudingsplan. Een watervergunning wordt hiervoor aangevraagd.

3. 1. De Rijksdienst geeft aan dat eind 2014 een deel van het plangebied de Plantage aangewezen wordt als beschermd archeologisch monument op grond van artikel 3 Monumentenwet 1988 (Mw). Dat is een voornemen, maar van belang is dat vanaf dat moment bodemverstorende werkzaamheden vergunningplichtig zijn op grond van artikel 11 Mw. Dat betekent dat een monumentenvergunning vereist is die ingediend

moet worden bij de gemeente Leiderdorp, maar door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed behandeld wordt. De bestaande tekst in artikel 21 stelt dat een omgevingsvergunning vereist is voor bouwwerken (21.2) en werken, geen bouwwerken zijnde (21.4). Deze tekst is daardoor vanaf de aanwijzing niet geschikt voor het plangebied Plantage. De Rijksdienst geeft een voorbeeld (gebaseerd op een tekst afkomstig uit de regels van een ander bestemmingsplan waarin een beschermd archeologisch monument ligt.) voor een aangepaste tekst:

Artikel 21 Waarde Archeologie

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken is een monumentenvergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Leiderdorp te worden ingediend.

21.3 Aanlegvergunning

Voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een monumentenvergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Leiderdorp te worden ingediend.

Beantwoording gemeente: het is niet toegestaan in een bestemmingsplan regels te stellen ten aanzien van vergunningen die nodig zijn op basis van andere wet- of regelgeving. De tekst zoals opgenomen regelt voldoende de bescherming van de archeologische waarden die in de gronden aanwezig zijn.

3.2. De Rijksdienst zou de tekst kanttekening onder 1.2 als volgt aangepast zien: De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed start eind 2014 met de procedure om de Plantage aan te wijzen als archeologisch rijksmonument (het gebied buiten de woonkavels). Dat houdt in dat bodemversturende werkzaamheden vergunningplichtig zijn op grond van artikel 11 Monumentenwet 1988. Tot dat moment worden ruimtelijke procedures, bouwrijp maken en bouwen in nauw overleg met de Rijksdienst afgestemd.

Beantwoording gemeente: dit tekstvoorstel wordt overgenomen.

De reactie leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

4. De gemeente Zoeterwoude heeft geen opmerkingen bij het plan.

Beantwoording gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan zal conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze paragraaf of in een separate Nota Zienswijzen worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding is om het uitwerkingsplan aan te passen.

7.3 Beroep

Na terinzagelegging stelt het college het uitwerkingsplan al dan niet gewijzigd vast. Na publicatie van het vaststellingsbesluit kan degene die tijdig zijn of haar zienswijze heeft kenbaar gemaakt beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, gedurende de daarvoor bij wet bepaalde termijn.