

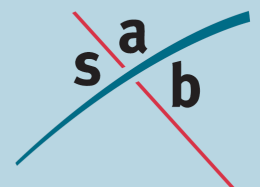
Bestemmingsplan (vastgesteld, toelichting)

# Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp

Gemeente Leiderdorp



Datum: 15 oktober 2018  
Projectnummer: 150397  
NL.IMRO.0547.BPamalia-VG01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	7
1.3	Plangebied	8
1.4	Geldende bestemmingsplannen	8
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp en (omgeving) plangebied	10
2.2	Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing	14
2.3	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving	15
2.4	Ontwikkeling Amaliaplein	18
2.5	Herbestemmen van bestaande en voormalige detailhandel	22
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>26</b>
3.1	Algemeen	26
3.2	Rijksbeleid	26
3.3	Provinciaal beleid	33
3.4	Regionaal beleid	39
3.5	Gemeentelijk beleid	44
3.6	Conclusie beleidskader	61
<b>4</b>	<b>Milieu en omgevingsfactoren</b>	<b>62</b>
4.1	Algemeen	62
4.2	Milieu-aspecten	62
4.3	Omgevingsfactoren	94
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid en handhaving</b>	<b>112</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	112
5.2	Handhaving	113
<b>6</b>	<b>Procedure</b>	<b>114</b>
6.1	Vooroverleg	114
6.2	Zienswijzen	114
6.3	Beroep	114
<b>7</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>115</b>
7.1	Algemeen	115
7.2	Planvorm en opbouw planregels	115
7.3	Artikelsgewijze toelichting	116

## Bijlagen

- Bijlage 1\_Akoestisch onderzoek wegverkeer Amaliaplein Leiderdorp\_SAB\_2017\_12\_14
- Bijlage 2\_Akoestisch onderzoek wegverkeer Amaliaplein Leiderdorp\_SAB\_2018\_01\_16
- Bijlage 3\_Akoestisch onderzoek industrielawaai Lidl Amaliaplein\_SAB\_2017\_12\_14
- Bijlage 4\_Verkennend (water)bodemonderzoek\_Adverbo\_2016\_02\_03
- Bijlage 5\_Onderzoek externe veiligheid Amaliaplein Leiderdorp\_Aviv\_2017\_08\_23
- Bijlage 6\_Verkeerskundig onderzoek Lidl Amaliaplein\_Mobycon\_2017\_09\_01
- Bijlage 7\_Rapportage verkeersstructuur Leiderdorp\_Movares\_2018\_01\_16
- Bijlage 8\_Verkeerskundig onderzoek Lidl Amaliaplein\_Mobycon\_2018\_01\_16
- Bijlage 9\_Ruimtelijke-functionele effectenanalyse Lidl Amaliaplein\_BRO\_2017\_12\_06
- Bijlage 10\_Quick scan natuur Amaliaplein\_SAB\_2018\_01\_10
- Bijlage 11\_Geactualiseerde parkeernormen\_Leiderdorp
- Bijlage 12\_Groentoets Amaliaplein\_Leiderdorp april 2018
- Bijlage 13\_Beeldkwaliteitsplan\_Dorp stad en land\_2017\_04\_25
- Bijlage 14\_Watertoets Amaliaplein te Leiderdorp\_2018\_01\_12
- Bijlage 15\_Nader onderzoek Wet natuurbescherming Amaliaplein\_SAB\_2018\_01\_10
- Bijlage 16\_Nota Vooroverleg Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp Leiderdorp\_SAB\_2017\_11\_07
- Bijlage 17\_Besluit hogere grenswaarden, Omgevingsdienst West-Holland\_2018\_10\_02
- Bijlage 18\_Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gemeente Leiderdorp\_2018\_04\_10

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan het Amaliaplein in Leiderdorp is een stuk braakliggend terrein gelegen waar vroeger een school stond en dat daarnaast deels in gebruik was als ligweide bij het aangrenzend zwembad “De Does”. Dit gebied is in de ruimtelijke beleidsvisies van de gemeente Leiderdorp aangewezen als te ontwikkelen gebied voor een supermarkt en woningen.

Voor de ontwikkeling is een aanbesteding gehouden die uitvoering geeft aan deze ruimtelijke opgave. De ontwikkeling is aan de winnende inschrijver, supermarktketen Lidl, gegund. De supermarkt wordt gerealiseerd aan de “straatkant”, aan de Willem Alexanderlaan op de hoek met de Ericalaan. De woningbouw wordt “daarachter”, oftewel ten noorden daarvan gerealiseerd.

Het is op grond van de provinciale Verordening Ruimte Zuid-Holland niet toegestaan om nieuwe detailhandel buiten de bestaande winkelcentra mogelijk te maken. Alleen wanneer er sprake is van herallocatie van detailhandel door gelijktijdige planologische sanering elders kan een nieuwe detailhandelsontwikkeling worden mogelijk gemaakt in een nieuw bestemmingsplan. Tegelijkertijd ligt er de opgave vanuit de Retailvisie Leidse regio 2025 om andere bestemmingen te faciliteren op detailhandelslocaties die buiten de aangewezen detailhandelsstructuur vallen. Hierdoor wordt nieuw perspectief geboden aan deze locaties.

Voorliggend bestemmingplan voorziet in het planologisch juridisch kader ten behoeve van:

- de realisatie van een supermarkt van maximaal 1.071 m<sup>2</sup> vvo en maximaal 21 woningen in het sociale huursegment aan het Amaliaplein;
- de planologische sanering van detailhandel in het Oude Dorp op locaties waar detailhandel op termijn niet meer gewenst is ingevolge het detailhandelsbeleid “Retailvisie Leidse regio 2025”.
- functietransformatie op de locatie Oranjegalerij door het rechtstreeks mogelijk maken van nieuwe vormen van gebruik op de begane grond.

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen “W4” en “Oude Dorp”.

### 1.1.1 Voorgeschiedenis

Het braakliggende terrein op de hoek Ericalaan – Willem-Alexanderlaan ligt nabij de snelweg A4 en maakt onderdeel uit van het “W4-gebied”. Voor het W4-gebied is in 2001 het “Masterplan W4” opgesteld om enerzijds de barrièrewerking (doorsnijding) en de milieuhinder van de rijksweg A4 door Leiderdorp te verminderen en anderzijds om herontwikkeling (en toevoeging) van functies (detailhandel, voorzieningen e.d.) mogelijk te maken op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze. Met de herontwikkeling wordt zodanig een kwalitatieve opwaardering van het gebied bewerkstelligd en wordt de gemeentelijke bijdrage aan de verdiepte aanleg van de A4 terugverdiend.

Met de aanleg van de Willem-Alexanderlaan is de ruimtelijke structuur van het plangebied veranderd. Daarnaast zijn langs deze weg op verschillende plaatsen locaties herontwikkeld, of nog in ontwikkeling. Voor de integrale ontwikkeling van het noordwestelijk deel langs dit gebied langs de A4 met een hoogwaardige inpassing is de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan opgesteld. Voor de locatie “Zwembad en omgeving” is door de gemeenteraad de voorkeur uitgesproken voor het scenario dat uitgaat van ontwikkeling van de locatie met een supermarkt en woningen<sup>1</sup>.

Vanaf 2006 is er actief geprobeerd om een buurtsupermarkt in de Oranjegalerij te faciliteren van ca. 600 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Dit scenario is niet haalbaar gebleken. Een goed functionerende supermarkt vraagt om een goed bereikbare locatie voor de bevoorrading en het parkeren. Ook is het minimaal benodigde winkelvloeroppervlak voor een levensvatbare supermarkt in de loop der jaren steeds groter geworden. Het initiatief van Schuitema (C1000-formule) om een supermarkt in de Oranjegalerij te realiseren is om deze redenen gestrand. Het Amaliaplein heeft voorts de voorkeur gekregen voor de ontwikkeling van een supermarkt die aan alle moderne eisen kan voldoen om in het verzorgingsgebied het voorzieningenniveau op peil te houden.

### 1.1.2 Supermarkt en woningbouw

Gezien de opbouw van het voorzieningenniveau in het verzorgingsgebied<sup>2</sup> waar het Amaliaplein in ligt, bestaat er behoefte aan de komst van een supermarkt op de locatie. De onderzoeken naar marktruimte voor een supermarkt die ten grondslag liggen aan het voorheen<sup>3</sup> van kracht zijnde gemeentelijke Detailhandelsbeleid Leiderdorp 2012-2016<sup>4</sup>, het momenteel van kracht zijnde regionale detailhandelsbeleid Retailvisie Leidse regio 2025<sup>5</sup> en het specifiek voor deze ontwikkeling opgestelde Distributiepla-

---

<sup>1</sup> Met de vaststelling van het Gemeentelijk detailhandelsbeleid Leiderdorp 2012-2016 is het Amaliaplein als ontwikkellocatie aangeduid voor een supermarkt. Het scenario voor een supermarkt uit de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan heeft daarmee de voorkeur gekregen boven het scenario dat alleen van woningbouw uitgaat.

*“De locatie hoek Ericalaan – Willem-Alexanderlaan naast het zwembad is een ontwikkellocatie waar de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de vestiging van een supermarkt, maximaal 1.500 m<sup>2</sup>”*

Raadsvergaderingen:

[https://www.raadleiderdorp.nl/vergaderingen/Raad/2012/14-mei/20:00/gebiedsvisie\\_willem-alexanderlaan](https://www.raadleiderdorp.nl/vergaderingen/Raad/2012/14-mei/20:00/gebiedsvisie_willem-alexanderlaan)

<https://www.raadleiderdorp.nl/Vergaderingen/Raad/2012/02-juli/19:30/Gemeentelijk-detailhandelsbeleid-2012-2016>

<sup>2</sup> Bedoeld wordt de kern Leiderdorp, rekening houdend met de kooptoevloeijing uit Leiden, Kaag en Braassem en Zoeterwoude.

<sup>3</sup> Het gemeentelijke Detailhandelsbeleid Leiderdorp 2012-2016 is door de gemeenteraad ingetrokken met de vaststelling van de Retailvisie Leidse regio 2025.

<sup>4</sup> Onderzoek: NSI ruimtelijk economisch advies, Structuurvisie detailhandel Leiderdorp, actualisatie visie 2003, 2011 als onderlegger voor het gemeentelijk Detailhandelbeleid Leiderdorp 2012-2016.

<sup>5</sup> Onderzoek: Onderbouwing RMC als onderlegger voor beleidskader Retailvisie Leidse regio 2025.

nologisch onderzoek (DPO)<sup>6</sup>, tonen de behoefte aan een supermarkt in dit verzorgingsgebied aan.

De goede bereikbaarheid en de mogelijkheid tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid vormen gunstige vestigingsfactoren. Daarnaast leent de locatie zich tevens voor (sociale) woningbouw: de locatie grenst aan het Oude Dorp (historisch deel van Leiderdorp) dat zich kenmerkt door kleinschalige woningbouw. De woonfunctie sluit daarmee aan op de omgeving draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Met de ontwikkeling van een supermarkt en sociale woningbouw wordt het Amaliaplein stedenbouwkundig en ruimtelijk op een gewenste manier afgerond. De komst van een publiekstreckende functie (supermarkt) stimuleert de levendigheid en de woningbouw in het sociale huursegment is een waardevolle toevoeging aan de beschikbare woningvoorraad van Leiderdorp.



*Ontwikkeling Amaliaplein*

---

<sup>6</sup> Onderzoek: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Lidl Amaliaplein, BRO, 6 december 2017.

### **1.1.3 Planologische sanering van detailhandel door herbestemming**

In het voorheen van kracht zijnde gemeentelijk Detailhandelsbeleid 2012-2016 Leiderdorp zijn de verschillende scenario's voor de toekomst van de Oranjegalerij onderzocht, deze luiden:

*“Leiderdorp Zuid (Oranjegalerij)*

*Variant 0 - niet actief ingrijpen in de situatie van de Oranjegalerij*

*Variant 1 - de winkelfunctie van het centrum van de Oranjegalerij versterken met een volwaardige buurtsuper.*

*Variant 2 - de winkelfunctie van de Oranjegalerij herbestemmen en het ontwikkelen van een supermarktlocatie elders in Leiderdorp Zuid (Willem-Alexanderlaan)”*

De inzet op variant 1 heeft niet tot het resultaat geleid. Variant 2 betreft voorts het voorkeursscenario voor de Oranjegalerij.

Om nieuwe detailhandel planologisch mogelijk te maken wordt in lijn met het provinciaal beleid tevens detailhandel planologisch gesaneerd. In dit bestemmingsplan gebeurt dat op twee manieren:

- 1 Op diverse locaties in het Oude Dorp met een detailhandelsbestemming waar de detailhandel feitelijk niet meer aanwezig is komt deze bij de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te vervallen en is sprake van een conserverende situatie. Ofwel: ter plaatse wordt de feitelijke situatie bestemd.
- 2 Op de Oranjegalerij worden voor zover detailhandelsfuncties feitelijk nog aanwezig zijn specifieke detailhandelsbestemmingen opgenomen die pas op termijn kunnen komen te vervallen. Daar waar geen detailhandel gevestigd is komt de detailhandelsbestemming te vervallen bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Gekoppeld aan de ontwikkeling Amaliaplein worden zodoende concreet detailhandelsmeters in juridisch-planologische zin uit de markt gehaald. Er komt 915 m<sup>2</sup> bvo detailhandel per direct te vervallen en 610 m<sup>2</sup> op termijn als gevolg van de uitsterfregeling. In het onderhavig planinitiatief is sprake van een beperkte toevoeging van detailhandelsmeters. Per saldo betekent dit slechts een toename van 215 m<sup>2</sup> bvo detailhandel.

In de Oranjegalerij blijft de mogelijkheid behouden voor één “gemakswinkel” in de dagelijkse sector. Daarnaast worden ter plaatse van de Oranjegalerij op de begane grond rechtstreeks nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt om nieuw perspectief te bieden aan de panden buiten de detailhandel. Door deze nieuwe bestemmingen mogelijk te maken wordt een gunstig toekomstperspectief geboden aan de eigenaren.

### **1.1.4 Verkeerssituatie**

Het is bekend dat op de Ericalaan en Acacialaan er in de huidige situatie knelpunten op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid zijn. Tevens zijn er verkeersafwikkelingsproblemen op de kruising Ericalaan – Willem-Alexanderlaan – Mauritssingel. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling op het Amaliaplein zal de hoeveelheid verkeer toenemen en is de verwachting dat bij een ongewijzigde verkeerssituatie het gebruik van de Ericalaan en Acacialaan verder toeneemt waardoor de leefbaarheid en



verkeersveiligheid verder onder druk komen te staan. Door Movares is daarom een aantal varianten onderzocht waardoor de verkeerssituatie verbeterd kan worden en is hier een voorkeursalternatief uit naar voren gekomen.

In het coalitieakkoord is echter opgenomen dat zorgvuldigheidshalve aanvullend verkeersonderzoek zal plaatsvinden. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan is het aanvullend onderzoek nog niet gereed en derhalve nog niet exact bekend welke maatregelen genomen zullen worden teneinde een acceptabele verkeerssituatie te realiseren. Volgens de Raad van State zijn 'de precieze inrichting van de weg en de daarbij behorende verkeersmaatregelen uitvoeringsaspecten die in deze procedure niet ter beoordeling staan (zie de uitspraak ABRvS, 10 november 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO3445. Dat neemt niet weg dat de raad zich er bij de vaststelling van het plan van moet verzekeren dat het plan een oplossing voor de verkeersafwikkeling mogelijk maakt die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening' (ABRvS 13 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1976, ro 6.5). Om deze reden kan het bestemmingsplan worden vastgesteld, immers de door Movares geadviseerde voorkeursvariant is een haalbare en aanvaardbare variant. Deze variant wordt verder beschreven in de toelichting, maar het kan dus zo zijn dat te zijner tijd een andere inrichting met bijbehorende verkeersmaatregelen wordt gerealiseerd teneinde hetzelfde doel te bereiken. Omdat de gemeente eigenaar is van het gemeentelijk wegennet, is dit ook reëel en haalbaar.

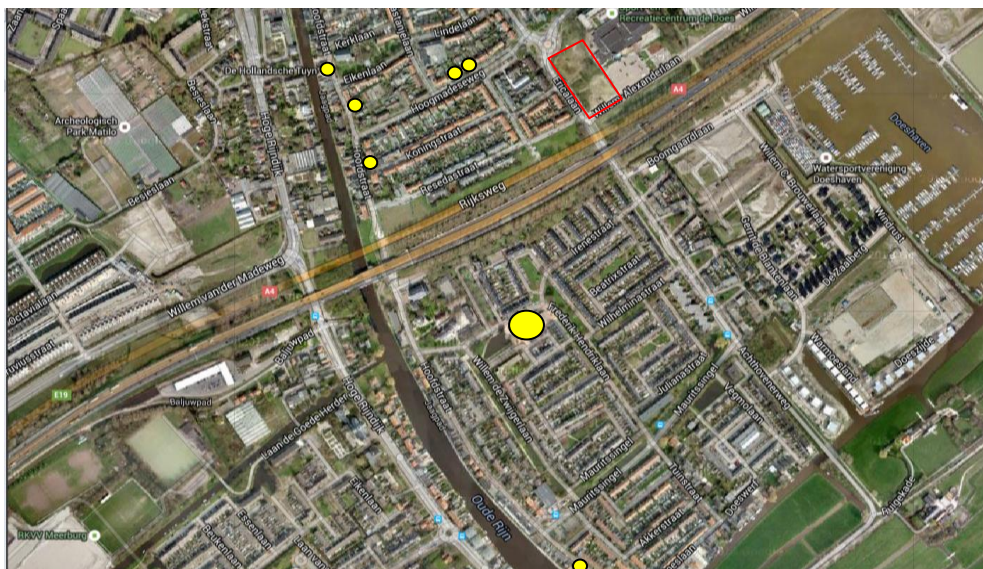
## 1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het plan geheel ruimtelijk en landschappelijk 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 behandelt de economische uitvoerbaarheid. Het zesde hoofdstuk gaat in op de te volgen procedure en in het laatste hoofdstuk wordt de juridische regeling uiteengezet.

De hoofdstukken 3 tot en met 6 richten zich met name op het deel van het bestemmingsplan dat de ontwikkelingen mogelijk maakt die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan: de komst van de supermarkt en nieuwe woningen aan het Amaliaplein en de nieuwe bestemmingen ter plaatse van de Oranjegalerij. De Oranjegalerij kent reeds een menging van functies (wonen, detailhandel en dienstverlening). Slechts daar waar het opportuun is in te gaan op de planologische 'ontwikkeling' met nieuwe bestemmingen, wordt dit gedaan, zoals de paragraaf die handelt over de regionale Retailvisie Leidse regio 2025. Hiermee wordt bedoeld dat de nieuwe bestemmingen die rechtstreeks zijn opgenomen voor de Oranjegalerij (zie paragraaf 0) op haalbaarheid worden beschouwd daar waar noodzakelijk. Immers heeft het pand al de bestemming "Wonen" maar mag het aantal woningen volgens de geldende regeling niet toenemen.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied omvat zowel het deel van het Amaliaplein dat ontwikkeld gaat worden als de locaties in het Oude Dorp waaraan de mogelijkheid detailhandel te ontplooiën wordt beperkt. Het plangebied is dus versnipperd en bevat delen die niet op elkaar aansluiten. Op navolgende afbeelding is het Amaliaplein afgebeeld (althans het deel waar de supermarkt en de woningen komen, rood omlijnd)) alsmede -globaal- de huidige detailhandelslocaties (geel). In hoofdstuk 2 worden deze percelen precies omschreven.



*Globale weergave plangebied*

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het Amaliaplein geldt het bestemmingsplan “W4”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2014. Ter plaatse geldt een bestemming Maatschappelijk. Deze gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- groenvoorzieningen;
- straatmeubilair;
- speeltoestellen;
- nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van dit bestemmingsplan is een supermarkt noch woningen toegestaan. Bovendien mag ter plaatse niet gebouwd worden.



Uitsnede bestemmingsplan W4

Ter plaatse van de (voormalige) detailhandelslocaties in het Oude Dorp geldt het bestemmingsplan "Oude Dorp" (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2012).



LEGENDA			
<b>PLANGEBIED</b>			
	plangebied		
<b>BESTEMMINGEN</b>			
	G Groen		
	T Tuin		
	V Verkeer		
	W Wonen		
	Waarde - Archeologie hoge trefkans		
	WR-AHT		
	DH Detailhandel		
<b>AANDUIDINGEN</b>			
	atelier (at)		bouwvlak
	detailhandel (dh)		maximale bouwhoogte (m)
	dienstverlening (dv)		maximale goot- en bouwhoogte (m)
	garage (ga)		maximale goothoogte (m)
	opslag (op)		maximum aantal wooneenheden
	specifieke vorm van detailhandel - galerie (sdh-gl)		maximum bebouwingspercentage (%)
			hartlijn leiding - gas
			hartlijn leiding - water

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Oude Dorp" (rood omlijnd locaties met de bestemming "Detailhandel").

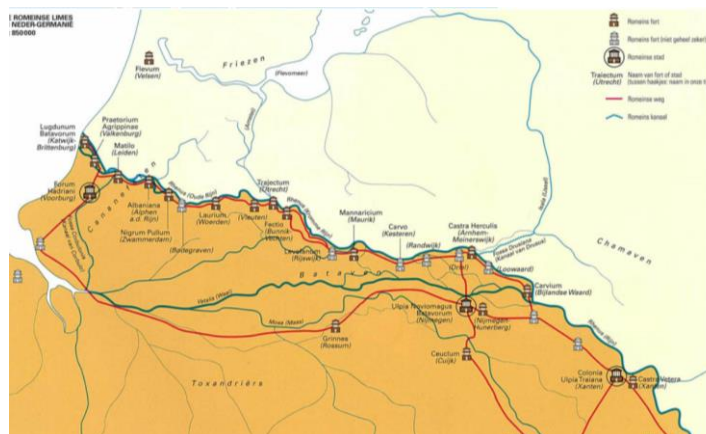
## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp en (omgeving) plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het gedeelte van de snelweg A4 dat door Leiderdorp loopt. Leiderdorp maakt onderdeel uit van de Hollandse Plassen. De Hollandse Plassen is een waterrijk veengebied. In het verleden was het een moerasgebied, dat door de beschermende werking van de strandwallen tot veen verwerd.

De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8.000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes.

De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. Hoewel voor de Romeinse overheersing wel sporadisch bewoning aanwezig was, heeft deze voor de vorming van het buitengebied niet of weinig invloed gehad. Zo'n 2000 jaar geleden werd de loop van de Oude Rijn onderdeel van de Romeinse Provincie Germania Inferior en vormde deze in feite de noordelijke grens van het Romeinse Rijk (Limes). De grens werd zowel als verdedigingslinie als transportader gebruikt. De linkeroever van de rivier werd een weg en op regelmatige afstand werden houten wachttorens en castella gebouwd.

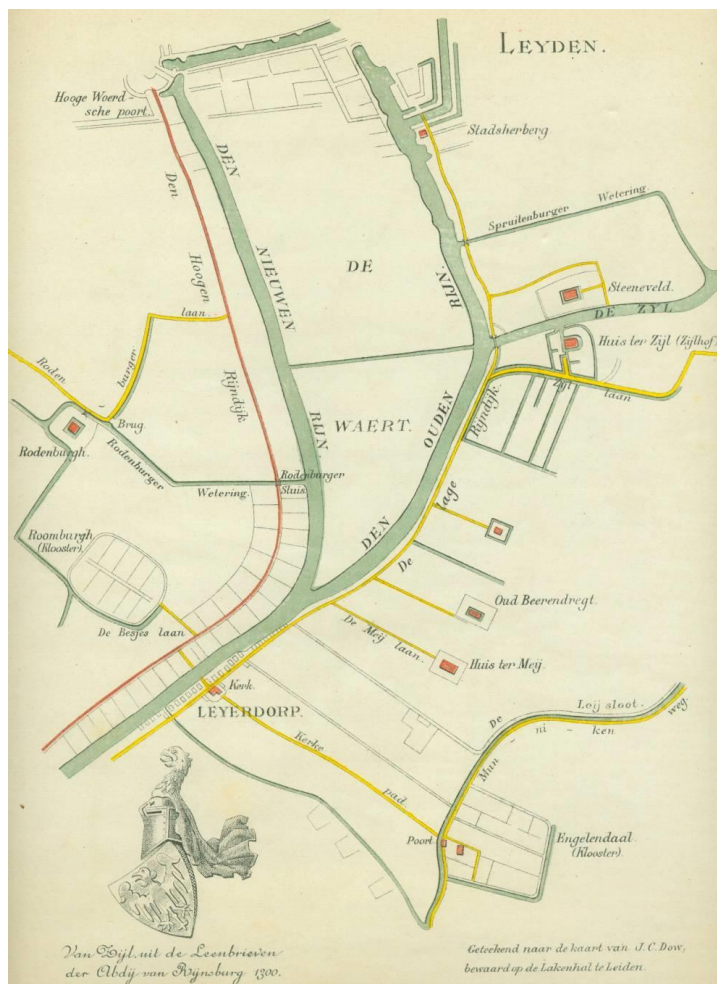


Romeinse Limes

Na een periode van Romeinse overheersing vestigden de eerste bewoners zich vanaf ca. 800 na Christus op de strandwallen en op de oeverwallen langs de rivieren. 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. Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does boden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid.



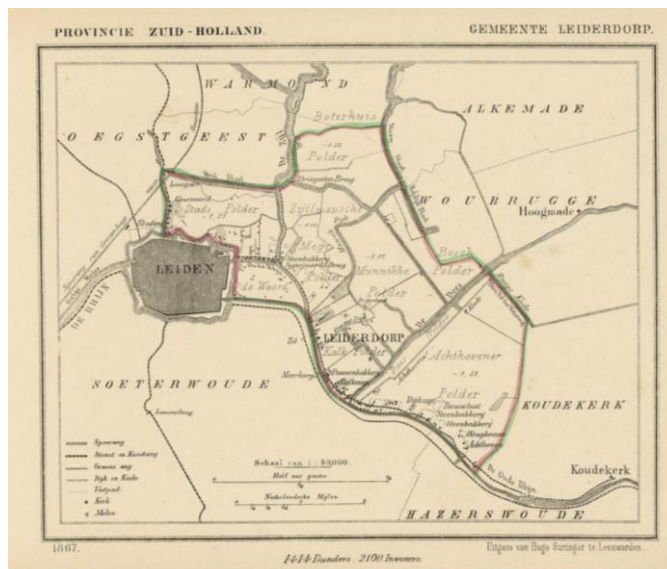
Getekend naar kaart J.C. Dow, ca. 1300

### 2.1.1 15<sup>e</sup> tot en met 18<sup>e</sup> eeuw: Polders, nijverheid en buitenverblijven

Om het land tegen overstromingen te beschermen wordt vanaf de 15<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> eeuw tot en met 18<sup>e</sup> eeuw dus naast de boerderijen tal van andere bouwvormen zoals bedrijven, steenbakkerijen, kwekerijen, arbeiderswoningen en buitenverblijven.

De meeste veenontginningen hebben plaatsgevonden tot en met de 13<sup>e</sup> eeuw. Het landschap heeft sindsdien in grote lijn zijn vorm behouden. Waar de eerste ontginningen grillig verliepen, zijn de latere gebieden systematischer ingepolderd, veelal door molens. De verkavelingen werden rationeler van aard. Omdat vanuit een basis moest worden ontgonnen, vaak een oeverwal of strandwal. Deze grond lag hoger en was geschikt voor bebouwing. De boerderijen staan en stonden dan ook doorgaans op de oeverwallen of strandwallen om zoveel mogelijk boerderijen landbouwgrond te geven, werd de benodigde oppervlakte in de lengte gezocht. Hierdoor kwamen er smalle, maar lange kavels. De kenmerkende opstreckende strokenverkaveling, met smalle kavels die zeer regelmatig en haaks op de ontginningas staan, is zo ontstaan. Later, in de 16<sup>e</sup> eeuw werd uit het veen turf gewonnen. Hierdoor daalde de bodem en moest er opnieuw droggemalen worden.



*Kaart uit 1867 van de gemeente Leiderdorp*

Leiderdorp bestaat nog tot ver in de 20<sup>e</sup> eeuw uit bebouwing die gericht is op de Oude Rijn en de Omedijk, ook wel het Oude Dorp van Leiderdorp genoemd. 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<sup>e</sup> eeuw geleidelijk naar elkaar toe. De bouw van een tweede kerk in 1890 die zich tussen de beide polen bevindt illustreert deze ontwikkeling. De traditionele, dorpsbebauwing die in het Oude Dorp nog grotendeels aanwezig is, heeft door de jaren een centrumfunctie vervuld. Verspreid waren- en zijn- winkels aanwezig, horeca, dienstverlening, galeries, ateliers, e.d. alsook woningbouw.

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.

De Kalkpolder, één van de polders rondom Leiderdorp, werd vanaf de Does en de Dwarswetering ontwaterd. Leiderdorp bestaat nog lange tijd uit niet veel meer dan een bebouwingslint langs de Oude Rijn (Hoofdstraat en Achthoven). Veel gronden rondom de oude kern waren in gebruik als fruit- of groentegaard (al dan niet als onderdeel van een buitenverblijf).

De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden plaats in deze periode plaats, aan de Oude Rijn tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. In deze wijk werd ook de Oranjegalerij gerealiseerd, De Oranjegalerij is een in de jaren 50 gebouwde galerijflat met op de begane grond ruimten voor winkels en dienstverlening.

Het Amaliaplein is dan nog onbebouwd. Pas ruim na de Tweede Wereldoorlog vindt er op grotere schaal bebouwing plaats rond het oorspronkelijke Leiderdorp. De industrie ontwikkelt zich goed, het omliggende landelijk gebied wordt langzamerhand volgebouwd en de verkeersdruk neemt toe. 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.



*Afbeelding topografische atlas, 1965*

Door de komst van de A4 was de strook daarlangs niet direct geschikt voor woningbouw. Het werd hierdoor een reststrook waar in de loop der tijd individuele functies zijn gekomen, elk met hun eigen schaal, verkaveling, oriëntatie. Omstreeks 1957 werd aan het Amaliaplein een zwembad gerealiseerd. Een overdekt zwembad werd in 1972 gebouwd; het terrein werd tot sport- en recreatiecomplex 'de Does' uitgebreid in 1988. De grond waar momenteel de supermarkt en woningen zijn gedacht, waren in gebruik als ligweide bij het zwembad. Ook stond er een school. In de jaren '70 verrees langs de A4 een dier- en tuincentrum, meer naar het oosten kwam een ziekenhuis en het OZC. De begraafplaats ten oosten van het plangebied was al langer aanwezig. Een laatste ontwikkelingsprong werd gemaakt als onderdeel van het W4 project het afgelopen decennium. Onder meer verscheen het nieuwe gemeentehuis en enkele nieuwe bedrijfs- en winkelpanden. De huidige halfverdiepte ligging van A4 draagt tevens bij aan het huidige karakter van het gebied en de omgeving.

Om de reststrook langs de A4, waar onder andere het stuk braakliggende terrein op de hoek Ericalaan – Willem-Alexanderlaan (Amaliaplein) deel van uitmaakt, een hoogwaardige inpassing te geven is de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan opgesteld. Voor de locatie “Zwembad en omgeving” is door de gemeenteraad de voorkeur uitgesproken voor het scenario dat uitgaat van ontwikkeling van de locatie met een supermarkt en woningen.

De Oranjegalerij is een in de jaren '50 van de 20<sup>e</sup> eeuw gebouwde galerijflat met op de begane grond ruimten voor winkels en dienstverlening.

## **2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing**

Het plangebied voor de supermarkt behoort tot het bebouwd gebied van Leiderdorp. Van de oorspronkelijke ligging in de Kalkpolder is weinig meer te merken. Enkel de parallelle loop van wegen, zoals de Willem Alexanderlaan en de Persant Snoepweg aan de Does en enkele haakse slotjes herinneren aan de oorspronkelijke verkaveling. Het perceel beschikt niet over cultuurhistorische bebouwing of elementen

### *Bodem*

De ondiepe bodem is uit veen- en zeekleigronden opgebouwd. De ondergrond heeft ter plaatse van de veengronden een zeer hoge zettingsgevoeligheid. Ook de zettingsgevoeligheid van de rivier- en zeekleigronden is hoog. De zettingsgevoeligheid in de omgeving van de Oude Rijn is relatief gering, omdat in de ondergrond reeds op geringe diepte zandig is ontwikkeld.

De percelen die zijn gelegen binnen het Oude Dorp hebben deels cultuurhistorische waarden. Enkele panden liggen aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat wordt door een bebouwingsstrook van het Jaagpad en de Oude Rijn gescheiden en vormt een hoofdstructuur die de richting van de Oude Rijn heeft. De Hoofdstraat is een ononderbroken doorgaande ruimtelijke structuur en door de parallelle loop aan de Oude Rijn en onderdeel van de as waar Leiderdorp lange tijd uit bestond van cultuurhistorische waarde. Het merendeel van de bebouwing is cultuurhistorisch waardevol zodat de historie zeer goed voelbaar is in deze ruimte. De ruimte is stenig en besloten, de rooilijn licht verspringend. Alle panden zijn individueel herkenbaar en er is veel variatie in kaprichting, kapvorm, beukmaat, goot- en nokhoogte en materiaalgebruik.



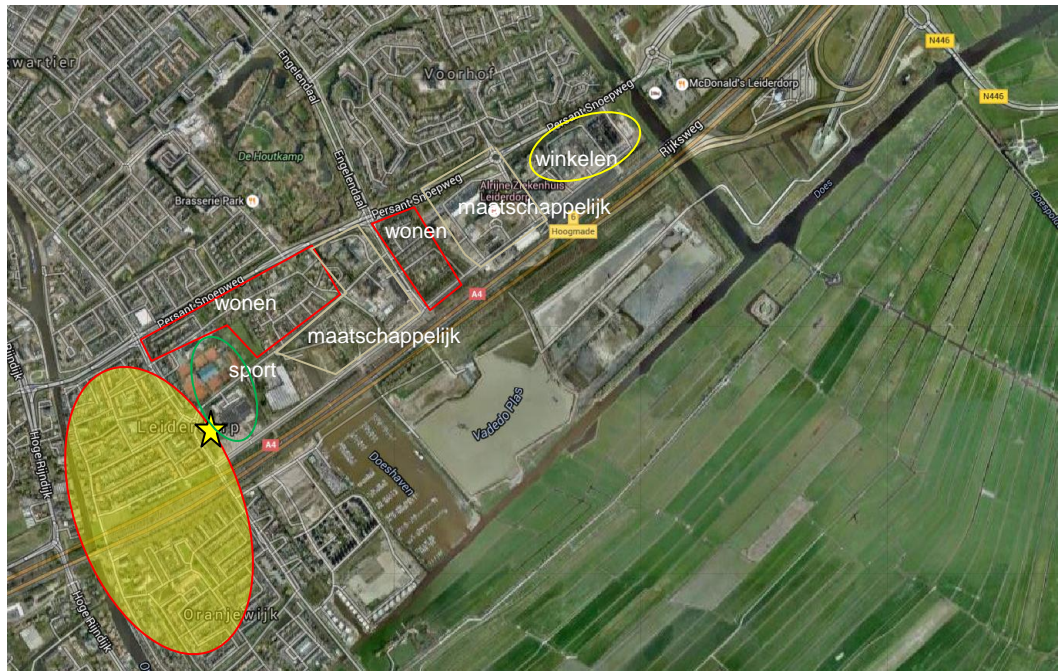


*Impressies Hoofdstraat Oude Dorp*

## 2.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving

Het beeld langs de A4 is zoals aangegeven gevarieerd, zowel qua functie als ruimtelijke verschijningsvorm. De panden voor zover gelegen tussen de Ericalaan en de Dwarswetering zijn tamelijk grootschalig van karakter en op individuele wijze verkaveld en vormgegeven. Het functionele beeld is zeer wisselend. Er zijn hier zowel maatschappelijke functies aanwezig (ziekenhuis, gemeentehuis, begraafplaats, sportcomplex), bedrijven als winkels (Ranzijn, Prenatal). De Ericalaan markeert een functionele en ruimtelijke verandering: ten (zuid)westen ligt een rationeel verkavelde woonwijk uit de jaren '50 van de 20<sup>e</sup> eeuw. Hier komt eigenlijk alleen de woonfunctie voor. De woonwijk leidt een geleidelijke overgang in naar het historische lint van Leiderdorp vnl. ten zuiden van de A4. Hier zijn her en der enkele "centrumfuncties" aanwezig (dienstverlening, galerij, bakkerij, groentewinkel, e.d.). Het plangebied voor de supermarkt ligt aan de Ericalaan en daardoor in feite op een scharnierpunt in het stedelijk weefsel van Leiderdorp.

De Ericalaan/Mauritssingel is één van de weinige oversteken over de A4 en vormt als zodanig een belangrijke verbinding tussen buurten als Plantage, Kalkhaven, Oranjewijk, etc. De locatie voor de supermarkt is goed ontsloten. De recente half verdiepte uitvoering van de A4, met ter plaatse een brug naar het 'zuidelijk Leiderdorp', maakt dat de locatie niet alleen vanuit het westen, noorden en oosten goed bereikbaar is, maar ook vanuit het zuiden. Dit is niet alleen in fysieke zin het geval, maar ook qua beleving; de barrieréwerking van de A4 is fors teruggedrongen.



*Functionele opbouw, plangebied supermarkt en woningbouw bij gele ster; de (deels) weg te bestemmen detailhandel bevindt zich in de gele cirkel*

De panden die zijn gelegen in het Oude Dorp liggen in ander soort gebied. De bebouwing is over het algemeen kleinschalig en traditioneel. Voor een groot deel stamt de bebouwing uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw en vertoont ze ook kenmerken daarvan. De Oranjegalerij is dan weer een typisch voorbeeld van een buurtcentrum uit de jaren '50. De belangrijkste functie van het Oude Dorp is voornamelijk wonen, maar her en der zijn ook andere, publieksgerichte, functies te vinden.



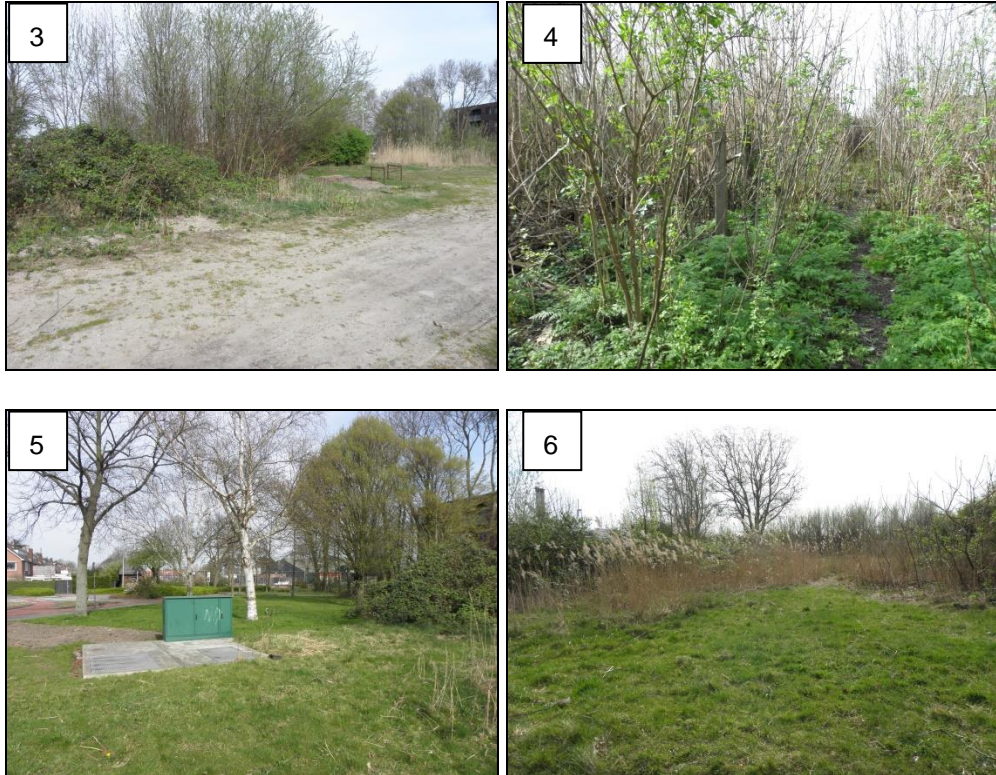
*Impressies plangebied supermarkt/woningen en directe omgeving*

### **2.3.1 Groen en ecologie**

Het plangebied bij het Amaliaplein bestaat uit een braakliggend terrein met een ruime hoeveelheid aan kruidig grasland, bomen struiken riet en braamstruweel. Het groen heeft een wat verwilderd karakter. Sommige delen zijn erg zandig en nauwelijks begroeid. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan worden de effecten op groen en ecologie nader onderbouwd in paragraaf 4.3.1.







*Foto's plangebied*

Foto één en twee verbeelden het zuiden van het plangebied. Foto drie en vier verbeelden het midden van het plangebied en op foto vijf en zes is het meest noodelijke gedeelte van het plangebied verbeeld.

### **2.3.2 Water**

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland, doch buiten de zone van een waterkering; oppervlaktewater is tevens niet aanwezig. Op de uitvoerbaarheid van het plan in verband met het wateraspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.2.

### **2.3.3 Kabels en leidingen**

Voor aanvang van de bouw wordt de eventuele ligging van kabels en leidingen in beeld gebracht en worden eventuele maatregelen genomen. De aanwezigheid van kabels en leidingen werpt eigenlijk nooit een planologische beperking op, zodat hier verder niet op wordt ingegaan. Daarbij wordt in overweging genomen dat er één leiding in de nabijheid ligt die is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en waar onder hoge druk gas wordt vervoerd. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.2.7.

## **2.4 Ontwikkeling Amaliaplein**

### **2.4.1 Supermarkt en woningbouw**

Het plan voorziet in de bouw van een supermarkt met een maximale brutovloeroppervlakte van 1.740 m<sup>2</sup> en een winkelvloeroppervlakte van 1.071 m<sup>2</sup> en maximaal 21 wo-

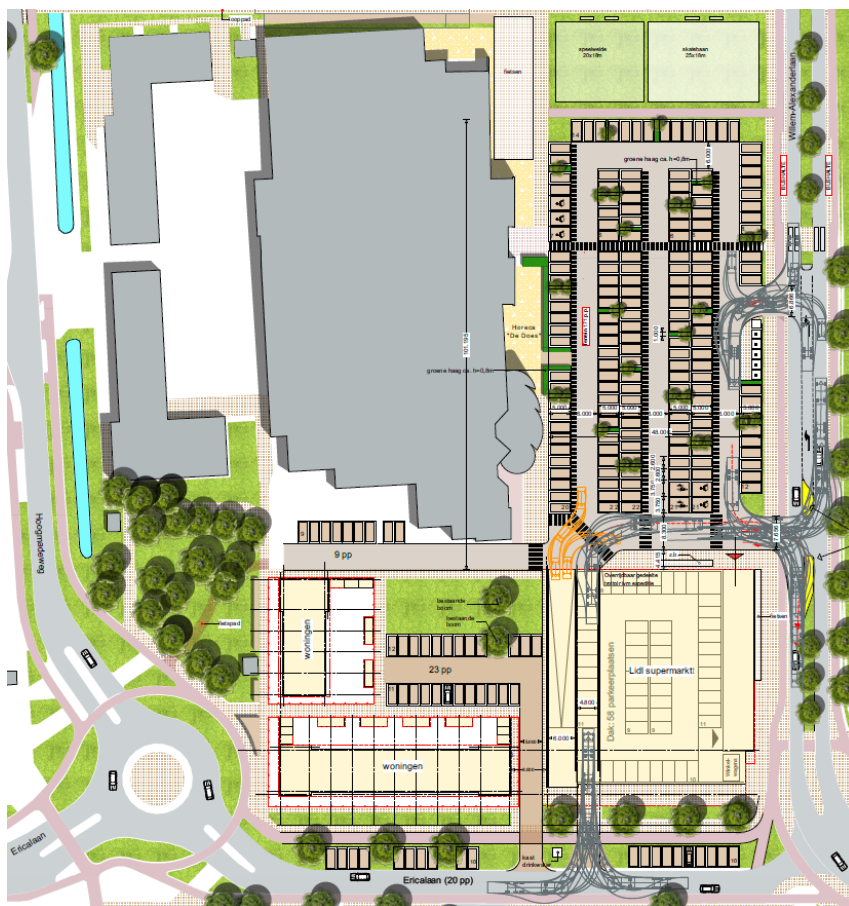
ningen in het sociale huursegment. Het opgenomen bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage en het in de planregels opgenomen maximaal te realiseren winkelvloeroppervlak (1.071 m<sup>2</sup> wvo) maximeren de omvang van de te realiseren supermarkt.

### **Supermarkt**

Het gebouw wordt gepositioneerd op het Amaliaplein, op de hoek Ericalaan-Willem Alexanderlaan- Mauritssingel, naast het zwembad/ sportcentrum. De supermarkt bestaat uit één bouwlaag en wordt plat afgedekt met daarboven een parkeerdek. Het wordt planologisch mogelijk gemaakt om op delen van het dak een dakopbouw te realiseren tot maximaal 10 meter hoog binnen hiertoe op de verbeelding opgenomen maatvoeringsvlakken; voor één deel is een dakopbouw tot 10, 5 m mogelijk. Het gaat om een dakopbouw op het deel waar de auto's via de helling het parkeerdek op komen en een dakopbouw aan de zijde van de Willem-Alexanderlaan.

De supermarkt wordt voor autoverkeer (bezoekers en werknemers) ontsloten via de Willem Alexanderlaan en het Amaliaplein zelf. De voor de supermarkt benodigde parkeervoorzieningen worden op het dak van de supermarkt gerealiseerd. Hier is capaciteit voor 63 parkeerplaatsen. De op- en afrit naar het parkeerdek is gelegen aan de noordzijde van het gebouw.

Aan de noordzijde komt eveneens de overdekte laad- en losstraat te liggen. Deze wordt voor de bevoorrading van de supermarkt voor vrachtverkeer ontsloten met een route via de Ericalaan, het Amaliaplein zelf en de Willem Alexanderlaan.



*Situatieschets nieuwe situatie, architect Stoks architecten*

Als gevolg van de ontsluiting van de supermarkt over het Amaliaplein en de wens tot opwaarderen van de omgeving, dient herinrichting van het parkeerterrein plaats te vinden, evenals de aangelegen Ericalaan (zie ook paragraaf 4.3.5).

Het parkeerterrein dat is gelegen tussen het sportcentrum de Does en de Willem Alexanderlaan is openbaar en kan ook worden gebruikt door bezoekers van de supermarkt. Bij de herinrichting zullen er een aantal parkeerplaatsen extra als invalideparkeerplaats worden ingericht en wordt de capaciteit van het parkeerterrein enigszins vergroot (zie paragraaf 4.3.6). Een tweede uitgangspunt voor de herinrichting is dat het terrein groener ingericht wordt door de aanplant van bomen en andere groene elementen.

### **Woningen**

De woningen worden ten noorden van de supermarkt gerealiseerd, in de vorm van twee stedenbouwkundige eenheden, elk bestaande uit twee bouwlagen met een kap met op drie van de uiteinden van de blokken een plat afgedekte boekensteun. Het noordelijke blok is gericht op de rotonde en bestaat uit 4 grondgebonden eengezinswoningen en 3 gestapelde startersappartementen. Het zuidelijke blok is gericht op de Ericalaan en bevat 8 grondgebonden eengezinswoningen en 6 gestapelde startersappartementen. Deze komen allen in de sociale sector. Er mogen op basis van dit bestemmingsplan overigens maximaal 21 woningen worden gerealiseerd. Het terrein tussen supermarkt en woningen vormt het binnenterrein bij de woningen en wordt deels als tuin, deels als parkeerterrein ingericht. Er is hier ruimte voor 24 parkeerplaatsen.

Het parkeerterrein bij de woningen krijgt een eigen ontsluiting op de Ericalaan welke tussen de supermarkt en het woningblok dat is georiënteerd op de Ericalaan zal komen.

Gelet op de beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur in voorgaande paragraaf, zijn beide functies goed inpasbaar. De supermarkt ligt in een langgerekte strook langs de A4 waar een mix van (publiekstrekkende) functies aanwezig is, vaak in functioneel vormgegeven bedrijfsbebouwing. Door de aanwezigheid van het sportcentrum gaat het al om een omgeving die publieksgericht is. Met de nieuwe woningbouw wordt een relatie gelegd naar het gebied ten westen van het plangebied, waar de woonfunctie domineert. Aan de overzijde van de straat zijn ook rijenwoningen aanwezig, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De nieuwe woonblokken kennen een vergelijkbare footprint maar hebben een wat grotere bouwhoogte.

Het feit dat met de situering van de woningblokken op een ruim straatprofiel wordt aangehouden, verzacht het effect van de grotere bouwhoogtes, zodat de blokken goed opgaan in bestaande het straat- en bebouwingsbeeld. Een stedenbouwkundig 'gat' in het stedelijk weefsel van Leiderdorp wordt door dit plan met zinvolle nieuwe functies opgevuld.

In een beeldkwaliteitsplan, als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zijn verdere stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen geformuleerd<sup>7</sup>. Het beeldkwa-

---

<sup>7</sup> Beeldkwaliteitsplan, Dorp stad en land, 25 april 2017.

liteitsplan wordt tegelijk met dit bestemmingsplan vastgesteld en toegevoegd aan de welstandsnota. Het krijgt daardoor juridische status; omgevingsvergunningen worden er aan getoetst. Het beeldkwaliteitsplan stelt o.a. eisen op het gebied van de redelijke eisen van welstand, echter deze zijn voor het bestemmingsplan niet relevant. Deze worden derhalve niet benoemd (zoals aangegeven, er zal wel aan worden getoetst in het kader van de vergunningverlening). De stedenbouwkundige eisen zijn wel relevant en worden hierna benoemd.

De voor de ontwikkeling van het Amaliaplein voorgeschreven bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Met uitzondering van enkele accenten kenmerkt de omgeving zich door kleinschalige bebouwing van twee bouwlagen met een kapverdieping. De meeste bebouwing dateert uit de periode eind jaren dertig tot begin jaren vijftig. In het ontwikkelingsplan moet rekening gehouden worden met de korrelgrootte, massa en schaal van de omgeving en hier in voldoende mate op te reageren. De te realiseren bouwmassa's zijn dan ook gelijkwaardig aan karakteristieken: kleinschaliger langs de Ericalaan en een grotere en robuustere korrel van de stedenbouwkundige massa is op de hoek Willem-Alexanderlaan - Ericalaan.

#### *De woningen*

De woningen worden onderdeel van de Kerkbuurt. Daarom is het van belang de Ericalaan te transformeren tot buurtstraat en de nieuw te realiseren woningen op de Ericalaan te oriënteren. Om deze doelstelling te laten slagen is het logisch de woningen met hun voorzijde op de Ericalaan te richten, met groene voortuinen als overgangszone tussen private en publieke ruimte.

Aansluitend op de structuur van de Ericalaan zijn rijwoningen aangegebouwd dan wel in twee gelijkwaardige blokken wenselijk. De rijwoningen - in één rij dan wel twee blokken - grenzend aan het groengebied bij de rotonde/Hoogmadeseweg gelegen, hebben hun oriëntatie op dit groengebied, inclusief de hoofdontsluiting. Zowel de bij de woningen aan de Ericalaan en de Hoogmadeseweg behorende parkeervoorziening wordt ontsloten via het Amaliaplein.

#### *De commerciële ruimte*

De supermarkt en de gebouwde parkeervoorziening worden ontsloten vanaf de Willem-Alexanderlaan en het Amaliaplein. Hierdoor presenteert de nieuwe supermarkt zich logischerwijs aan dit plein. De entree van de supermarkt bevindt zich dan ook aan deze zijde. Hier wordt de identiteit van de supermarkt tot uitdrukking gebracht. De overige zijden van het gebouw zijn georiënteerd op de publieke ruimten rond de locatie en zijn terughoudender vormgegeven. Naar deze zijden dient de supermarkt zich te voegen in de schaal en de karakteristiek van deze omliggende (woon-)bebouwing. Aan deze zijden past geen expliciete supermarkttuitstraling. Continuïteit van de laanstructuur aan de Ericalaan voorlangs de supermarkt is wenselijk om de supermarkt landschappelijk op te nemen in het karakter en schaal van de laan.

De gebouwde parkeervoorziening is onderdeel van het supermarktontwerp. Geparkeerde auto's op dit dek worden naar de buitenranden van de locatie aan het gezicht onttrokken. De ontsluiting van de gebouwde parkeervoorziening vindt plaats vanaf het Amaliaplein.

### *Ligging*

- de gebouwen zijn geplaatst in of nabij en evenwijdig aan de rooilijn en vormen een samenhangend stedenbouwkundig patroon;
- gebouwen richten zich met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimten, waarbij er rekening moet worden gehouden met een veelalzijdige oriëntatie en dus rondom sprake is van representatieve (voor-)gevels;
- de individuele woning is onderdeel van de rij of het cluster;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan op de achtergrond.

### *Massa*

- de bouwmassa van de supermarkt heeft een maximale totaalhoogte van 7m waarbij enkele dakopbouwen van 10 m resp. 10,5 m mogelijk zijn binnen de daartoe op de verbeelding opgenomen maatvoeringsvlakken. Het bouwvolume mag plat afgedekt worden;
- de bouwmassa van de woningen kenmerken zich door twee bouwlagen met een nadrukkelijke kapverdieping. (Hoogte-)accenten in de massa tot maximaal drie bouwlagen mogen zonder kap worden uitgevoerd;
- het parkeren op de supermarkt en de bijbehorende op- en afrit worden binnen de massa van het gebouw gerealiseerd.
- erfafscheidingen in het voorgebied maximaal 1,00 m hoog, achter de voorgevellijn maximaal 2,00 m.

*Het plan voldoet aan de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten.*

## **2.5 Herbestemmen van bestaande en voormalige detailhandel**

Om nieuwe detailhandel in dit bestemmingsplan mogelijk te maken buiten een bestaande winkelconcentratie in de centra, als gevolg van herallocatie, dient ingevolge het provinciaal beleid gelijktijdig planologische sanering van detailhandel plaats te vinden op de locaties waar de detailhandel vandaan verplaatst wordt. De vestiging van een supermarkt op het Amaliaplein betreft in planologisch opzicht een verplaatsing van het winkelcentrum Oranjegalerij en de verspreid liggende detailhandelsbestemmingen in het Oude Dorp. Het uitgangspunt hierbij is nadrukkelijk om geen winkels te sluiten. Bestaande winkels kunnen daarom vooralsnog blijven.

Vanuit de Retailvisie Leidse regio 2025 ligt er de opgave om andere bestemmingen te faciliteren op detailhandelslocaties die buiten de aangewezen detailhandelsstructuur vallen. Hierdoor wordt er nieuw perspectief geboden aan deze locaties buiten detailhandel en zal de detailhandel op termijn geheel verdwijnen.

### **2.5.1 Herbestemmen voormalige detailhandel**

In het bestemmingsplan Oude Dorp is zijn aantal verspreid liggende panden opgenomen waar de aanduiding detailhandel op rust. Daarnaast is de Oranjegalerij in het bestemmingsplan Oude Dorp opgenomen, waar een winkelstrip op de begane grond gevestigd mag zijn.

Uitgangspunt is dat op die panden waar geen detailhandel meer is, noch waar het waarschijnlijk is dat dit er nog kan komen (bijvoorbeeld omdat het gebouw voor een



duidelijk andere functie is verbouwd en ingericht, zoals wonen, of omdat er geen vraag is naar winkels in dit gebied vanwege de ligging of de geringe beschikbare verkoopoppervlakte die ingezet kan worden om een winkel exploitabel te krijgen) de detailhandelsbestemming direct komt te vervallen.

Voor de winkels die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog aanwezig zijn geldt dat deze kunnen blijven voortbestaan, waarbij uitsluitend de bestaande winkel is toegestaan. De detailhandel wordt daarmee in feite naar de betreffende winkel als branche bestemd met daaraan direct gekoppeld een uitsterfregeling.

Ingevolge artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel. Met deze bepaling is bedoeld buiten twijfel te stellen dat branchering ten aanzien van detailhandel in bestemmingsplannen is toegestaan.

De bepaling in het Bro met betrekking tot branchering van detailhandel leidt ertoe dat ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit in bestemmingsplannen ook eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel.

In onderhavige situatie zijn er goede ruimtelijke argumenten om een branchering aan te brengen in de detailhandel op de locaties die buiten de aangewezen detailhandelsstructuur vallen. Deze locaties worden niet meer kansrijk geacht voor detailhandel.

Het belang van een goed een functionerende supermarkt in het betreffende verzorgingsgebied en het feit dat de detailhandelsbestemmingen in het Oude Dorp hier onvoldoende perspectief voor bieden maakt het noodzakelijk door herallocatie een supermarkt op een goed bereikbare locatie te faciliteren die aan alle moderne vereisten kan voldoen.

Omdat de gevestigde winkels nog een bijdrage kunnen leveren aan de economische kwaliteit en het ondernemersklimaat is het uitgangspunt van het beleid, hoewel verplaatsing naar de aangewezen centra de voorkeur heeft, om geen winkels te sluiten. Voor deze winkels is een uitsterfregeling in het bestemmingsplan opgenomen. Een uitsterfregeling bepaalt dat, wanneer een bepaalde functie die wordt gestaakt gedurende een bepaalde periode, deze functie na afloop van die periode niet meer mag worden hervat in verband met het ruimtelijk beoogde effect.

De Afdeling overweegt in meerdere uitspraken dat een uitsterfregeling mogelijk is onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening en dat dit een ruimtelijke relevantie dient. Zij overweegt dat een uitsterfregeling een bijzondere vorm van positief bestemmen is, waarbij beëindigd gebruik niet op nieuw mag aanvangen.

De uitsterfregeling is ruimtelijk gewenst, daar de gemeente zich richt op passende nieuwe functies in de Oranjegalerij en tevens op een zo optimaal mogelijk functioneren van de nieuwe supermarkt en de aanwezige winkelcentra die zijn aangewezen in de Retailvisie Leidse regio 2025, die veel beter ontsloten zijn en over voldoende parkeergelegenheid beschikken.

Het bestemmingsplan geeft op deze wijze daarom invulling aan een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke economische kwaliteit in het betreffende verzorgingsgebied, alsook in breder perspectief gezien de gehele detailhandelsstructuur verbetert.

Rechtstreeks komt in totaal 915 m<sup>2</sup> bvo detailhandel te vervallen. Op het moment dat een winkel langer dan een jaar leeg komt te staan dan wel in gebruik genomen wordt door een andere functie (niet zijnde de betreffende winkel), is het gebruik ten behoeve van detailhandel niet meer toegestaan. De gemeente kan de detailhandelsbestemming vervolgens schrappen. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding voor detailhandel te schrappen, wordt er op aangestuurd, dat er uiteindelijk geen winkels meer aanwezig zijn in de betreffende panden.

Oftewel: de aanwezige winkels zijn op zich op dit moment ruimtelijk acceptabel, maar dienen op de langere termijn te verdwijnen, teneinde het winkelaanbod waar de gemeente zich op wil concentreren zo optimaal mogelijk te kunnen laten functioneren.

In navolgende tabel is weergegeven welke percelen het betreft, wat het huidige gebruik is en wat de wijze van bestemmen is.

<b>Perceel</b>	<b>Huidig gebruik<sup>8</sup></b>	<b>Wijze van bestemmen</b>
Frederik Hendriklaan 2	Groente- en fruitwinkel	Wonen - Oranjegalerij, met aanduiding detailhandel
Frederik Hendriklaan 4	Leegstaand	Wonen - Oranjegalerij, met aanduiding detailhandel
Frederik Hendriklaan 26-28	Fietsenwinkel	Wonen - Oranjegalerij, met aanduiding detailhandel
Frederik Hendriklaan 30	Wijnhandel	Wonen - Oranjegalerij, met aanduiding detailhandel
Frederik Hendriklaan 32	Brood- en banketwinkel	Wonen - Oranjegalerij, met aanduiding detailhandel
Frederik Hendriklaan 34	Schoonheidssalon	Wonen – Oranjegalerij
Frederik Hendriklaan 36	Kapper	Wonen – Oranjegalerij
Frederik Hendriklaan 38	Afhaalpizzeria	Wonen – Oranjegalerij, met aanduiding detailhandel
Hoofdstraat 25	Woning met galerie	Wonen met aanduiding specifieke vorm van detailhandel - galerie

<sup>8</sup> Peildatum 3-4-2018.

Hoofdstraat 26	Woning met huidzorg Royale	Wonen met aanduiding dienstverlening
Hoofdstraat 51	Wonen met atelier	Wonen met aanduiding atel- lier
Hoofdstraat 164	Woning en SPAR- museum	Wonen met aanduiding mu- seum
Hoogmadeseweg 5/7	Twee woningen en schoonheidssalon	Wonen met aanduiding dienstverlening
Hoogmadeseweg 11/13	Twee woningen	Wonen

### 2.5.2 *Herbestemmen Oranjegalerij*

Om invulling te geven aan de herbestemming van de Oranjegalerij wordt voor de panden op de begane grond in een rechtstreekste planologische titel voorzien voor andere functies dan detailhandel om nieuw perspectief te bieden en langdurige leegstand te voorkomen. De panden op de begane grond van de Oranjegalerij worden bestemd als zelfstandige woningen, dienstverlening, horeca in categorie I en maatschappelijke functies. Een al dan niet geleidelijke transformatie van de Oranjegalerij is op die manier goed mogelijk. De rechtstreekse planologische titel voor zelfstandige woningen nodigt uit tot investering in de panden.

De centrale plek en levendigheid maakt dat dit soort voorzieningen ook goed denkbaar zijn. Te denken valt aan een buurt- of wijkcentrum, een tandartsenpraktijk, een fysiotherapeut of een instelling waar cursussen worden gegeven. Een kinderdagverblijf wordt niet toegestaan. Dat is een maatschappelijke functie die zich om ruimtelijke redenen niet goed verdraagt tot de woonfunctie in de directe omgeving.

Omdat de Oranjegalerij wel een rol kan blijven vervullen als buurtcentrum is uiteindelijk één gemakswinkel<sup>9</sup> van maximaal 130 m<sup>2</sup> bvo nog planologisch toelaatbaar.

---

<sup>9</sup> Een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Algemeen**

Aan ieder bestemmingsplan 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 plan 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. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de lad-

der wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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'. De komst van de supermarkt en de nieuwe woningen daarachter zijn als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De mogelijke omzetting van detailhandel en dienstverlening naar zelfstandige woningen is dat niet. In de jurisprudentie inzake de Ladder heeft zich steeds meer een lijn uitgetekend dat functiewijziging, als deze gepaard gaat zonder extra ruimtebeslag, niet hoeft te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt onder meer uit een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) inzake de functiewijziging van een bouwmarkt/tuincentrum. Hiernaast is kan worden gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Aangezien geen sprake was van een nieuw ruimtebeslag, was er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Interessant is dat tevens werd gesteld dat artikel 3.1.6 lid 2 Bro juist is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en daarmee mede beoogt leegstand te voorkomen. Gesteld kan worden dat ook bij onderhavig project sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand.

#### *Actuele behoefte*

##### *Behoeftte aan een supermarkt*

Om de behoefte aan een supermarkt aan te tonen is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) opgesteld (bijlage 6).

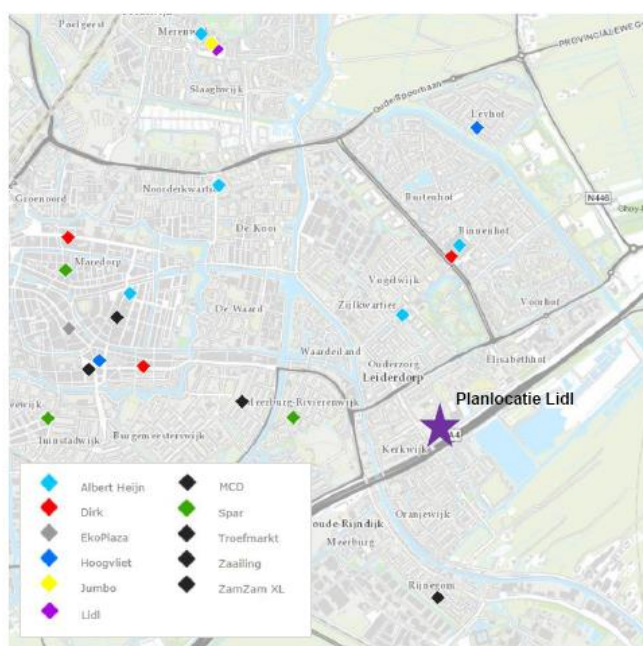
Op basis van het DPO luidt de conclusie dat er in Leiderdorp sprake is van een actuele behoefte in kwantitatieve zin. Er ontstaat naar de toekomst toe ruim voldoende distributieve uitbreidingsruimte om de supermarkt in de gemeente Leiderdorp mogelijk te maken. Ook in kwalitatieve zin bestaat voldoende aanleiding om te spreken over een actuele regionale behoefte. Lidl aan het Amaliaplein zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument).

In Leiderdorp ontbreekt momenteel een harddiscounter. De komst van Lidl in Leiderdorp vergroot de keuzemogelijkheden van de consument in Leiderdorp aanzienlijk. De supermarkt zal zich vestigen naast andere reeds bestaande publieksgerichte functies (sport-en recreatiecentrum De Does), is uitstekend bereikbaar en heeft ruim voldoende parkeermogelijkheden.

Het is op voorhand echter niet volledig uit te sluiten dat er door de veranderende concurrentieverhoudingen mogelijke effecten zullen zijn op het bestaande dagelijkse artikelen-aanbod in Leiderdorp en nabije omgeving. De kans hierop is echter heel klein en de effecten op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur zijn zeker niet onaanvaardbaar. Heel misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben. De consument blijft beschikken over voldoende aanbod in de dagelijkse sector, zeker als er ook een nieuwe harddiscountsupermarkt bij komt (Lidl).

Per saldo heeft het planinitiatief juist een positief effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Er is rekening gehouden met het regionale aanbod en de regionale plannen. In de gemeente Zoeterwoude is een MCD (560 m<sup>2</sup> vvo) gevestigd. De autoverbinding tussen Leiderdorp (Oranjewijk) en Zoeterwoude is echter slecht. De Oude Rijn vormt een duidelijke fysieke barrière. MCD heeft met name een functie voor de inwoners van de eigen buurt. In de gemeente Leiden hebben Spar in Roomburgh (596 m<sup>2</sup> vvo) en Troefmarkt (130 m<sup>2</sup> vvo) in de Rijndijkbuurt met name een functie voor de eigen inwoners. In winkelcentrum Kooilaan is een Albert Heijn (723 m<sup>2</sup> vvo) gevestigd. De supermarkt zal wellicht beperkte koopkracht uit Leiderdorp trekken. De supermarkten in winkelcentrum Kopermolen in Leiden-Noord hebben met name een functie voor de omliggende wijken. Ten westen van Leiderdorp is in de gemeente Kaag en Braassem in de kern Hoogmade een Coop gevestigd (582 m<sup>2</sup> vvo). Deze supermarkt heeft met name een functie voor de inwoners van de kern, maar zal wellicht ook enige koopkracht uit Leiderdorp trekken.



*Supermarkten in omgeving*

### *Plannen Leiderdorp*

- Ingrijpende renovatie, opwaardering en uitbreiding *Winkelhof* met ca. 6.000 m<sup>2</sup> bvo en extra parkeergelegenheid. Een derde supermarkt wordt hier in principe niet toegestaan. Het betreft een hard plan. Dirk van den Broek beoogt een uitbreiding tot maximaal 1.575 m<sup>2</sup> vvo. Dit betekent een uitbreiding van ca. 375 m<sup>2</sup> vvo ten opzichte van de huidige situatie.
- In de Oranjegalerij wordt op korte en langere termijn concreet detailhandel wegbestemd en getransformeerd naar dienstenfuncties en wonen. In de Oranjegalerij blijft de mogelijkheid bestaan voor één ‘gemakswinkel’ bestaan in de dagelijkse sector met een buurtverzorgende functie. Verder worden er aan de Hoofdstraat en Hoogmadeseweg op diverse locaties detailhandelsmeters in juridisch-planologische zin uit de markt gehaald. In totaal wordt daardoor bij benadering ca. 1.525 m<sup>2</sup> bvo (= ca. 1.140 m<sup>2</sup> vvo) detailhandel in juridisch-planologische zin gesaneerd als onderdeel van het onderhavige planinitiatief. De ruimte verplaatst daarmee op termijn volledig naar de locatie Amaliaplein.

### *Regio*

- Ontwikkeling *Verde Vista Meerburg* (gemeente Zoeterwoude), met functies op het gebied van wonen, kantoren, detailhandel, zorg, leisure en sport. Het gebied krijgt verder een nieuwe verbindingsweg over de A4 naar de Leidse wijk Roomburg. Er moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een supermarkt van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> vvo. Het is momenteel onbekend of het om een discounter of servicesupermarkt gaat. Een servicesupermarkt ligt echter het meest voor de hand.
- Renovatie winkelcentrum Koopplein in het Noorderkwartier is inmiddels uitgevoerd. Belangrijkste ontwikkeling is de toevoeging van Hoogvliet met 1.623 m<sup>2</sup> vvo.
- Renovatie winkelcentrum Stevensbloem (Leiden-zuidwest), is in juni 2016 voltooid.

Naar verwachting zal een belangrijk deel van de toevloeiing uit de zuidoostelijke Leidse wijken komen. Het supermarktaanbod is hier relatief kleinschalig en matig bereikbaar. Mede daarom trekt Leiderdorp nu al opvallend veel klanten uit Leiden. Het toekomstperspectief van dit aanbod is matig en het is niet volledig uit te sluiten dat er in de toekomst wellicht een kleinschalige supermarkt verdwijnt. Het eventueel verdwijnen van een kleinschalige supermarkt leidt echter niet tot onaantoonbare effecten op de detailhandelsstructuur of consumentenverzorging. Het perspectief is daarom, mede vanuit de consumentenbehoefte, toch al matig en daarnaast blijven er ruim voldoende keuzemogelijkheden aanwezig voor de inwoners van de zuidoostelijke Leidse wijken. De effecten op de MCD in Zoeterwoude zullen beperkt blijven. Dit is immers een supermarkt met een primair buurtverzorgende functie en er is sprake van barrierewerking door De Oude Rijn. Met de geplande supermarktontwikkeling in Verde Vista Meerburg, met wellicht eveneens een discountformule, zal de toevloeiing naar Leiderdorp voor een belangrijk deel vervallen. Dit heeft echter geen wezenlijk effect op de marktruimte in Leiderdorp. Een eventuele tweede (discount) supermarkt in winkelcentrum Koopplein te Leiden zal er voor zorgen dat er meer koopkracht uit met name noordwest Leiderdorp afvloeit.

### *Behoeft aan nieuwe woningen*

In de regio Holland Rijnland zijn in 2010 verstedelijkingsafspraken gemaakt en is de taakstelling per gemeente vast gelegd. De provincie heeft met deze afspraken inge-



stemd. 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. De toevoeging van 21 woningen nabij de supermarkt voorziet dus in een kwantitatieve behoefte. Daarbij wordt 100% in de sociale sector gerealiseerd. Hiermee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de kwalitatieve behoefte.

#### *Benutting bestaande panden en leegstand*

Uit het DPO blijkt dat er geen geschikte alternatie locaties binnen de gemeente Leiderdorp aanwezig zijn. Dit wordt met name verklaard vanuit het feit dat de leegstand qua omvang en ligging niet voldoende aansluit bij een moderne supermarktfunctie die kan renderen. Voor de nieuwe woningen geldt dat er sprake is van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

Het scenario voor een supermarkt in de Oranjegalerij is niet haalbaar gebleken en om ruimtelijke redenen gestrand. Het Amaliaplein heeft voorts de voorkeur gekregen voor de ontwikkeling van een supermarkt die aan alle moderne eisen kan voldoen. Met de verplaatsing van de Oranjegalerij in planologisch opzicht wordt gelijktijdig in nieuwe mogelijkheden voorzien ter plaatse van de Oranjegalerij.

Deze herbestemming van de Oranjegalerij is een vorm van een transformatie om langdurige leegstand te voorkomen.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)**

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: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, 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.



*Romeinse Limes, kaart 9 Barro*

#### *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:

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

#### *Beoordeling en conclusie*

De volgende bepalingen zijn relevant voor het plangebied. Een deel van het plangebied is aanwezig als Romeinse Limes. De Romeinse Limes is aangewezen als Erfgoed van Universele waarde.

Van belang is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Bij verordening werken de desbetreffende provinciale staten de begrenzing van de erfgoederen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, geometrisch nader uit. Zie verder onder provinciaal beleid.

### **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.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het Tracébesluit vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. In paragraaf 4.2 wordt op alle relevante milieuaspecten onderbouwd dat de rijksweg geen belemmering voor de nieuwe ontwikkeling vormt.

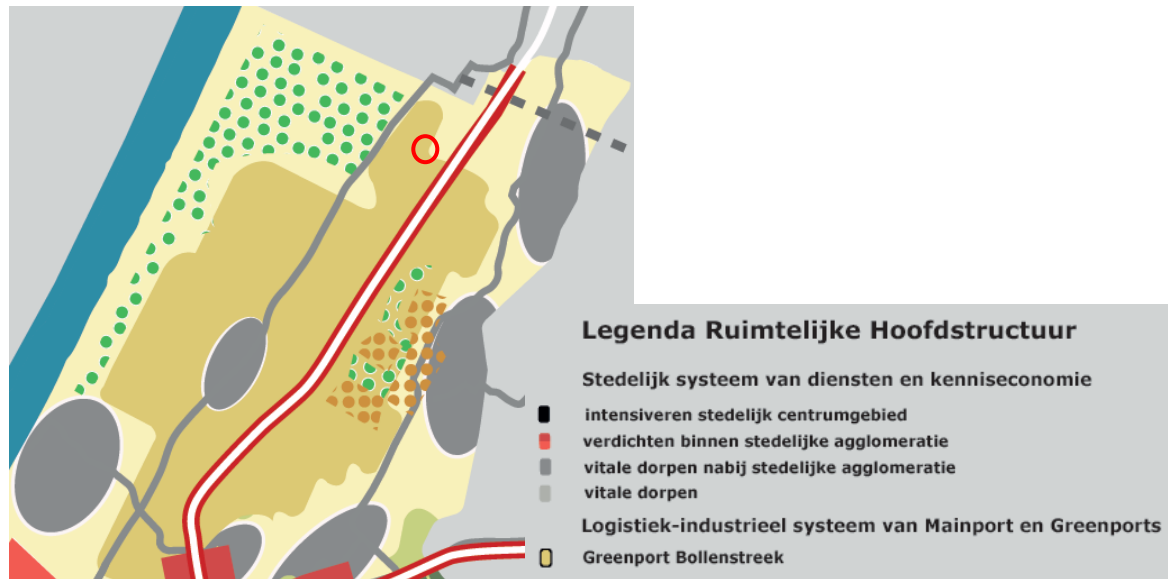
#### *Conclusie rijksbeleid*

Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid. De verbreding van de A4 heeft het W4 project tot gevolg gehad, dat een relatie heeft met dit plan. Zie verder onder gemeentelijk beleid.

## **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	Categorie 2	Categorie 1
	Groene ruimte	Specifieke waarde	Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied (BSD). De provincie stelt nauwelijks eisen aan ontwikkelingen binnen BSD.

#### *Romeinse Limes*

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg.

De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes.

*Richtpunt:*

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Het plan staat deze doelstelling niet in de weg.

*Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plangebied is gelegen binnen BSD. Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsdoelstellingen van de provincie.

### **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.

#### **Romeinse Limes**

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 ligt het plangebied deels in de Romeinse Limes. Ten aanzien van de Romeinse Limes is het volgende geregeld:

*Lid 1 Bekende archeologische waarden*

*Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.*

*Lid 2 Verbod op roeren bodem*

*De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:*

- a. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of*
- b. het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.*

*Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid voor behoud ex situ*

*In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ', als andere belangen prevaleren.*

*Lid 4 Archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes*

*Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.*

*Lid 5 Archeologisch onderzoek*

*De regels als bedoeld in het vierde lid voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt*

*geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.*

Een aanduiding (hoge) archeologische waarde is ter plaatse van het deel van het plangebied waar gebouwd gaat worden niet opgenomen. Derhalve wordt voldaan aan betreffend artikel.

### **Detailhandel**

In artikel 2.1.4 is het een ander geregeld ten aanzien van detailhandel. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

De nieuwe detailhandel voldoet aan de volgende eisen:

- de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Onderhavig initiatief voorziet niet in een significante planologische toevoeging van nieuwe detailhandel. Er is immers op termijn sprake van een beperkte afname van 25 m<sup>2</sup>. Wel neemt het aantal supermarktmeters in juridisch-planologische zin toe.

Gekoppeld aan de ontwikkeling Amaliaplein worden concreet detailhandelsmeters in juridisch-planologische zin uit de markt gehaald (het gaat hier om het Sparmuseum, een huidzorgfunctie aan de Hoofdstraat 26, vier woningen aan de Hoogmadeseweg).

Daarnaast blijven enkel de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog aanwezige winkels toegestaan in de huidige winkelfunctie. Nu is op deze panden nog elke vorm van detailhandel mogelijk. Uiteindelijk wordt de mogelijkheid tot uitoefening van deze winkelfuncties- na beëindiging van de winkel- ook geschrapt (hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan).

Er komt 915 m<sup>2</sup> bvo (circa 686 m<sup>2</sup> wvo) detailhandel per direct te vervallen en 610 m<sup>2</sup> bvo (circa 458 m<sup>2</sup> wvo) op termijn als gevolg van de in de planregels opgenomen uitschifting.

In de Oranjegalerij blijft de mogelijkheid behouden voor één “gemakswinkel” in de dagelijkse sector van maximaal 130 m<sup>2</sup> bvo. Daarnaast worden ter plaatse van de Oranjegalerij rechtstreeks nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt om nieuw perspectief te bieden aan de panden buiten de detailhandel. Door deze nieuwe bestemmingen mogelijk te maken wordt recht gedaan aan het herbestemmen van de locatie.

Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de regels voor detailhandel uit de provinciale verordening.

Het eerste concept-ontwerp van het plan is op 11 juli 2016 voorgelegd aan de provincie om de saneringsregeling te laten toetsen aan de Verordening Ruimte. De provincie heeft gereageerd (kenmerk PZH-2016-562366252). De provincie geeft in de reactie aan in te stemmen met de saneringsregeling als hierboven geschreven. Er wordt voldoende rekening gehouden met de provinciale belangen. Wel verzocht de provincie in te gaan op de mogelijke effecten in de regio en afstemming met Leiden.

Inmiddels heeft de afstemming in de regio plaatsgevonden en is de regionale visie op detailhandel ook door Leiden bekrachtigd in het beleidskader Retailvisie Leidse regio 2025. De ontwikkeling van het Amaliaplein met een supermarkt is in dit beleidskader opgenomen als "witte vlek" (zie toelichting paragraaf 3.4.2). De regionale afstemming heeft zodoende plaatsgevonden.

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan ook aan gemeenten in de regio verzonden in het kader van de regionale afstemming.

### ***Nieuwe woningen***

In de Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels voor woningbouw opgenomen. Wel is in artikel 2.1.1 van de verordening opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende eisen moet voldoen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
  - 1 gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passen ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
  - 2 passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit;
  - 3 zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijk die in toelichting paragraaf 3.2.1 aan de orde is gekomen. Enkel het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. Op dit punt is in toelichting paragraaf 3.3.1 al ingegaan. Conclusie van deze paragraaf is dat de ontwikkeling passend is binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

De provinciale prognoses Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) zijn uitgangspunt voor de regionale woonvisies en worden eens per 3 jaar geactualiseerd. De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als 'neutrale' kwalitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is



berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens.

Daarnaast heeft de provincie een Bevolkingsprognose (BP2016) gemaakt waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, op basis van woningbouwplannen. De conclusie van de WBR2016 is dat de woningbehoefte in Zuid-Holland groeit tot voorbij 2040. Voor de regio Holland-Rijnland waarbinnen Leiderdorp valt, is de verwachte groei van de woningbehoefte tot 2019 15.400 woningen, tot 2029 13.900 woningen en tot 2039 2.300 woningen.

Op korte termijn blijft het woning aanbod naar verwachting achter bij de berekende behoefte. Voor de periode tot 2019 geldt volgens de WBR2016 dat er in Leiderdorp behoefte is aan de realisatie van 452 woningen. Via de Planmonitor wordt bijgehouden of dit plafond in acht wordt genomen.

Begin juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten de planlijst woningbouw voor regio Holland Rijnland vastgesteld (Planmonitor). Deze lijst wordt elke jaar geactualiseerd en door Gedeputeerde Staten getoetst. De ontwikkeling past binnen de planlijst en hierbinnen opgenomen aantallen.

Ter plaatse van de Oranjegalerij wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om nieuwe woningen te realiseren op de begane grond. Zodoende wordt nieuw perspectief geboden buiten detailhandel. Er mogen in totaal 8 nieuwe woningen worden gerealiseerd op begane grond binnen de bestaande bebouwing. Voor dergelijke kleinschalige transformaties is een jaarlijkse capaciteit aangemeld in de planmonitor (25 woningen per jaar). Hiermee wordt dus voldaan aan de gemaakte en besproken afspraken over het aantal te realiseren woningen in de Planmonitor.

#### *Conclusie*

Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2012)**

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.

Eén van de prioriteiten is de regio tot een topregio te ontwikkelen wat betreft het wonen. Er dienen tot 2020 40.000 woningen gebouwd te worden, waarvan 30%<sup>10</sup> sociaal. Er moet gedifferentieerd gebouwd worden met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. Voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn en stedelijk geconcentreerd worden. Voor wat betreft detailhandel richt de gemeente zich op behoud/versterken van bestaande winkelcentra.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan draagt bij aan de woonopgave en voldoende sociaal te bouwen (het gaat zelfs om 100% sociaal). De woningen worden gerealiseerd in een tamelijk groene setting, hetgeen de leefbaarheid versterkt. De te realiseren supermarkt zal goed bereikbaar zijn. De detailhandelslocaties in het Oude Dorp, die deels wegbestemd worden en deels een specifieke bestemming krijgen, zijn niet als bestaand winkelcentrum te kwalificeren, aangezien ze verspreid over het gebied aanwezig zijn en doorgaans uit één of twee (aaneengesloten) winkels bestaan. Uitzondering hierop vormt de Oranjegalerij (Frederik Hendriklaan). Het beleid aangaande de Oranjegalerij zoals dat uit de regionale structuurvisie herleid kan worden is echter overruled door de retailvisie die recenter is vastgesteld (zie hiernavolgende paragraaf). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

### **3.4.2 Retailvisie Leidse regio 2025 (2016)**

De Retailvisie Leidse regio 2025 is door de zes gemeenten in de regio (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude) vastgesteld. De gemeenteraad van Leiderdorp heeft de Retailvisie Leidse regio 2025 op 7 maart 2016 vastgesteld. De gemeenteraad van Leiden heeft als laatste van de deelnemende gemeenten de visie op 6 juli 2016 vastgesteld.

Met de retailvisie is een vitaal en toekomstbestendig wensbeeld geschetst voor de ontwikkeling en transformatie van winkelgebieden binnen de Leidse regio. In de visie staat de consument centraal en sluit de identiteit van de winkelgebieden aan op de inwoners van het verzorgingsgebied.

#### *Toetsingskader nieuwe ontwikkelingen*

De toekomst van winkelen, de winkelgebieden en winkels in verandert in snel tempo. Er zijn (nieuwe) antwoorden nodig op de vraag hoe de bestaande winkelgebieden vitaal worden gehouden. Om in te kunnen spelen op de trends en ontwikkelingen moeten er scherpe keuzes worden gemaakt om te zorgen voor een overall sterke detailhandelsstructuur. Daarbij wordt ingezet op minder, maar wel sterkere winkelgebieden. De leegstand in de regio is op dit moment al groot en het aanbod is groter dan de vraag. De trends en de marktruimteberekening laten zien dat zonder beleid het aanbod nog groter wordt dan de vraag.

Eén van de speerpunten van de Retailvisie is het creëren van ruimte om in te spelen op nieuwe consumentenbehoeftes. Verschillen tussen winkelbranches en de verschil-

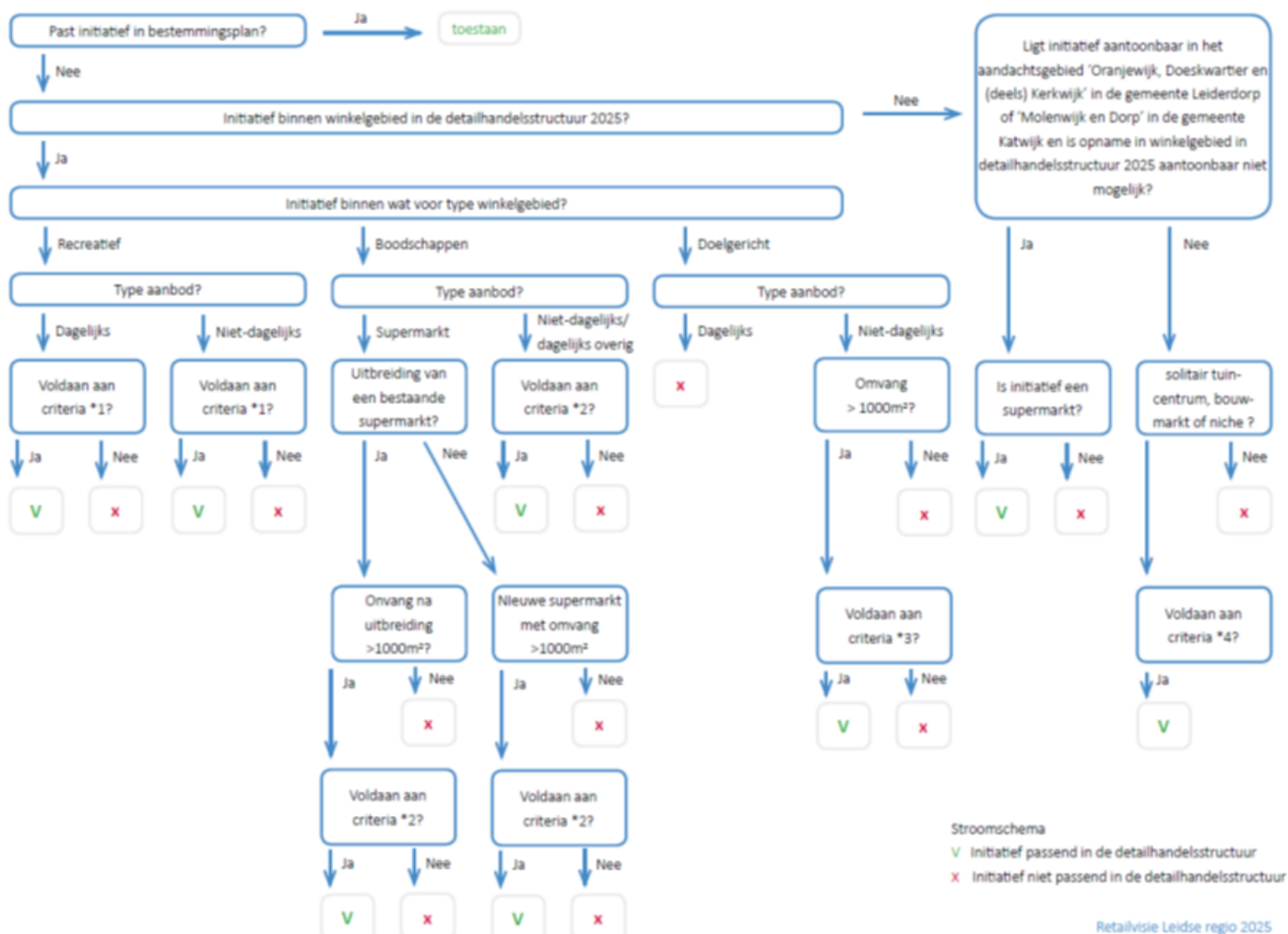
---

<sup>10</sup> Met de vaststelling van de regionale woonagenda Holland Rijnland (zie paragraaf 3.5.7) heeft de gemeente zich geconformeerd aan de afspraken over het minimaal te realiseren percentage van 15% sociale woningbouw.

len tussen horeca en retail zullen hierbij vervagen. Verder is voor een gezonde detailhandelsstructuur een vermindering van het aantal vierkante meters nodig. Er wordt ingezet op het innoveren en het versterken van de nu al sterke winkelgebieden in plaats van in te zetten op alle winkelgebieden. Van belang is dat de sterke locaties verder worden versterkt en dat er keuzes worden gemaakt ten aanzien van functie, doelgroep en ambities voor de komende tien jaar.

In de retailvisie zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de regio beschreven. De uitgangspunten uit de retailvisie zijn verder uitgewerkt in een actieplan. De retailvisie bevat het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de regio.

Per aanvraag zal een initiatief op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten moeten aantonen dat dit (marktruimte) technisch mogelijk is, past binnen de visie en niet ten koste gaat van winkelgebieden binnen de winkelstructuur 2025, middels toetsing aan het stroomschema.



Stroomschema voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen Retailvisie Leidse regio 2025

### *Beoordeling en conclusie*

Het initiatief van Lidl voorziet in de komst van een supermarkt aan het Amaliaplein. Deze locatie is gelegen in het aandachtsgebied 'Oranjewijk, Doeskwartier en (deels) Kerkwijk' in de gemeente Leiderdorp. Dit aandachtsgebied valt, samen met de solitaire vestigingen, buiten de aangewezen detailhandelsstructuur 2025. De inwoners van deze gebieden zullen, ondanks de kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod in de Leidse regio, in de toekomst verder moeten reizen tot een winkelgebied.

Over de Oranjegalerij en de ontwikkeling Amaliaplein wordt specifiek het volgende aangegeven:

*De Oranjegalerij maakt geen deel uit van de Detailhandelsstructuur 2025. Uit de analyse over de toekomstbestendigheid blijkt dat:*

- het aandeel filialisering te laag is;*
- het winkelcentrum met 310 m<sup>2</sup> wvo te klein is voor een levensvatbare locatie;*
- de gevestigde supermarkt (buurtwinkel) met 75 m<sup>2</sup> wvo te klein is voor een levensvatbare supermarkt.*

Nadere analyse laat zien dat de versterking van Winkelhof en Santhorst onvoldoende oplossing biedt voor het nieuwe voorzieningenniveau van Oranjewijk. Door het wegvallen van de bestaande voorzieningen in de Oranjegalerij ontstaat er een te grote witte vlek in het voorzieningenniveau. Om een minimaal voorzieningenniveau te realiseren zal een supermarkt aan het Amaliaplein hierin voorzien.

De ontwikkeling van een solitaire supermarkt is op grond van de Retailvisie niet wenselijk, maar omdat de supermarkt de inwoners van het Oude Dorp bedient (gemiddelde afstand van consument tot aan een supermarkt in de Leidse regio is gemiddeld 680 meter), is deze ontwikkeling opgenomen als "witte vlek". In het (theoretische) scenario dat de Oranjegalerij geheel wegvalt en er geen supermarkt wordt ontwikkeld op het Amaliaplein, dan is de afstand tussen de consument in het Oude Dorp tot aan het dichtstbijzijnde winkelcentrum – Santhorst – minimaal 1,8 kilometer. Het vertrekpunt van de Retailvisie om de consument centraal te stellen, gaat dan niet meer op. De ontwikkeling past dan ook binnen het stroomschema voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen uit de Retailvisie Leidse regio 2025.

Gelijktijdig met de ontwikkeling van de supermarkt aan het Amaliaplein wordt aan de opgave uit de retailvisie voldaan om meters detailhandel buiten de hiervoor aangewezen structuur terug te brengen. De locaties met de bestemming detailhandel in het bestemmingsplan Oude Dorp, op de plaatsen waar op dit moment geen detailhandel meer is gevestigd, worden niet meer voorzien van de bestemming detailhandel. Daar waar nog wel winkels zijn gevestigd worden deze panden voorzien van een bestemming op maat voor de gevestigde winkel. Deze winkels kunnen op die manier blijven bestaan, maar specifiek als winkel zoals die er nu zit.

De mogelijkheid tot uitoefening van deze winkelfuncties kan middels een hiertoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden beëindigd wanneer het pand een jaar niet meer wordt gebruikt voor de nog toegestane winkel. Hierdoor wordt het gebruik van de Oranjegalerij als winkelgebied ontmoedigd. Eén van de lastige dilemma's hierbij is de verhouding tussen de economische en de sociale functie van winkelgebieden. De sociale functie van winkelgebieden is een groot goed en deze sociale functie draagt bij

aan diverse beleidsdoelstellingen om bijvoorbeeld ouderen en minder validen langer thuis te laten wonen. De mogelijkheid voor één gemakswinkel in de Oranjegalerij blijft behouden.

In de Oranjegalerij zijn ook dienstverlenende functies mogelijk, zoals kappers, schoonheidssalon, fysio praktijken, tandartsen praktijken. Deze functies zitten er deels ook al. Zodoende zal de Oranjegalerij doch in enige mate haar ontmoetingsfunctie voor de buurt kunnen behouden. Wanneer de behoefte naar deze functies afneemt kunnen de panden ook worden omgezet naar woningen op de begane grond, mits aan de bouwtechnische voorwaarden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt voldaan. Daarnaast worden lichte horecafuncties en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Met deze mogelijkheden wordt nieuw perspectief geboden aan de Oranjegalerij door het planologisch faciliteren van nieuwe functies. Het bestemmingsplan sluit vanuit dat opzicht aan op de doelstellingen uit de Retailvise Leidse Regio 2025.

### **3.4.3 Regionale woonagenda Holland 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).

#### *Tekort aan sociale huurwoningen*

De gemeenten in Holland Rijnland willen voorzien in voldoende huurwoningen voor de sociale doelgroep. Tot de sociale doelgroep behoren zoals gezegd de huishoudens die een inkomen hebben dat lager of gelijk is aan de rijksnorm om in aanmerking te kunnen komen voor sociale huur (€ 34.678 prijspeil 2014). Voor geheel Holland Rijnland verwachten we een tekort van sociale huurwoningen tussen 1.170 en 4.200 woningen tot 2020, met aanzienlijke verschillen per subregio, Procentueel gaat het voor Holland Rijnland om een tekort tussen de 7 en 24% (gemiddeld 15%). Bij de berekening van dit tekort is rekening gehouden met aannames over de ontwikkeling van de doelgroep, veranderingen in de voorraad door sloop, verkoop en huurverhogingen en het scheef wonen.

Bij de vaststelling van de regionale woonagenda in december 2014 is afgesproken dat iedere gemeente tenminste 15% sociale woningbouw realiseert bij nieuwe bouwplannen.

#### *Beoordeling*

Het plan past voldoet aan de regionale afspraken zoals vastgelegd in de woonagenda Holland Rijnland.

### **3.4.4 Regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015**

Met de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 wordt een rechtvaardige en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte in de sociale sector in de regio nagestreefd. Het aantal woningzoekenden is groot, terwijl het aanbod beperkt is. Ultimo 2014 waren er bijna 70.000 ingeschreven woningzoekenden, terwijl er nog geen 2.900 woningen konden worden verhuurd. In de regionale Woonagenda Holland Rijnland (december 2014) is de schaarste van sociale huurwoningen nader geduid en zijn afspraken gemaakt over de toevoeging ervan. Deze verordening is immers slechts een middel om de schaarste te verdelen en niet om deze op te lossen. De nieuwe regionale verordening beoogt één eenduidige, samenhangende, transparante regeling te zijn met oog voor de subregionale en lokale verschillen in vraag en aanbod. Er is keuzevrijheid voor woningzoekenden op basis van een simpel, transparant en rechtvaardig woonruimte verdeelmodel. Verhuurders moeten op efficiënte wijze de doelgroep kunnen huisvesten en zorgen dat urgenten een passende woning krijgen. De verordening is het kader voor uitvoeringsafspraken met de koepel van woningcorporaties.

#### *Beoordeling*

De woningen die 100% in het sociale segment worden gerealiseerd worden regionaal toegewezen.

#### *Conclusie*

In paragraaf 3.2.1 en 3.2.3 is aangetoond dat dit plan een regionale behoefte vult en zodoende in overeenstemming is 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 21 woningen op de locatie Amaliaplein in de sociale sector, binnenstedelijk gelegen, waar (regionale en Leiderdorpse) behoefte aan is (zie paragraaf 3.2.1 en 3.3.2). Het bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid op de locatie Oranjegalerij totaal 8 nieuwe woningen te realiseren op de begane grond. Deze ontwikkeling draagt tevens bij aan de actuele woningbehoefte.

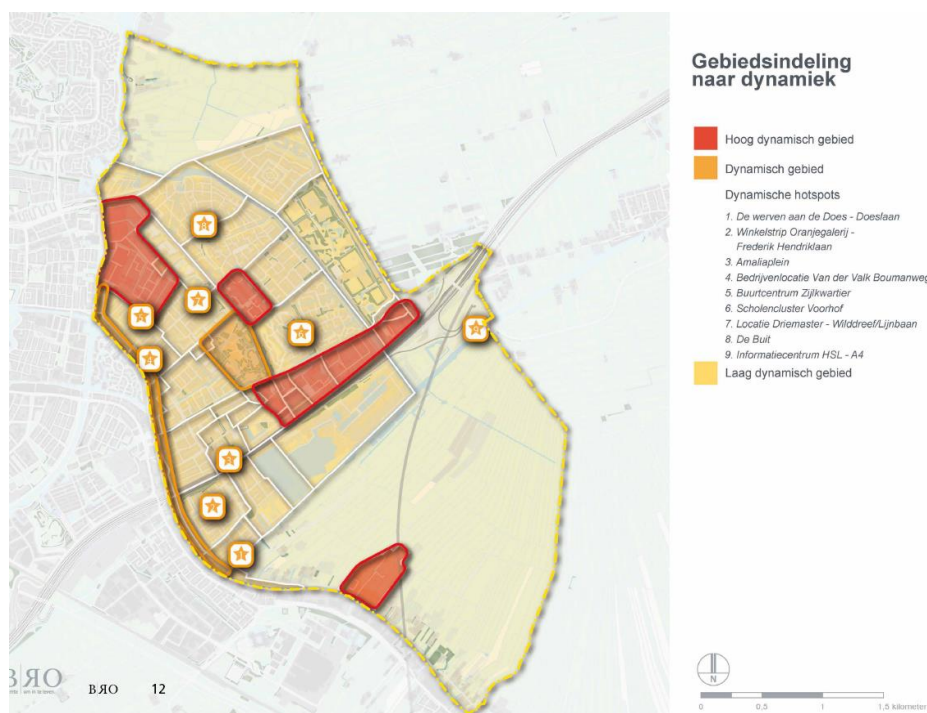
### **3.5.2 Ruimtelijke structuurvisie (2015)**

De ruimtelijke structuurvisie is een thematische uitwerking van de Toekomstvisie (zie hierboven). In deze ruimtelijke structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst.

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn worden benoemd, rekening houdend met trends in de samenleving zoals vergrijzing en veranderende mobiliteit. Ook geeft de visie aan welke de rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De gemeente zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Er worden 15 uitgangspunten (hoofdkeuzen) geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied worden uitgewerkt.

- 1 Versterken van de identiteit en cultuurhistorische structuren;
- 2 Versterken van de kwaliteit van winkelcentrum Winkelhof;
- 3 Wijkgerichte aanpak, anticiperen op sociaal-maatschappelijke realiteit;
- 4 Anticiperen op afname van de autogerichtheid door vergrijzing en nieuwe werken;
- 5 Meervoudig gebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed;
- 6 Aanpassen van naoorlogse woningen aan moderne eisen;
- 7 Functiemenging mogelijk maken in meer jonge woonwijken;
- 8 Voorzien in de woningbehoefte door verdichting van bestaand dorpsgebied en de polders open en toegankelijk houden;
- 9 Grootschalige economische bedrijvigheid in werkgebieden en kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken;
- 10 Economische focus op zorg, retail en kennis;
- 11 Voor de leefbaarheid focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca;
- 12 Onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken;
- 13 Uitbreiden van het langzaamverkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte;
- 14 Stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt;
- 15 Samenwerken en afstemmen in de regio.

In de visie wordt onderscheid gemaakt in laag- en hoogdynamische gebieden. Ook zijn er dynamische hotspots aangewezen, locaties die op termijn ruimtelijk dan wel functioneel getransformeerd zullen worden. Zowel Oranjegalerij als Amaliaplein zijn als dynamische hotspot aangewezen.



*Kaart ruimtelijke structuurvisie gebiedsindeling naar dynamiek*



Over de Oranjegalerij wordt aangegeven dat het een verouderde wijkcentrum betreft dat al jaren met leegstand kampt. Met de ontwikkeling van het Amaliaplein zal de Oranjegalerij haar oorspronkelijke rol verliezen. Interessante aanknopingspunten voor de toekomst zijn:

- het Oude Dorp is nog steeds een gewilde plek om te wonen;
- in de wijk is niet alleen sprake van een aanwas van ouderen, maar ook van (jonge) gezinnen;
- het wijkcentrum biedt kansen om ingericht te worden als gemeenschapscentrum (met sociaal-maatschappelijke voorzieningen).

Met het verlies van de retailfunctie moet op termijn gekeken worden naar een alternatieve invulling. Behalve wonen kan worden gedacht aan service en dienstverlening, maar ook zorg- en maatschappelijke functies, zoals een wijksteunpunt, zijn voorstelbaar.

Over het Amaliaplein wordt aangegeven dat de locatie braak ligt, maar centraal ligt in de wijk en publieksgericht is, mede door de sportfaciliteiten van het zwembad. Interessant aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen zijn:

- het parkeerterrein voor het zwembad is interessant voor evenementen en wijkactiviteiten;
- het wijkcentrum kan ook functioneren als concentratielocatie voor resterende, verspreide winkels in de buurt.

Een invulling met wijkgerichte voorzieningen ligt voor de hand. Dit kan gecombineerd worden met kleinschalige woningbouw. Voor de hoek Willem-Alexanderlaan / Erica-laan is al een plan gemaakt voor een nieuw wijkcentrum voor het Oude Dorp, met een supermarkt en nieuwe woningen.

Over retail wordt meer in het algemeen het volgende aangegeven. Er moet een uitnodigend retailvoorzieningenaanbod zijn. De A4-zone heeft reeds een retailfunctie die versterkt zou kunnen worden. Het is daar ook geschikt voor, omdat het goed ontsloten is.

Over wonen wordt aangegeven dat Leiderdorp een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, maar dat inwoners iets van identiteit missen. De woningbehoefteraming (WBR) uit 2015 van de provincie laat zien dat er in de periode 2012-2030 in Leiderdorp nog een opgave ligt van 750 tot 1000 woningen. Op inbreidings- en transformatielocaties moeten de nieuwe woningen gerealiseerd worden; de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp blijven leidend. De polders zijn immers mede bepalend voor het aantrekkelijke leefklimaat. Daarnaast kan door het inzetten op inbreiding en transformatie het ontstaan van toekomstige probleemgebieden voorkomen worden. Woningbouwmogelijkheden zijn en ontstaan er op vrijkomende school-, kantoor- en bedrijfslocaties op De Baanderij, langs de Oude Rijn en in de A4-zone. Accenten in het programma moeten komen te liggen op de huursector (sociaal en middensegment) en op woningen voor starters en woningen voor senioren. Op die manier ondersteunt de gemeente het behoud van een gevarieerde bevolkingssamenstelling en is het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen veiliggesteld.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van 21 sociale huurwoningen op een binnenstedelijke locatie. Ook wordt de betekenis van de Oranjegalerij als winkelcentrum teruggedrongen. De Oranjegalerij komt daardoor in beeld als een meer op dienstverlenende/ maatschappelijke functies gericht centrum en kan direct of geleidelijk worden omgezet in woningen. Voorts wordt het Amaliaplein ontwikkeld met een publiekstreckende functie. Het plan past daarmee in de ruimtelijke structuurvisie.

### **3.5.3 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 huishoudensverdunding (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.

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 dit plan wordt een bijdrage geleverd aan het woningbouwprogramma. De locatie ligt bovendien binnenstedelijk. Er worden 100% sociale woningen gerealiseerd op het Amaliaplein. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie.

### 3.5.4 Masterplan W4 (2001) 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 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;

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 dorpshart van Leiderdorp is beschreven. Op navolgende afbeelding zijn alle plannen te zien.



Plankaart Masterplan W4

Het plangebied ligt binnen een te ontwikkelen 'woongebied'.

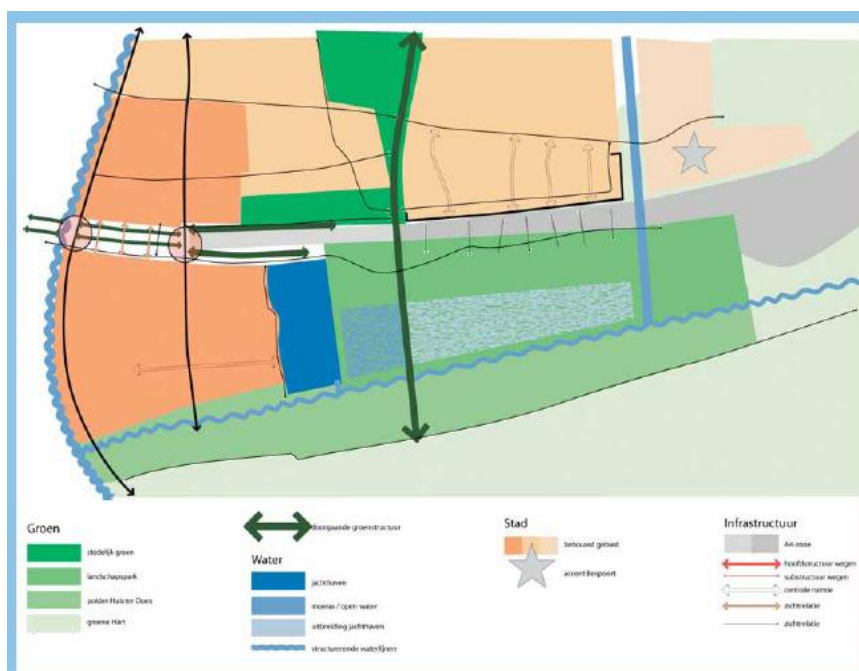
#### *Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)*

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. 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 ontwerpogaven 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.

De analyse toont aan dat de stadszones langs de A4 alle gekenmerkt worden door een zekere mate van haveloosheid en laagwaardig gebruik. Dit wordt veroorzaakt door de overlast en de barrièrewerking van de A4. Uitgangspunt is om het huidige karakter van deze "achterkanten" van Leiderdorp om te vormen tot een aantrekkelijke voorkant richting de Rijksweg, Oude Dorp en Munnikenpolder. Per deellocatie worden hiervoor andere middelen ingezet, die uitgaan van het versterken van de aanwezige kwaliteiten en structuren. De aanduiding 'woongebied' in het Masterplan (zie hierboven) houdt daarmee dus niet in dat er alleen wonen kan worden ontwikkeld; dit wordt per deellocatie in een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op navolgende afbeelding is de gewenste hoofdstructuur afgebeeld.



*Afbeelding structuurvisiekaart ('beslistekening')*

De verbinding Ericalaan - Mauritssingel is in de visie een belangrijke verbindende lijn voor zowel de bestaande als de nieuwe buurten Plantage en Kalkhaven. Hierbij is doorzicht van cruciaal belang, die ontstaan doordat de A4 ca. 10 m zal dalen. Dit heeft gevolgen voor de rooilijnen van de wegen, voor de oversteek over de snelweg heen en de geluidswerende voorzieningen die daar worden toegepast. Het viaduct over de A4 zou zowel vanuit de belevingswaarde alsook vanuit de verkeerskundige wensen breder dienen te worden uitgevoerd; een brede passage garandeert meer verblijfskwaliteit en verkleint de barrière. Om het effect van de nieuwe Knopen in het Oude Dorp te versterken, is het van belang om daar bestemmingen te realiseren die een verzorgingsfunctie voor het Oude Dorp hebben. Aan de Ericalaan valt te denken aan de Brede School, een gezondheidscentrum en commerciële voorzieningen van beperkte omvang. Deze Knoop zal een functie hebben voor de bestaande bewoners van het Oude Dorp, èn voor de toekomstige bewoners van de Plantage en Kalkhaven. De Nieuwe Hoogmadeseweg die loopt van de Ericalaan achter het zwembad en begraafplaats langs naar de Simon Smitweg moet worden heringericht. Deze weg biedt een alternatief voor auto- en vrachtverkeer vanaf de Achthovenerweg met bestemming Leiderdorp of de A4 noord. Tevens ontsluit deze weg de nu nog vrijwel onbereikbare randzone langs de A4 en maakt dit het mogelijk om het achterterrein van het zwembad als voorkant in te richten.

#### *Beoordeling en conclusie*

Bovenstaande samenvatting van het 'W4-plan' geeft weer hoe nagedacht is over het gebied in relatie tot verdiepte ligging van de A4. Inmiddels is een groot deel van de visie ook daadwerkelijk gerealiseerd. De A4 is verdiept en de oversteek van Ericalaan naar Mauritssingel is gerealiseerd. Ook de Hoogmadeseweg is aangepakt en er zijn diverse functies aan weerszijden van de A4 ontwikkeld. De situatie aan het Amaliaplein is één van de laatste onderdelen uit het Masterplan die nu ontwikkeld wordt. Met de komst van de supermarkt en woningen wordt de 'knoop' ook functioneel ingevuld. De supermarkt is de beoogde publiekstreckende en verzorgende functie. De komst van een Brede School, die in dit stedenbouwkundig plan was voorzien, is niet meer aan de orde.

Binnen de stedenbouwkundige besliskaart (zie boven) is het plangebied als bebouwd gebied aangeduid. Over de exacte functionele invulling wordt geen bindende uitspraak gedaan. Op beleidsmatig niveau is het van belang dat de knoop een publiekstreckende functie krijgt. Dat is met de supermarkt ook het geval. Met de vaststelling van het Gemeentelijk detailhandelsbeleid Leiderdorp 2012-2016 is het Amaliaplein als ontwikkellocatie aangeduid voor een supermarkt. Het scenario voor een supermarkt uit de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan heeft daarmee de voorkeur gekregen boven het scenario dat alleen van woningbouw uitgaat.

De woningen worden deels gericht op de Hoogmadeseweg en deels op de Ericalaan, zodat er een afgerond stedenbouwkundig geheel ontstaat. Het plan voldoet daarmee aan Masterplan W4 en Stedenbouwkundig plan W4.

### **3.5.5 Welstandsnota Leiderdorp 2016 (2016)**

Op 6 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Leiderdorp de Welstandsnota Leiderdorp 2016 vastgesteld. Het uitgangspunt voor de nieuwe welstandsnota is om zoveel mogelijk gebieden in Leiderdorp 'welstandsvrij' te maken. Bij bouwaanvragen die een vergunning vereisen, wordt dan niet meer getoetst of zij qua vormgeving en verschijningsvorm in hun omgeving passen. Tevens worden sommige bouwwerken vergunningvrij op het moment dat geen redelijke eisen van welstand meer van toepassing zijn.

De welstandsnota bevat geen concrete welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid (afwijking van het bestemmingsplan). Dit is aan de orde voor onderhavige ontwikkeling.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten die in een welstandsvrij gebied liggen zoals deze locatie, stelt de Welstandsnota Leiderdorp 2016 dat er welstandseisen dienen te worden meegegeven specifiek voor de ontwikkeling. Daarom is het nodig een beeldkwaliteitsparagraaf als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand vast te stellen.

Voor de ontwikkeling aan het Amaliaplein is er een beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 10) opgesteld die bestaat uit een korte weergave van het stedenbouwkundig plan, voorzien van een toelichting en toetsbare welstandscriteria. Hierbij is het beoogde beeld van het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de bebouwing is in woord en beeld uiteengezet.

De kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte zijn in het toetsingskader omvat.

#### *Beoordeling en conclusie*

Op 29 mei 2017 heeft de gemeenteraad besloten de beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand vast te stellen.

De beeldkwaliteitsparagraaf zal voor de welstandsc commissie als toetsingskader gelden om de gewenste kwaliteit van deze ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen.

### **3.5.6 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 Engelendaal, 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.

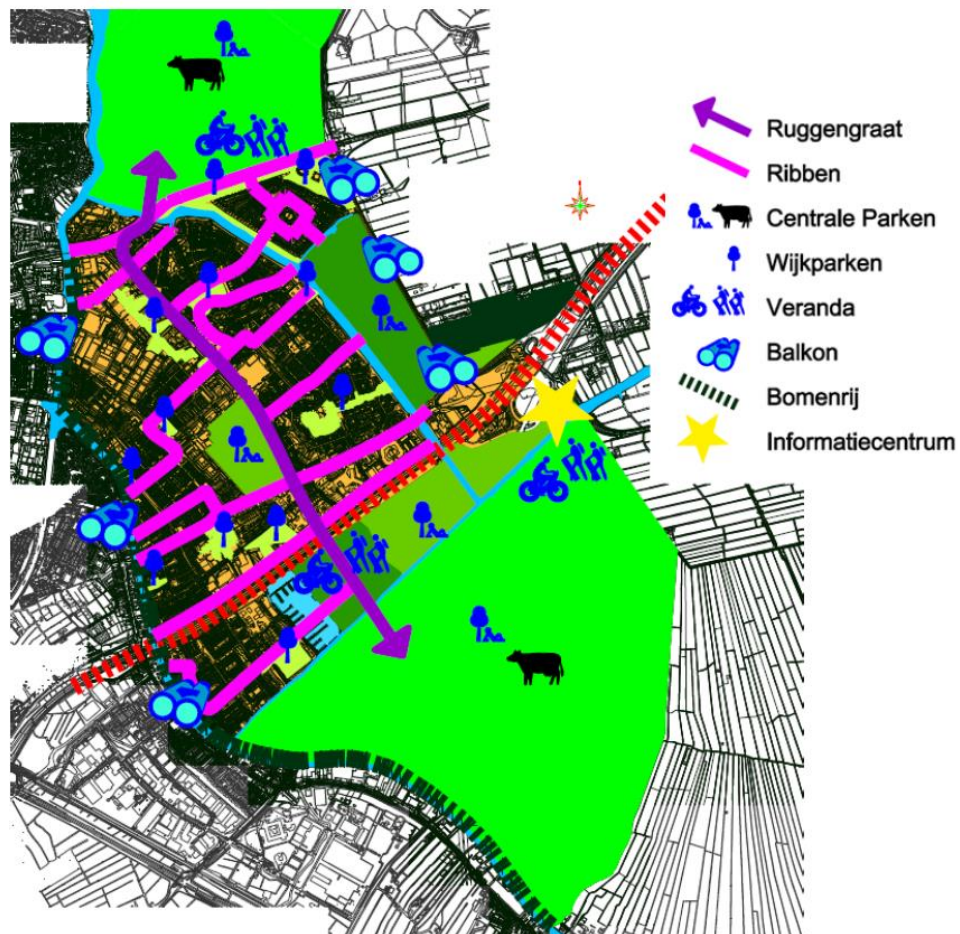
De Leiderdorpse hoofdgroenstructuur is opgebouwd uit deze bouwstenen:

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

Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald door de sferen in de verschillende wijken en door de grotere groengebieden (wijkparken of kerngebieden op wijkniveau uit de GEHS en groen rondom historische elementen). De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking. Historische elementen kunnen bijvoorbeeld versterkt worden door deze met groen te 'etalen'.

Het projectgebied Amaliaplein ligt op de grens van twee wijksferen: Dienstenwijk en Woonwijk met hoog- en laagbouw.





*Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp*

*Bomenbeleidsplan 2007 en Bomenbeleidsplan 2017 (geactualiseerd)*

Het bomenbeleidsplan 2007 maakte deel uit van het groenstructuurplan. In dit beleidsplan zijn richtlijnen en aanwijzingen opgenomen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte om er voor te zorgen dat zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden met de eisen die bomen aan hun omgeving stellen. Bij ruimtelijke ontwikkelen schrijft het bomenbeleidsplan een groentoets voor waarin voor al het groen binnen het plangebied wordt aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. Door het hanteren van deze regels wil de gemeente invloed hebben op de beslissingen om deze bomen te vellen vanwege de mogelijke waarde voor de omgeving.

De 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. 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.

Op 29 mei 2017 is het bomenbeleidsplan 2017 vastgesteld. Het nieuwe Bomenbeleidsplan 2017 actualiseert het Bomenbeleidsplan 2007 en sluit hierbij aan. Het bevat een eenduidig handelingskader voor de gemeente om te reageren op meldingen van overlast. Met het beleid wil de gemeente beter aansluiten op de gewenste situatie, waarbij we het groene karakter van ons dorp behouden door te investeren in een bomenbestand van goede kwaliteit.

### *Beoordeling*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vereist de gemeente Leiderdorp dat er een groentoets wordt uitgevoerd. Dat is een 'Bomen Effect Analyse' (BEA) die is verbreed naar alle beplantingen. Hierin staat voor al het groen binnen het te ontwikkelen gebied aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. De groentoets voorziet in een plan van aanpak voor mitigerende en compenserende maatregelen die ervoor zorgen dat de effecten van de geplande ontwikkeling de kwaliteit van al het groen op en nabij de locatie van de ontwikkeling niet zal afnemen en liefst nog toeneemt.

Er heeft een 'groentoets' plaatsgevonden, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd<sup>11</sup>. In deze groentoets wordt nader ingegaan op welke wijze het plan rekening houdt met de beleidsdoelen uit groenstructuurplan en het bomenbeleidsplan 2017.

Het bestaande groen is geïnventariseerd en er is aangegeven op welke wijze het groen dat binnen de grenzen van het Amaliaplein ligt ingepast kan worden in de geplande ontwikkelingen. Daar waar het niet mogelijk is het groen in te passen wordt onderbouwd waar en op welke wijze compensatie zal plaatsvinden. Met als uiteindelijk resultaat dat de groenstructuur binnen het Amaliaplein er niet op achteruit gaat en daar waar mogelijk nog versterkt zal worden.

In de groentoets wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden waarbij voor ieder deelgebied wordt beschreven en in tabelvorm en tekeningen zichtbaar wordt gemaakt welk en hoeveel groen verdwijnt als gevolg van de ontwikkelingen. Ter compensatie is een taakstelling beschreven en in tabelvorm en tekeningen zichtbaar gemaakt. Het uitvoeren van de taakstelling is als verplichting opgenomen in de kapvergunning (zie paragraaf Verordening op de gemeentelijke beplantingen).

Gelet op bovenstaande, en wanneer rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit de groentoets, is het plan in overeenstemming met het Groenstructuurplan en het Bomenbeleidsplan 2017.

---

<sup>11</sup> Groentoets Amaliaplein Leiderdorp.

### **3.5.7 Verordening op de gemeentelijke beplantingen in Leiderdorp (2005) en de 1e wijziging (2006)**

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

De 'Verordening op de beplantingen in Leiderdorp 2009' wordt geactualiseerd op basis van het Bomenbeleidsplan 2017 Leiderdorp. De Verordening op de beplantingen in Leiderdorp 2009 blijft tot die tijd in stand ter ondervanging van de kapvergunningplicht (omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van houtopstanden). Wel wordt de verordening herzien en geactualiseerd naar aanleiding van het nieuwe beleid.

#### *Beoordeling*

Voor de bomen die voor het realiseren van de ontwikkeling dienen te worden gekapt is reeds een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden verleend. Onderdeel van die omgevingsvergunning is de daaraan verbonden herplantverplichting. Een deel kan binnen de ontwikkeling zelf worden gerealiseerd en een deel zal in de directe omgeving plaats vinden. Dit laatste zal conform de taakstelling zoals opgenomen in de groentoets Amaliaplein gerealiseerd worden. Hierdoor is verzekerd dat de groenstructuur bij het Amaliaplein en omgeving er niet op achteruit gaat en zelfs versterkt zal worden.

### **3.5.8 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 wordt nu zo veel mogelijk om Leiderdorp heen worden geleid. Het verkeer wordt omgeleid via de N446 en Oude Spoorbaan. De centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg zijn 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. In 2012 zijn de pakketten voor het uitvoeringsplan IVVP vastgesteld.

#### *Beoordeling en conclusie*

In paragraaf 4.3.5 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling.

### **3.5.9 Duurzaamheidsagenda Leiderdorp 2017-2025**

In 2017 heeft de gemeente Leiderdorp de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. De ambitie is op lange termijn in 2050 volledig CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. De agenda wordt in de thema's energie, mobiliteit, afval en klimaat uitgewerkt.

#### *Energie*

Voor het thema energie gelden de volgende speerpunten:

- We willen meer energie besparen;
- We willen meer duurzame energie opwekken;
- We willen meer bewustwording bij inwoners, instellingen en ondernemers creëren.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We hebben in 2050 een CO<sub>2</sub> -neutrale energievoorziening;
- We gaan per jaar 1,5% energie besparen;
- We gaan 30% CO<sub>2</sub> -uitstoot reduceren in 2025 t.o.v. 2013;
- In Leiderdorp wordt in 2023 50% meer duurzame energie opgewekt t.o.v. 2013;
- We zetten in op bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers op het besparen en opwekken van (duurzame) energie;
- In 2025 zijn alle gemeentelijke gebouwen CO<sub>2</sub> –neutraal.

Voor dit bestemmingsplan is met name relevant dat nieuwbouwprojecten niet meer voorzien worden van een gasaansluiting. Daarnaast worden openbare wegen middels detectie slim verlicht en wordt openbare verlichting omgezet naar groene LED-verlichting.

#### *Mobiliteit*

Voor het thema mobiliteit gelden de volgende speerpunten:

- Wij stimuleren fietsen;
- Wij vergroten de aantrekkelijkheid van duurzame vormen van mobiliteit.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We willen een schonere lucht door het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>, NOx en fijnstof van het verkeer en vervoer;
- We verhogen het fietsgebruik voor korte afstanden (tot 7,5 km) met 10% in 2025;
- Op basis van de vraag rollen we een laadpalendekkend netwerk uit;
- We hebben in 2025 ons wagenpark 100% verduurzaamd.

### *Afval*

Voor het thema afval gelden de volgende speerpunten:

- Wij gaan de hoeveelheid restafval verminderen
- Wij gaan afval omzetten in grondstof t.b.v. een circulaire economie

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We verminderen de hoeveelheid restafval in 2025 tot 30 kilo per inwoner per jaar
- 75% van het huishoudelijk afval scheiden wij in 2020

### *Klimaat*

Voor het thema klimaatadaptatie gelden de volgende speerpunten:

- Verdere vergroening van Leiderdorp;
- Klimaatbestendig watersysteem;
- Vergroten biodiversiteit in Leiderdorp;
- Verbeteren van het klimaat in het stedelijk gebied (o.a. tegen gaan van hittestress).

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- In 2019 hebben we tenminste 4 nieuwe locaties, waaronder de Karolusgelden/Florijn, in Leiderdorp waar een vorm van stadslandbouw plaatsvindt;
- We willen in 2020 een afname van 30% van verharding in (kantoor)tuinen t.o.v. 2016;
- Stadslandbouw kan variëren van balkon- of daktuin in de binnenstad, via volkstuinten tot professionele stedelijke voedselproductie en voedselverwerking eventueel in een leegstaand kantoorpand;
- We willen in 2020 een toename van 5.000 m<sup>2</sup> van (openbaar) groen in het stedelijk gebied in Leiderdorp t.o.v. 2016;
- De waterstructuur is robuust (heeft voldoende bergings- en afvoercapaciteit), zo min mogelijk versnipperd, met zo min mogelijk doodlopende segmenten en goed onderhoudbaar;
- We zetten in op de bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers om ook hun eigen woon/leefomgeving duurzaam in te richten.

### *Beoordeling en conclusie*

In de nieuwe woningen worden voorzieningen getroffen om op termijn van gas te ontkoppelen. Bij de herinrichting van de Ericalaan wordt zoveel rekening gehouden met de geformuleerde acties ten aanzien openbare verlichting en wegen. Voorts gaat de groenstructuur op het Amaliaplein er niet op achteruit en waar mogelijk wordt deze versterkt. Daarnaast worden grindkoffers aangebracht zodat het infiltrerend vermogen van het gebied toeneemt. Het bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming met de duurzaamheidsagenda.

### *DuBoPlus-Richtlijn*

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw < 10 woningen, utiliteitsbouw > 3000 m<sup>2</sup> bvo en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008-2012 als duurzaam bouwen-maatlat<sup>12</sup>. 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 CO<sub>2</sub>-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO<sub>2</sub>-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 woningen of 5.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsgebouwen de kansen voor CO<sub>2</sub>-reductie in aanmerking genomen dienen te worden een energievisie<sup>13</sup> 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

---

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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.

### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan 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. Dit speelt vooral op het niveau van de omgevingsvergunning en niet van het bestemmingsplan. E.e.a. wordt (dan ook) nader uitgewerkt in de omgevingsvergunning.

#### **3.5.10 Parkeerbeleidsplan 2012-2020 (2012) en Addendum Parkeerbeleidsplan (2016)**

Het 'Parkeerbeleidsplan 2012' is op 12 april 2012 vastgesteld. Op 7 maart 2016 is een Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld.

Voor het parkeerbeleid zijn op basis van een analyse van het parkeervraagstuk 12 doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn het kader voor het verdere parkeerbeleid. Naast de beleidsuitgangspunten zijn de instrumenten beschreven waarmee de beleidsuitgangspunten bereikt worden. Het laatste deel van het parkeerbeleidsplan zijn de normen voor parkeren en de kwaliteitseisen voor de inrichting. In het beleidsplan is voornamelijk ingezoomd op het auto- en fietsparkeren. Daarnaast komt ook het vrachtwagenparkeren, beleid omtrent 'schone voertuigen' en gehandicaptenparkeren aan bod. Zowel het in kaart brengen van de huidige knelpunten op het gebied van parkeren als het opstellen van een toekomstvast, transparant en eenduidig toetsingskader zijn uitwerkingen van het parkeerbeleid. Voor de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.). Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Het addendum heeft onder andere betrekking op de te hanteren parkeernormen, de toepassing van de normen en het toekennen van bestaande parkeerplaatsen aan te amoveren functies.

### *Beoordeling en conclusie*

Het plan voldoet aan het geldend parkeerbeleidsplan 2012-2020 en het Addendum Parkeerbeleidsplan met daarin opgenomen parkeernormen van de gemeente Leiderdorp. Zie meer in detail paragraaf 4.3.6.

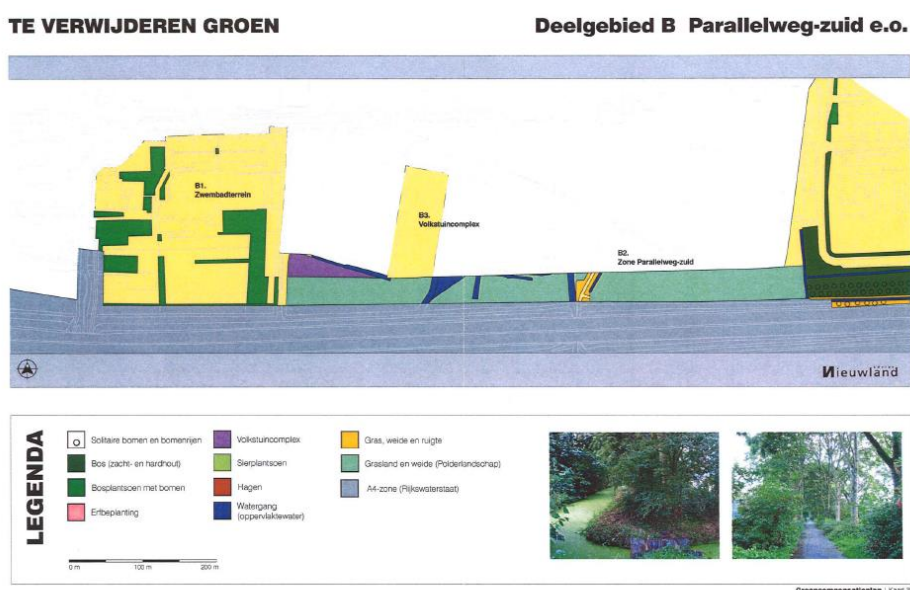
#### **3.5.11 W4 Leiderdorp Compensatieplan Groen voor Bomen (2005)**

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, waarbij onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden.

### Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het plangebied, dat gelegen is in deelgebied Parallelweg-zuid e.o., wordt het te verwijderen groen gemarkeerd, zie navolgende afbeelding. In het compensatieplan wordt aangegeven waar het groen dat verwijderd wordt, gecompenseerd moet worden. In het deelgebied Parallelweg e.o. zijn de belangrijkste nieuwe structurelementen:

- De parallelweg met de forse laanbeplanting;
- De watergang met natuurlijke oever;
- De geluidswal met struweelbeplanting
- Dwars op deze structuurlijnen zijn groene dwarsverbindingen al dan niet langs watergangen.
- De geluidswal vormt in samenhang met het water en de natuurlijke oever een aangesloten kerngebied voor natuur als leefgebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en insecten.



*Uitsnede te verwijderen groen uit Bomencompensatieplan*

### 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.)*

##### *Wet- 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 bestemmingsplanplan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan kan plan m.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 (besluit) m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

##### *Beoordeling*

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) staat wanneer voor een activiteit een m.e.r. of een m.e.r. beoordeling aan de orde is. Aan dit Besluit m.e.r. is een bijlage II, met de onderdelen C en D, gekoppeld. Hierin staat aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan m.e.r. plichtig of m.e.r. beoordelingsplichtig zijn. Deze activiteiten staan vermeld in kolom 1 van voornoemde bijlagen. Voor deze activiteiten zijn in kolom 2 van deze bijlagen drempelwaarden voor de m.e.r. plicht opgenomen. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen de m.e.r. beoordelingsplichtige activiteiten, genoemd in bijlage D, kolom 1, van belang.

Dit plan heeft betrekking op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (Besluit m.e.r. bijlage D.11.2).

Met het realiseren van maximaal 25 woningen, een supermarkt op het Amaliaplein en het omzetten van detailhandel naar woningen in het oude dorp (o.a. Oranjegalerij) is er geen sprake van de plicht om direct een m.e.r.-beoordelingsrapportage op te stellen aangezien de activiteit betrekking heeft op minder dan:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In dergelijke gevallen (onder de drempelwaarden) is wel sprake van een vorm-vrije m.e.r. beoordelingsplicht.

*Conclusie:*

Uit de, voor dit plan, uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake zal zijn van belangrijk nadelige milieueffecten zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Per 7 juli 2017 is alleen voor de vergewisplicht voor besluiten, genoemd in kolom 4 van de bijlagen, een procedure voor de vormvrije m.e.r. beoordeling geïntroduceerd. In het geval van het opstellen van een bestemmingsplan is formeel het college de initiatiefnemer tot wijziging van het bestemmingsplan. In dit geval dient het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan (de raad) een expliciet m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen. Dit geldt voor elk bestemmingsplan zoals bedoeld in kolom 4 van bijlage II onderdeel D van het Besluit m.e.r. en waarin een activiteit, genoemd in kolom 1, mogelijk wordt gemaakt. De raad heeft besloten dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

#### **4.2.2 Bedrijven en milieuzonering**

*Beleid en regelgeving*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "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 milieuzonering (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

Een woning is geen milieubelastende functie, wel een milieugevoelige. In de omgeving van de nieuw te realiseren zijn enkele functies aanwezig die overlast zouden kunnen veroorzaken. Meest in het oog springt de nieuwe supermarkt zelf alsook sportcentrum de Does en tennisvereniging LTC de Munnik.

Het plangebied met de nieuwe woningen wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Naast woningen komen immers tal van andere functies voor, zoals een tennispark, een sportcentrum en, in de toekomst, de nieuwe supermarkt.

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	10	Ca. 70 m
Sport- en recreatiecentrum De Does	Amaliaplein 40	926	3.1	50	Ca. 50 m
Tuincentrum Ranzijn	Hoogmadeseweg 60a	5246/9	2	0	Ca. 200 m
Supermarkt Lidl (nog te realiseren)	Amaliaplein	5211/2	1	50	Ca. 40 m

### *Beoordeling en conclusie*

Er is gelet op bovenstaande akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is opgenomen bij deze toelichting<sup>14</sup>. Uitgangspunt is dat de geluidbelasting vanwege de supermarkt en de Does op de nieuwe woningen de grenswaarden het Activiteitenbesluit niet mag overschrijden (artikel 2.17a):

	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ )	Maximale geluidsbelasting ( $L_{Amax}$ )
Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	50 dB(A)	70 dB(A)
Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	45 dB(A)	65 dB(A)
Nachtperiode (23:00 t/m 07:00)	40 dB(A)	60 dB(A)
$L_{etmaal}$	50 dB(A)	70 dB(A)

Om te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden de 'toetsingswaarden' uit de VNG publicatie ook wel gehanteerd:

	7:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 7:00 uur
$L_{Ar,LT}$ (rustige woonwijk, weinig verkeer)	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ (gemengd gebied)	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

<sup>14</sup> Akoestisch onderzoek industrielaawaai Lidl Amaliaplein, SAB, 14 december 2017.

	7:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 7:00 uur
L <sub>Amax</sub> (rustige woonwijk, weinig verkeer)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)
L <sub>Amax</sub> (gemengd gebied)	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Vanwege zwembad de Does is berekend dat de geluidbelasting langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 46 db(A) op de nieuwe woningen in de dagperiode draagt; en 45 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Sport- en Recreatiecentrum de Does vormt hiermee geen belemmering in de dag- en avondperiode voor de nieuwbouw van de woningen. Tevens wordt voldaan de maximale piekniveaus. In de nachtperiode bedraagt voor één woning de waarde 46 dB(A), waarmee de grenswaarde van 40 dB(A) wordt overschreden. Onderzoek naar maatregelen is noodzakelijk zodat de geluidemissie van de luchtbehandelingskast met 9 dB(A) wordt gereduceerd.

De overschrijding wordt hoofdzakelijk bepaalt door de luchtbehandelingskasten op het dak. Met name de 2 uitblaasroosters produceren veel geluid. Een mogelijkheid is om de retourkanalen aan te passen door middel van het plaatsen van kanaaldempers voor het uitblaasrooster. De praktijk wijst uit dat dempers een geluidsreductie tussen de 10 en 50 dB(A) opleveren. De kosten voor het doorvoeren van deze maatregel zijn berekend door een daartoe kundig bureau en door Lidl opgenomen in de exploitatie. Er is dus een reële, uitvoerbare oplossing aanwezig om te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen aan de Eralaan slechts in gebruik mogen worden genomen indien voldaan wordt aan artikel 2.17a van het Activiteitenbesluit en dat de maatregel die hiervoor nodig is bij zwembad de Does ook wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Daarmee is juridisch geborgd dat er ook daadwerkelijk en blijvend voldaan zal worden het Activiteitenbesluit.

Uit het onderzoek volgt voorts dat de geluidbelasting vanwege de supermarkt op de nieuwe woningen maximaal 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Voor de bestaande woningen aan de Eralaan wordt eveneens voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt hier 48 dB(A). Ook wordt voldaan aan de piekniveaus en de indirecte hinder levert ook geen probleem op.

Gelet op bovenstaande zal ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat vanwege geluid van omliggende inrichtingen. Omgekeerd levert het realiseren van een supermarkt geen overlast voor de omgeving op vanwege geluid. Het aspect bedrijven en milieuzonering werpt hiermee zodoende geen belemmeringen op.

#### *Omzetten begane grond Oranjegalerij naar nieuwe, zelfstandige woningen, horeca I en maatschappelijke functies*

Wanneer slechts één of enkele units in de Oranjegalerij naar een zelfstandige woning worden omgezet, grenzen deze aan een winkel, dienstverlening- en of maatschappelijke functie of horeca categorie I. De Oranjegalerij is een gemengd gebied; er komen naast woningen reeds winkels en dienstverlenende functies voor. Er mag daarom ge-

motiveerd van een kleinere richtafstand worden uitgegaan. Deze bedraagt 0 m voor de functies die zich in de Oranjegalerij bevinden. Daarmee bestaan er geen belemmeringen nieuwe woningen op de begane grond te realiseren. Een geleidelijke transformatie naar zelfstandige woningen op de begane grond is zodoende goed mogelijk.

Een dergelijke menging van functies komt ook al voor op andere locaties in het Oude Dorp en wordt gelet op het ruimtelijke karakter van het gebied aanvaardbaar geacht vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.2.3 Bodem**

##### *Wet- en regelgeving*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) 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.

##### *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 V1.04 is (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.

#### *Beoordeling*

In verband met de beoordeling van de bodemkwaliteit is er een verkennend (water) bodemonderzoek uitgevoerd<sup>15</sup>. De grond en het grondwater bevat slechts plaatselijk lichte verontreinigingen die de functiewijziging niet in de weg staan. Nader onderzoek is niet nodig.

#### *Omzetten begane grond Oranjegalerij naar nieuwe, zelfstandige woningen, horeca I en maatschappelijke en dienstverlenende functies*

De Oranjegalerij is een bestaand pand waar met een woonbestemming waar al gewoond. Om die reden wordt de bodem geacht geschikt te zijn voor de woonfunctie. De enkele omzetting van een winkel of dienstverlenende functie naar een zelfstandige woning gaat verder niet gepaard met grondroerende werkzaamheden.

#### *Conclusie*

Er zijn gelet hierop geen belemmeringen v.w.b. bodem.

### **4.2.4 Geur**

#### *Wettelijk kader*

De Nederlandse emissie Richtlijn geeft de algemene eisen aan voor emissieconcentraties, die overeenkomen met de stand van zaken van emissiebeperking. Het doel van de NeR is ten eerste het harmoniseren van de milieuvergunningen met betrekking tot emissies naar de lucht, Ten tweede het verschaffen van informatie over de stand van zaken inzake de techniek op het gebied van emissiebeperking. De NeR is vastgesteld door de gezamenlijke overheden, provincies, gemeenten en rijk. Hierbij heeft de industrie een adviserende rol gehad. De NeR heeft geen formele wettelijke status, maar dient gebruikt te worden als richtlijn voor de vergunningverlening. Eventueel afwijken van de richtlijn is hierom mogelijk echter moet dit wel adequaat worden gemotiveerd.

#### *Beoordeling*

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot 'emissie' van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon/ en leefomgeving. De NeR, de Nederlandse emissierichtlijn lucht, geeft algemene eisen aan emissieconcentraties, die overeenkomen met de stand van de techniek van emissiebeperking. Op grond van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied zich geen geur emitterende bedrijven bevinden die een negatieve invloed hebben op de toekomstige functies in het projectgebied.

---

<sup>15</sup> Verkennend (water)bodemonderzoek, Adverbo, 3 februari 2016.

### *Conclusie*

Vanuit de Nederlandse emissierichtlijn worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

## **4.2.5 Geluid**

### *Wegverkeerslawaai*

#### Beleid en regelgeving

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaai 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 verkeerslawaai. 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 dB<sup>16</sup> 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.

---

<sup>16</sup> Deze geluidsbelasting geldt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.



### *Beoordeling*

#### *Wet geluidhinder*

Het gebied waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd ligt in de geluidszones van de A4, de Mauritssingel en de Willem-Alexanderlaan. Er is daarom akoestisch onderzoek worden verricht<sup>17</sup>, welke als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting. In dit onderzoek zijn gelet op bovenstaande tevens de Ericalaan en de Hoogmadeseweg betrokken.

#### *Willem-Alexanderlaan*

Uit het onderzoek blijkt dat geluidbelasting vanwege de Willem-Alexanderlaan maximaal 44 dB bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van het geluid afkomstig van de Willem-Alexanderlaan zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

#### *Hoogmadeseweg*

De Hoogmadeseweg betreft een 30 km/uur weg. Deze weg heeft geen toetsing in het kader van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel doorgerekend. De berekende geluidbelasting vanwege de Hoogmadeseweg bedraagt maximaal 38 dB. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. De geluidbelasting vanwege de Hoogmadeseweg wordt betrokken in de bepaling van de gevelwering van de nieuw te bouwen woningen.

#### *Mauritssingel*

Uit het onderzoek blijkt dat geluidbelasting vanwege de Mauritssingel maximaal 42 dB bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van het geluid afkomstig van de Mauritssingel zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

#### *Ericalaan*

De Ericalaan betreft een 30 km/uur weg. Deze weg heeft geen toetsing in het kader van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel doorgerekend. De berekende geluidbelasting vanwege de Ericalaan bedraagt maximaal 53 dB op begane grondniveau en maximaal 54 dB op de 1e en 2e verdieping. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. De geluidbelasting vanwege de Ericalaan wordt betrokken in de bepaling van de gevelwering van de nieuw te bouwen woningen.

#### *A4 begane grond niveau*

De geluidbelasting vanwege de A4 bedraagt op begane grond niveau maximaal 51 dB en voor de 1<sup>e</sup> verdieping 53 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. Op de 2<sup>e</sup> verdieping bedraagt de geluidbelasting maximaal 57 dB; dit is hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. Maatregelen zijn derhalve noodzakelijk.

---

<sup>17</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Amaliaplein Leiderdorp, SAB, 14 december 2017.

### *Cumulatie*

Uit het onderzoek volgt dat het plangebied op een geluidbelaste locatie is gelegen. De geluidbelastingen liggen op alle gevels boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. Door middel van gevelmaatregelen is een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen realiseerbaar.

De A4 (en de Eralaan) zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen. In artikel 77 lid 1b van de Wgh staat dat er onderzoek moet plaatsvinden of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting niet terug te brengen is tot de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde ten gevolge van de A4 worden verleend door de gemeente. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger. Voor de Eralaan is voornoemde niet verplicht; het gaat immers om een 30km/h weg, doch vanuit een goede ruimtelijke ordening wel gewenst.

### *Bronmaatregelen*

#### *Afstand vergroten*

Een mogelijkheid om de geluidbelasting te reduceren is het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg. Gezien de beperkte ruimte binnen het plangebied is deze maatregel niet uitvoerbaar.

### *Geluidreducerend asfalt*

Voor een 30 km/uur weg is DAB al een relatief stil asfalt. Andere wegdektypen zijn duur in aanleg en duur in onderhoud. Gezien de beperkte schaal van dit plan is een ander type wegdek op de Eralaan financieel niet doelmatig. Voor de A4 geldt dat deze is voorzien van ZOAB. Ook dit is al een vorm van stil asfalt. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de A4 wordt voorzien van een nog stiller type. Daarnaast is dit gezien de beperkte schaal van dit plan financieel ook niet doelmatig.

### *Overdrachtsmaatregelen*

De A4 is al reeds voorzien van schermen langs het traject en is verdiept aangelegd. Voor de Eralaan stuiten schermen op bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Bovendien is, gezien de omvang van het plan en de benodigde reductie het realiseren van een effectieve afscherming vanuit financieel oogpunt niet rendabel. Een overdrachtsmaatregel is daarom niet verder onderzocht.

### *Maatregelen bij de ontvanger*

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB zoals die geldt voor woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld. Mogelijk moeten voor de geluidgevoelige bestemmingen met een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen.

Gevels die een te hoge geluidbelasting hebben kunnen uitgevoerd worden als dove gevel. Hieronder wordt verstaan (conform artikel 1b lid 4 Wgh):

- Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, en;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Toetsing aan de normen van de Wgh is voor een dove gevel niet aan de orde. Omdat er geen te openen ramen en/of deuren in een dove gevel zitten is terughoudendheid gewenst bij het toepassen hiervan.

#### *Toetsing geluidbeleid gemeente Leiderdorp*

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Bij de gemeente Leiderdorp kan een hogere waarde worden aangevraagd voor de woningen. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid (van omgevingsdienst West-Holland) ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Eén van de voorwaarden voor de aanvraag hogere grenswaarden is het feit dat er sprake moet zijn van een opvulling van ruimte tussen bestaande bebouwing. In de toekomstige situatie is dit het geval.

Verder is het geluidbeleid er op gericht om niet tot het wettelijke maximum te gaan. De hoogst toelaatbare geluidbelastingen die landelijk wettelijk mogelijk zijn geven, conform het geluidbeleid, niet de kwaliteit van de leefomgeving die de gemeente voor ogen heeft. Dit betekent dat als maximaal hogere waarde voor nieuwe woningen een 5 dB lagere norm wordt aangehouden dan op grond van de Wgh mogelijk is. Voor wegverkeerslawaai (in binnenstedelijk gebied) komt dit neer op een maximale hogere waarde van 58 dB. Bij hoge uitzondering kan worden overgegaan tot het verlenen van een hogere dan deze waarde tot de, in de Wgh vastgelegde, hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting vanwege de A4 niet meer bedraagt dan de maximale waarde uit het geluidbeleid van 58 dB, maar wel meer dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB uit de Wgh, om deze redenen zijn maatregelen noodzakelijk.

Wanneer gekeken wordt naar het bouwplan, dan zijn de tussenwoningen van het blok direct gelegen aan de supermarkt voorzien van een schuine kap met een onbestemde ruimte. Op deze hoogte hoeft niet getoetst te worden. Indien bewoners later toch de zolder als geluidgevoelige ruimte in gebruik zouden willen nemen dan kan worden overwogen om dat alleen toe te staan voor dakramen/dakkapellen aan de “luwe” zijde, zodat eventuele geluidhinder van de A4 zeer beperkt is. De geluidbelasting op deze woningen bedraagt voor de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping dan maximaal 53 dB. Bij een geluidbelasting van maximaal 53 dB kan zonder meer een hogere waarde worden aangevraagd.

Voor het andere blok geldt dat de geluidbelasting nergens hoger is dan 53 dB. Voor dit blok geldt dat zonder meer een hogere waarde procedure kan worden opgestart.

Om te kunnen voldoen aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB op de 2<sup>e</sup> verdieping van de appartementen, op de hoek van de woonbebouwing, dienen bouwkundige maatregelen getroffen te worden ter plaatse van de appartementen. Ter plaatse van de appartementen kan een zogenoemde wintertuin worden gerealiseerd. Een wintertuin is een buitenruimte dat wordt afgesloten door middel van (bijvoorbeeld) een glazen scherm. Het glazen scherm dient een dusdanige geluidwering te hebben, zodat op de uitwendige scheidingsconstructie van de woning een geluidbelasting optreedt van niet meer dan 48 of 53 dB. Binnen de wintertuin dienen buitenluchtcondities te heersen. Eventuele uitwendige scheidingsconstructies die niet worden afgeschermd door een wintertuin kunnen als dove gevel worden uitgevoerd. Een appartement mag vanuit het geluidbeleid maximaal één dove gevel bezitten.

Om te voldoen aan het gemeentelijke beleid zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. De gemeente kan ook overwegen om (deels) af te wijken van het beleid. De gemeente dient hierin af te wijken of de berekende geluidbelastingen toelaatbaar zijn.

Afhankelijk van de maatregelen die worden getroffen dienen de betreffende hogere waarden te worden aangevraagd. Het gaat dan om een maximale hogere waarde van 53 dB.

#### *Bouwkundige maatregelen*

Ten aanzien van de appartementenblokken zijn bouwkundige maatregelen voorzien en doorgerekend. Het betreft hier de realisatie van de wintertuin. Uit de berekeningen blijkt dat, om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, de wintertuin geheel dient te kunnen worden afgesloten en een gevelwering nodig heeft van 10 dB. Om te kunnen voldoen aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB behoeft de wintertuin/balkon te worden afgeschermd met een scherm met een minimale hoogte van 1,5 meter.

Door de realisatie van het scherm langs de buitenruimte wordt de geluidbelasting op de gevel beperkt tot 53 dB. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de achter deze gevels gelegen ruimten, te kunnen spuien. De ruimtes hebben hierdoor één dove gevel en een gevel waaraan de mogelijkheid bestaat te spuien. Tevens ligt de buitenruimte door de afscherming van de buitenruimte niet meer aan de zijde met de hoogste geluidbelasting.

Door bovenstaande maatregel kan aan de meeste voorwaarden uit het geluidbeleid worden voldaan, alleen aan de voorwaarde dat moet worden gestreefd naar een geluidstille gevel kan niet worden voldaan. Voor de realisatie van deze geluidstille gevel dient de buitenruimte te kunnen worden afgesloten met een minimale gevelwering van 10 dB. Rekening moet dan worden gehouden met voldoende ventilatie en lichtval, zodat binnen de ruimte buitenluchtcondities bestaan. Indien dit niet mogelijk is kan het bevoegd gezag gevraagd worden af te wijken van haar beleid, het streven naar een geluidstille zijde is dan tenslotte aangetoond. In onderstaande figuur zijn de posities van de bouwkundige maatregelen weergegeven ter hoogte van het appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping.



*Posities van de treffen maatregelen dove gevel en afgesloten buitenruimte met buitenlichtcondities (wintertuin)*

Het realiseren van voornoemde maatregelen is door Lidl doorberekend en opgenomen in de exploitatie. Bovendien is in de regels geregeld dat de gevels van de woningen waarvoor een hogere waarde geldt, voor zover gelegen op de 3<sup>e</sup> verdieping, worden gerealiseerd als dove gevel dan wel er maatregelen worden getroffen die voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde 53 dB. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanwege de A4 gegarandeerd en staat vast dat de Wgh geen belemmeringen opwerpt.

Voor zover het geluid van de Ericalaan en de A4 tevens leiden tot een overschrijding van 53 dB op de gevel is tevens geregeld dat zo een woning minimaal één geluidluwe gevel<sup>18</sup> moet hebben. Op deze manier wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en te meer geregeld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer. V.w.b. de Ericalaan wordt hiermee bedoeld: 48 dB (formeel gezien kent de Ericalaan zoals aangegeven geen voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wgh).

Op basis van deze berekende zijn Hogere Waarden aangevraagd. Het ontwerp besluit wordt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en is toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

<sup>18</sup> Gevel of geveldeel van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre, loggia of afgeschermd balkon wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de gevel of het geveldeel van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

#### *Aanvullend onderzoek in verband met wijziging van de verkeerstructuur*

Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is gebaseerd op de verkeerscijfers uit de rapportage van Mobycon d.d. 16 januari 2018. Door de voorgenomen wijziging van de verkeerstructuur (zie paragraaf Verkeer) veranderen de verkeerstromen en daarmee ook de verkeersintensiteiten op de wegen in de nabijheid van het plangebied. Voor wat betreft de Ericalaan resulteert dit in een gunstigere geluidbelasting doordat minder verkeer door de straat zal rijden in de maatgevende periode. Voor de Willem-Alexanderlaan is onderzocht of de geluidbelasting op basis van de verhoogde verkeersintensiteit tot een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde leidt.

In het herijkte akoestisch onderzoek<sup>19</sup> opgesteld door SAB zijn de uitkomsten van de geluidsberekeningen opgenomen. Op basis van de nieuwe berekeningen worden er geen overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde berekend vanwege de Willem Alexanderlaan en de Maurits-singel. Ook de geluidbelasting vanwege de Hoogmadeseweg is niet hoger dan de voorkeurgrenswaarde. Hier gaat wel meer verkeer over heen, dit draagt een beetje bij aan de gecumuleerde geluidbelasting.

#### *Omzetten begane grond Oranjegalerij naar nieuwe, zelfstandige woningen, horeca I en maatschappelijke functies*

Het toevoegen van woningen in de begane grond leidt tot toevoegingen van geluidgevoelige functies. Er is evenwel geen akoestisch onderzoek nodig vanwege de Wet geluidhinder, daar op de omliggende wegen een 30km/h regime geldt en er vanuit een goede ruimtelijke ordening ook geen reden bestaat om aan te nemen dat de voorkeurgrenswaarde zou worden overschreden. De verkeerintensiteiten ter plaatse zijn zodanig laag, dat op voorhand geconcludeerd kan worden dat er een acceptabel woon- en leefklimaat is vanwege geluid.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid werpt gezien bovenstaande geen belemmering op voor uitvoering van het plan.

#### *Relatie met aanvullend verkeersonderzoek*

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1.4 vindt aanvullend verkeersonderzoek plaats waaruit mogelijk een andere oplossing voor het aanpakken van het verkeersprobleem voortvloeit. Daardoor kan ook de verdeling van het verkeer en daarmee de geluidbelastingen wijzigen. Nu de geluidbelasting vanwege de Willem-Alexanderlaan, Maurits-singel en Hoogmadeseweg ruimschoots onder de voorkeurgrenswaarde blijft, is de reële verwachting dat bij een alternatieve oplossing dit ook het geval zal zijn. De A4 kan buiten beschouwing worden gelaten en de Ericalaan is in een eerder stadium reeds 'worst case' doorgerekend (zie het akoestisch onderzoek, bijlage 1). Bovendien is in de regels bepaald dat de woningen met een geluidwaarde hoger dan 53 dB vanwege de Ericalaan minimaal één geluidluwe gevel moeten hebben. Daarmee is een acceptabel; woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaai geborgd.

---

<sup>19</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Amaliaplein Leiderdorp, SAB, 16 januari 2018.

#### 4.2.6 **Luchtkwaliteit**

##### *Beleid en Wet- 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 (PM10 en PM2,5). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' van belang. 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 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.

Het uitgangspunt van de Wet milieubeheer 'Luchtkwaliteitseisen' is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

- 1 er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- 2 een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- 3 een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in
- 4 past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of een regionaal programma van maatregelen.

##### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan een gezonde leefomgeving, voldoende woningen én een goede bereikbaarheid. Het NSL bestaat uit een pakket aan maatregelen tegen



luchtverontreiniging, zowel landelijk als lokaal en regionaal, een rekeninstrument om de luchtkwaliteit en de effecten van maatregelen in beeld te brengen en een monitoringsinstrument om de voortgang te bewaken.

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid-Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van de maatregelen is door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

#### *Gemeentelijk beleid*

Gemeente Leiderdorp heeft op 15 januari 2008 het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 vastgesteld. Omdat op enkele locaties maar net werd voldaan aan de wettelijke norm voor stikstofdioxide zijn in het plan aanvullende maatregelen voorgesteld. De in het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 opgenomen lokale maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd. Het plan heeft geen vervolg gekregen.

In de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 heeft de gemeente onder het thema 'Luchtkwaliteit en geur' 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' vastgelegd. Deze doelstelling wordt ook na de looptijd van de Duurzaamheidsagenda nog als gemeentelijke ambitie voor luchtkwaliteit gehanteerd.

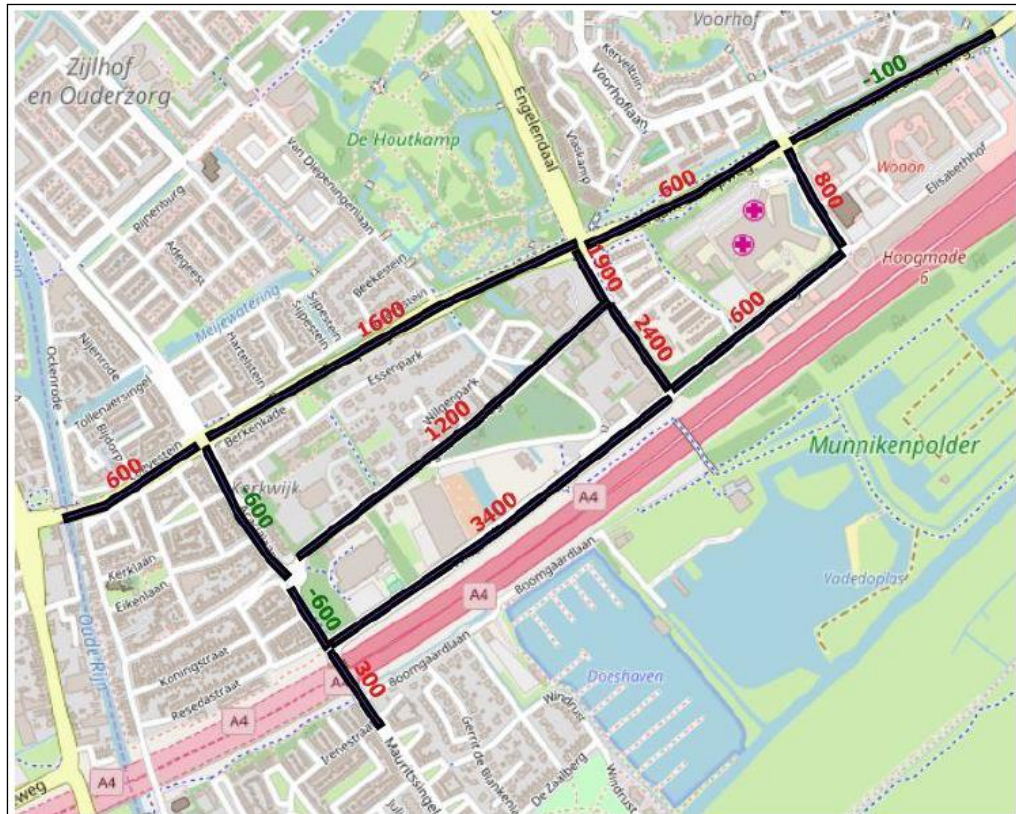
#### *Regionale Dienst Openbare Gezondheidszorg Hollands Midden (GGD)*

In het convenant met de GGD is afgesproken om de GGD te raadplegen bij planontwikkeling van gevoelige bestemmingen binnen 300 m van de rand van een snelweg. De GGD richtlijn 'luchtkwaliteit en gezondheid' (2008) geeft voor voorzieningen voor gevoelige groepen de volgende criteria:

- ✓ minstens 300 meter van de snelweg is het meest wenselijk;
- ✓ binnen 100 meter van de snelweg wordt sterk afgeraden;
- ✓ minstens 50 meter van drukke wegen, waarbij met 'druk' een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal wordt bedoeld.

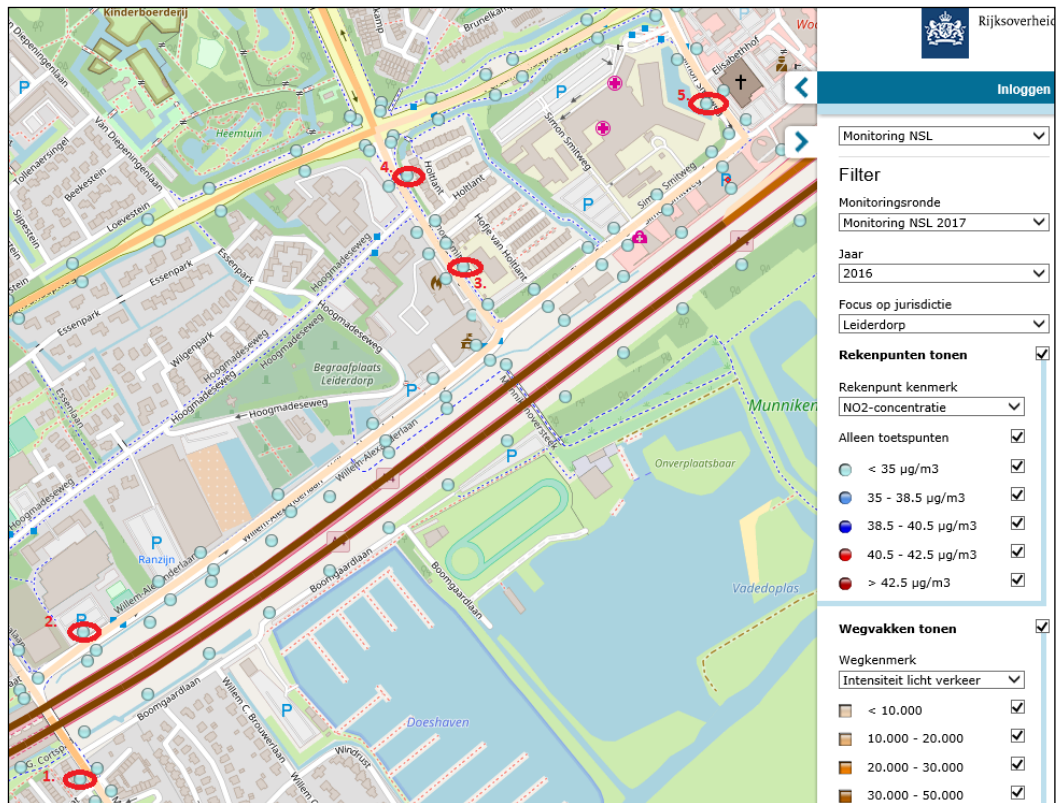
#### *Beoordeling luchtkwaliteit ten gevolge van het plan*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op maximaal 21 woningen aan het Amaliaplein en een supermarkt van 1.740 m<sup>2</sup> bvo. De woningbouwlocatie heeft een eigen ontsluiting via de Ericalaan. Op grond van bijlage 3a van de Regeling 'niet in betekende mate' geldt de woningbouwlocatie als een NIBM-project, waarvoor verdere toetsing achterwege kan blijven. De supermarkt wordt via een aantakking op de Willem-Alexanderlaan ontsloten. Een supermarkt wordt in de regeling niet als specifieke bestemming genoemd. Met de NIBM-tool kan worden getoetst of voor de supermarkt aan het 3 % criterium voor NIBM kan worden voldaan. In paragraaf 4.3.5 is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking van het plan. Daaruit blijkt dat het totale project leidt tot een toename van gemiddeld 2.726 motorvoertuigen per etmaal. Voor de NIBM-tool wordt uitgegaan van een aandeel van 2% vrachtverkeer. De berekening met de NIBM-tool geeft aan dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekende mate is en dat nader onderzoek noodzakelijk is. Met het onderzoek moet worden aangetoond dat er als gevolg van de uitvoering van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde is.



Figuur 19 toe- en afname intensiteiten na realisatie variant 2 (inclusief ontwikkeling Amaliaplein)

In figuur 19 van het rapport van Movares (zie hierboven) over de gewijzigde verkeersstructuur zijn de toe- en afname van de verkeersintensiteiten na realisatie van variant 2 en de ontwikkeling van Amaliaplein weergegeven. Deze verkeersintensiteiten vormen het uitgangspunt voor de beoordeling van de luchtkwaliteit. Voor de autonome situatie is uitgegaan van de situatie in de NSL-monitoringstool, monitoringronde 2017 over het jaar 2016.



Figuur: Uitsnede monitoringstool NSL met toetslocaties

Locatie 1 ligt aan de Mauritssingel nabij Rijksweg A4.

Locatie 2 ligt aan de Willem-Alexanderlaan bij de inrit naar de supermarkt.

Locatie 3 ligt aan de Simon Smitweg tegenover de brandweerkazerne.

Locatie 4 ligt aan de Simon Smitweg bij Holtlant.

Locatie 5 ligt aan de Simon Smitweg bij het Alrijne Ziekenhuis.

In de onderstaande tabel zijn de gevolgen van de verkeerstoename voor de luchtkwaliteit op de vijf toetslocaties weergegeven voor de jaren 2020 en 2030. In de tabel zijn de concentraties van stikstofdioxide en fijn stof bij autonome ontwikkeling en bij realisatie van variant 2 inclusief ontwikkeling Amaliaplein weergegeven. De bijdrage door de verkeerstoename op deze locaties is als worst-case situatie berekend met de NIBM-tool 2017 (standaard rekenmethode 1) voor de weergegeven aantallen motorvoertuigen, waarbij is uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2%.

Locatie	Extra verkeer	Stof in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Grenswaarde $\mu\text{g}/\text{m}^3$	2020 autonoom	2020 met plan	2030 autonoom	2030 met plan
1.	300	NO <sub>2</sub>	40	22.4	22.6	15.8	15.9
		PM10	40	20.3	20.4	17.7	17.7
		PM2,5	25	11.6	11.7	9.5	9.5
2.	3400	NO <sub>2</sub>	40	22.6	25.1	16.0	17.3
		PM10	40	20.1	20.7	17.6	18.5
		PM2,5	25	11.6	12.2	9.5	10.0

3.	2400	NO <sub>2</sub>	40	21.0	22.8	14.9	15.8
		PM10	40	20.0	20.4	17.5	17.8
		PM2,5	25	11.6	12.0	9.5	9.8
4.	1900	NO <sub>2</sub>	40	20.6	22.0	14.7	15.4
		PM10	40	20.1	20.4	17.6	17.9
		PM2,5	25	11.6	11.9	9.5	9.8
5.	800	NO <sub>2</sub>	40	20.3	20.9	14.1	14.4
		PM10	40	19.7	19.8	17.2	17.3
		PM2,5	25	11.4	11.5	9.2	9.3

Tabel: Luchtkwaliteit op de vijf aangegeven locaties zonder en met plan.

Voor de toetsing van de luchtkwaliteit zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM10) en fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) de relevante te toetsen stoffen. Voor deze stoffen gelden de grenswaarden die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt als grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>, voor fijn stof (PM10) bedraagt deze ook 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) bedraagt de grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>.

Als de waarden uit de bovenstaande tabel worden getoetst aan deze grenswaarden, dan blijkt dat de concentraties ook na de realisatie van het plan overal ruim onder de grenswaarde blijven. Er is daarom geen sprake van een dreigende overschrijding van een grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer, waarin is aangegeven wanneer een project met betrekking tot de luchtkwaliteitseisen toelaatbaar is.

Naast de toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer moet in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' worden bepaald of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij kan worden getoetst aan de gemeentelijke ambitie uit de Duurzaamheidsagenda. De doelstelling is: 'Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden'. Op grond van de concentraties in de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat aan deze ambitie wordt voldaan. Er is daarom zowel op grond van de luchtkwaliteitseisen als de 'goede ruimtelijke ordening' geen belemmering voor dit plan.

#### Conclusie

Op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de 'goede ruimtelijke ordening' is er geen belemmering voor de realisatie van plan Amaliaplein met toepassing van de gewijzigde verkeersstructuur volgens het rapport van Movares, variant 2.

#### Relatie met aanvullend verkeersonderzoek

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1.4 vindt aanvullend verkeersonderzoek plaats waaruit mogelijk een andere oplossing voor het aanpakken van het verkeersprobleem voortvloeit. Daardoor kan ook de verdeling van het verkeer en daarmee de concentraties stikstof en fijnstof wijzigen. Nu de berekende waarden echter ruimschoots onder de grenswaarden liggen, is het waarschijnlijk dat bij een andere verkeersindeling ook

onder de grenswaarde wordt gebleven. De conclusies zijn daarom valide, ook in afwachting van het aanvullende verkeersonderzoek.

#### **4.2.7 Externe Veiligheid**

##### *Beleid en Wet- 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 risico<sup>20</sup> (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico<sup>21</sup> (GR). Voor het 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).

---

<sup>20</sup> 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 ongevoerd 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).

<sup>21</sup> 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 transportas en een ongevoerd voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

### *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 lei-dingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

### *Vervoer over de weg*

Eind 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. In com-binatie met het Basisnet is deze op 1 april 2015 in werking getreden. Bij de vaststelling van de veiligheidzones 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 uit-zondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

### *Provinciaal Beleid*

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale struc-tuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorko-men 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 gecombi-neerd 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 aan-nemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriën-tatiewaarde.

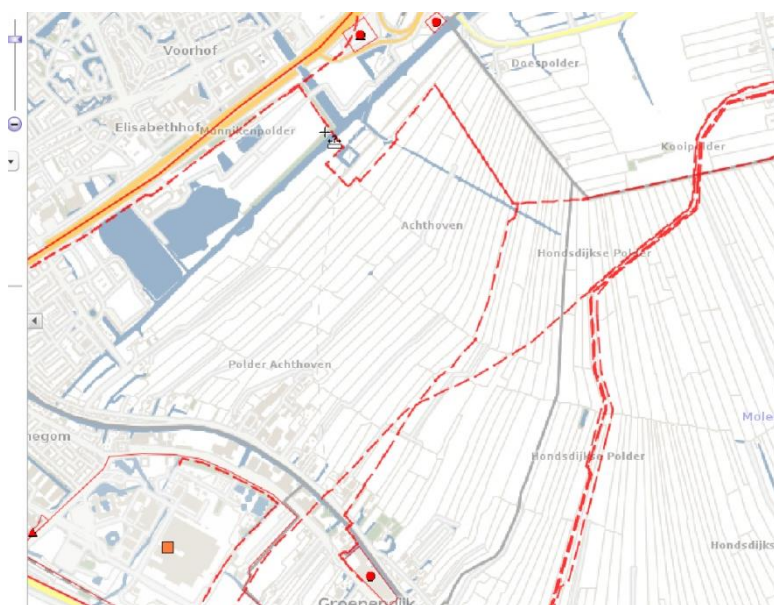


### *Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland*

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 ). Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelingen 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. Nabij het plangebied ligt, op ca. 180 m van de nieuwe woningen en op ca. 120 m van de nieuwe supermarkt een leiding waar onder hoge druk gas door wordt vervoerd. De uitwendige diameter bedraagt 12.76 inch en de werkdruk 40 bar. Ten noorden daarvan loopt de A4 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



*Uitsnede risicokaart*

### *Beoordeling*

#### *Buisleiding*

De aardgasleiding heeft een 100% letaliteitsgebied van 70 meter en een 1% letaliteitsgebied van 140 m. Dit is gelijk aan het invloedsgebied.

Binnen het 100%-letaliteitsgebied van een buisleiding zal iedereen komen te overlijden als gevolg van een maatgevende calamiteit met deze leiding. Het plangebied ligt binnen het 100% letaliteitsgebied en binnen het 1%-letaliteitsgebied van de bovenbedoelde leiding.

### *Snelweg A4*

#### *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 Bleve<sup>22</sup> van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

De A4 ligt op een afstand van ca. 50 meter van het plangebied voor de ontwikkelig Amaliaplein. De supermarkt ligt op ca. 50 meter afstand en de nieuwe woningen liggen iets verder, namelijk op ca. 110 meter en verder. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied van de A4.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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. 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.

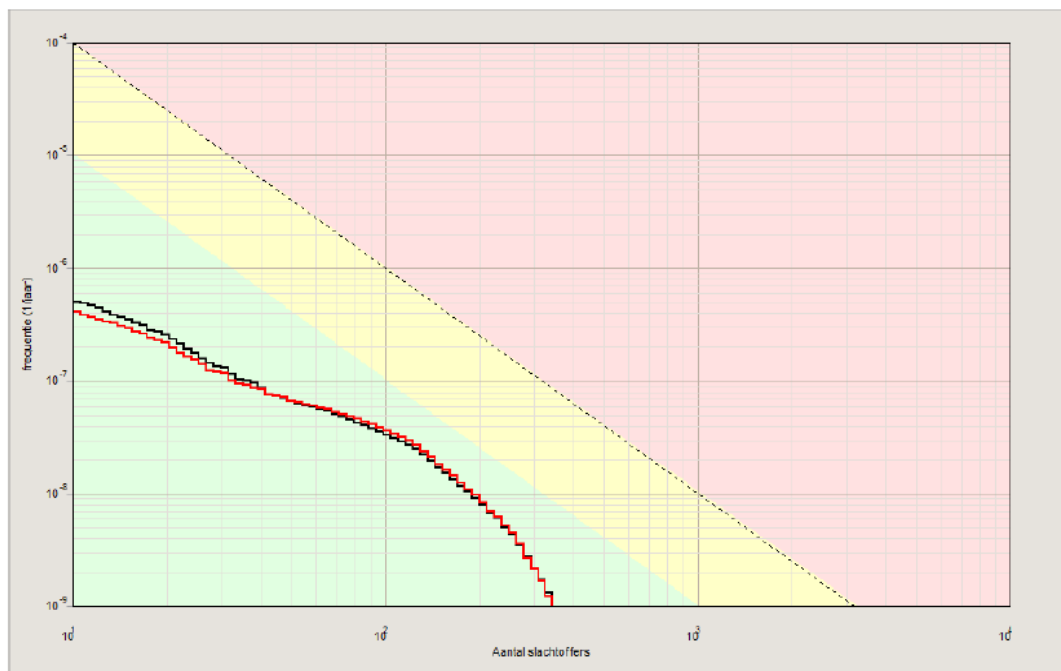
Gelet op de ligging van het nabij buisleiding en A4, is onderzoek uitgevoerd naar de risico's met betrekking tot externe veiligheid<sup>23</sup>. Navolgende figuur toont de groepsrisicocurven voor het kilometervak met het hoogste groepsrisico. De ligging van dit kilometervak wordt getoond in figuur 5 voor de toekomstige situatie.

---

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> Onderzoek externe veiligheid Amaliaplein Leiderdorp, Aviv, 23 augustus 2017.





*Hoogste groepsrisico ter kilometer huidige (zwart) en toekomstige (rood) situatie*

Deze verschilt minimaal van de huidige situatie. De woningbouwontwikkeling leidt tot een minimale toename van het groepsrisico. De GR-curve van de huidige situatie (lichtblauw) verschilt van de GR-curve van de toekomstige situatie. Het groepsrisico kan worden uitgedrukt als de maximale factor tussen de berekende fN-curve en de oriëntatiewaarde  $fN2 = 10^{-2}$  voor meer dan 10 slachtoffers. Deze factor is voor de huidige situatie gelijk aan 0.041. In de toekomstige situatie is deze factor gelijk aan 0.045. Dit betekent dat de berekende frequentie van de fN-curve meer dan twintig keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde (bij een bepaald aantal slachtoffers).

Gelet hierop, en het feit dat de toename niet met meer dan 10% toeneemt, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

#### ***Beperkte verantwoording groepsrisico ontwikkeling Amaliaplein***

In het rapport van Aviv is beoordeeld hoe de bijdrage van het plan aan de externe risico's zich verhoudt tot het toetsingskader dat gesteld is in het Bevb en het Bevt. Gebleken is dat voor het plan het aspect externe veiligheid relevant is ten aanzien van de A4 en de ondergrondse hogedrukaardgasleiding W-535.

Conform artikel 8 lid 2b van het Bevt hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd indien het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Zoals blijkt uit het onderzoek neemt het groepsrisico met maximaal 7.3% toe en wordt de oriënterende waarde niet overschreden door de beoogde ontwikkeling. Daarom kan met een beperkte verantwoording worden volstaan waarin op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt ingegaan.

Conform artikel 12, lid 3 van het Bevb hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd indien het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt met minder dan 10% toe en de oriënterende waarde wordt niet overschreden door de beoogde ontwikkeling. Daarom kan met een beperkte verantwoording worden volstaan waarin op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt ingegaan.

Een nadere beschouwing van risico reducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is voor de ontwikkeling niet nodig en is in onderhavige situatie ook niet haalbaar.

*Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland (februari 2014)*

Het Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland (verder EV-kader genoemd) is de actualisatie van de Omgevingsvisie externe veiligheid uit 2008. Deze actualisatie is uitgevoerd omdat zich sinds 2008 een aantal ontwikkelingen heeft voorgedaan op het gebied van externe veiligheid en er nieuwe inzichten zijn ontstaan. Met dit kader geeft de regio richting aan de uitvoering externe veiligheid in de komende jaren.

Uitgangspunt van het EV-kader is als volgt samen te vatten: “als de risico’s klein genoeg zijn, zijn de gevolgen aanvaardbaar”. Dat betekent dat de regio er naar streeft om bij de ruimtelijke ontwikkeling de risico’s aanvaardbaar laag te houden.

Het EV-kader is gebaseerd op een aantal streefbeelden over veiligheid in de regio in de toekomst. Deze streefbeelden zijn vertaald in een beleidskader en een toetsingskader voor individuele gevallen. Voor de beoordeling van individuele gevallen is een beslismodel uitgewerkt. Op basis van de hoogte van het groepsrisico (de kans op 10 of meer slachtoffers) geldt een lichte, normale of zware verantwoordingsplicht.

### Beslismodel groepsrisico (GR) op basis van zonering fN-diagram

Zone oranje (GR boven de oriëntatiewaarde)	<p>De activiteit wordt niet toegestaan, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De activiteit heeft een groot maatschappelijk nut op de betreffende locatie</li><li>• Er zijn voorzieningen getroffen die maken dat de hulpdiensten tijdig worden gealarmeerd, snel ter plaatse kunnen zijn en beschikken over voldoende mogelijkheden om de calamiteit te kunnen bestrijden</li><li>• Alle mogelijke redelijkerwijs te treffen maatregelen om het risico bij de bron te beperken zijn benut</li><li>• Er is op termijn een reductie van het groepsrisico te verwachten tot onder de oriëntatiewaarde. Door een periodieke evaluatie zal dit worden bevorderd</li><li>• Er bevinden zich geen beperkt zelfredzame personen binnen het invloedsgebied, tenzij deze afdoende kunnen worden beschermd</li><li>• De bevolking is en blijft actief geïnformeerd, en weet wat er te doen staat in het geval van een calamiteit</li></ul>
Zone geel (GR tussen 0,1 en 1 maal de oriëntatiewaarde)	<p>De activiteit wordt toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren</li><li>• er bevinden zich geen beperkt zelfredzame personen in de 100% letaliteitszone</li><li>• De hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen als een calamiteit zich voordoet</li><li>• De bevolking is goed geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit</li></ul>
Zone groen (GR kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde)	<p>De activiteit wordt toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het GR is verwaarloosbaar, de activiteit wordt toegestaan, alleen goedkope en voor de hand liggende maatregelen moeten worden getroffen</li><li>• Geen beperkingen aan bestemmingen in de omgeving van de risicobron</li></ul>

*Beslismodel uit het EV-Kader*

#### *Ruimtelijk veilig ontwerpen*

Bij ieder te vormen ruimtelijk plan is het groepsrisico een ontwerpvariabele. Dat wil zeggen dat het groepsrisico kan worden gebruikt om, naast een aantal andere ontwerpvariabelen, alternatieven te beoordelen. Afhankelijk van de positie van het plan ten opzichte van de risicobron, is het wenselijk een aantal maatregelen te overwegen die de veiligheid ten goede komen. Daartoe wordt een onderscheid gemaakt in een aantal zones rondom de risicobron:

- Zone 1: het gebied binnen de 10-6 contour (de veiligheidszone)
- Zone 2: de 100%-letaliteitszone
- Zone 3: het GR-relevante invloedsgebied
- Zone 4: de grens tot 1% letaliteit (het invloedsgebied)

Voor de transportroutes (de A4) kan ook het plasbrandaandachtsgebied worden toegevoegd (30 meter aan weerszijden van de weg). In deze zone moet het situeren van kwetsbare objecten extra worden gemotiveerd en kunnen bouwkundige maatregelen worden geëist.

Binnen **zone 1** is het volgens de wetgeving niet toegestaan kwetsbare objecten en bij voorkeur geen beperkt kwetsbare objecten te situeren.

Binnen **zone 2** zal iedereen komen te overlijden bij het betreffende incident en is het eveneens wenselijk geen (beperkt) kwetsbare objecten te situeren.

**Zone 3** is vooral van toepassing op transportroutes, waar het GRrelevante invloedsgebied is bepaald op 200 meter. Het werkelijke invloedsgebied kan veel groter zijn, maar in de regel vallen veruit de meeste slachtoffers dit gebied.

**Zone 4** is het invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied is het wenselijk geen beperkt zelfredzame groepen mensen te situeren of maatregelen te treffen deze mensen extra te beschermen.

Om het ruimtelijk veilig ontwerpen vorm te geven, is een aantal ontwerprichtsnoren ontwikkeld. Het toepassen van deze ontwerprichtsnoren leidt tot een ruimtelijk veilig ontwerp. De mate waarin deze ontwerprichtsnoren moeten worden toegepast is afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico. In het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, dan behoeven de ontwerprichtsnoren maar beperkt te worden toegepast. Komt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde, dan is het wenselijk alle ontwerprichtsnoren onverkort toe te passen.

	<b>Richtsnoer inrichting ruimte i.v.m. risicobeperking</b>	<b>Vertaald naar zones</b>
1	Ontwerp zonder beperkt kwetsbare objecten in de veiligheidszone	Geen (beperkt) kwetsbare objecten in zone 1
2	Ontwerp zonder kwetsbare objecten binnen de 100%-letaliteitszone	Geen kwetsbare objecten in zone 2
3	Ontwerp met afnemende personendichtheid naar de risicobron toe: waar hogere concentraties personen worden gepland, projecteer deze zo ver mogelijk van de risicobron af, c.q. buiten het GR-relevante invloedsgebied. Gebiedsfuncties met lage aanwezigheid van personen (bv. parkeervoorzieningen) kunnen als ruimtelijke zone worden gebruikt tussen de risicobron en de objecten met een hoge dichtheid aan personen.	Hoge dichtheden bij voorkeur buiten zone 3
4	Ontwerp met nieuwe bijzonder kwetsbare objecten bij voorkeur buiten het invloedsgebied van de risicobronnen	Verminderd zelfredzamen buiten zone 4
5	Ontwerp met een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten en aandacht voor vluchtroutes van de bron af.	Belangrijk in de zones 2 en 3 en bij LPG-tankstations
7	Ontwerp een goede bluswatervoorziening	Alle zones

*Richtsnoeren uit het EV-Kader*

Naast deze ruimtelijke maatregelen is er een groot aantal maatregelen die de veiligheid vergroten, maar die niet via een ruimtelijk plan zijn te regelen. Denk hierbij aan maatregelen aan gebouwen, alarmering en het houden van oefeningen.

#### *Scenario's*

Eén van de doelen van de verantwoording groepsrisico is na te gaan welke maatregelen getroffen moeten worden om de risico's of de gevolgen van incidenten beperkt te houden. Het type maatregelen zal veelal in de sfeer van ruimtelijke ordening en rampenbestrijding liggen, maar uiteraard is het wenselijk ook maatregelen bij de bron te beschouwen. De maatregelen die getroffen kunnen worden zijn afhankelijk van het scenario dat zich kan voordoen. In beginsel zijn er vier scenario's die zich kunnen voordoen:

- een plasbrand
- een fakkelbrand
- een explosie
- een gifwolk

Het is overigens mogelijk dat een combinatie van deze scenario's optreedt. Bijvoorbeeld wanneer door een plasbrand een warme bleve optreedt. In alle gevallen geldt dat moet worden voorzien in vluchtwegen van de bron af, een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en adequate bluswatervoorzieningen.

#### *Beoordeling*

In het EV-kader wordt een achttal beleidsuitgangspunten genoemd. Op het plan zijn geen van deze beleidsuitgangspunten van toepassing. Conform het EV-kader is sprake van een zone groen (groepsrisico tussen oriënterende waarde en 0,1\*oriënterende waarde). Dit betekent dat de activiteit wordt toegestaan, mits aan de volgende voorwaarde is voldaan:

- alleen goedkope en voor de hand liggende maatregelen moeten worden getroffen.

Aan bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan. Voor wat betreft de richtsnoeren voor het ruimtelijke ontwerp geldt dat het plan buiten zone 1 is gelegen. De richtsnoer uit het EV-kader is om geen kwetsbare objecten binnen zone 2 te plaatsen. Zone 2 wordt in de onderhavige situatie bepaald door het scenario van een (warme) Blevé met een omvang van 150 meter (zie ook bijlage 2 van het EV-kader). Het bouwplan is gelegen op een afstand van 50 m (en verder) gemeten vanaf de buitenste rijstrook van de A4. Aldus ligt het plangebied voor een gedeelte binnen de 100% letaliteitsafstand van een (warme) Blevé.

#### *Het provinciale beleid externe veiligheid*

Het provinciale beleid externe veiligheid is vastgelegd in de Beleidsnota externe veiligheid, die in oktober 2010 is vastgesteld als opvolger van de nota "Risico's in balans" uit 2007. Het beleid is mede geformuleerd tegen de achtergrond van de veranderde rol van de provincie in de ruimtelijke ordening. De provincie mag niet langer de bestemmingsplannen van de gemeenten goedkeuren. Wel kan de provincie zienswijzen indienen als zij van mening is dat een ruimtelijk plan indruist tegen het provinciaal belang. In haar beleid heeft de provincie iedere situatie waarbij een grote groep mensen (ten minste 10) aan een risico wordt blootgesteld gedefinieerd als provinciaal belang. De provincie wil dat in de gehele provincie op termijn de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Belangrijk in het provinciale beleid blijft het stre-

ven naar het clusteren van risicobronnen en het scheiden van risicobronnen van de bevolking en de kwaliteit van de uitvoering.

#### *Beoordeling*

Voor beide risicobronnen blijft de ontwikkeling ruimschoots onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling past daarom binnen het provinciale beleidskader voor externe veiligheid.

Gelet op de kaderstelling kan in onderhavig geval kan volstaan worden met een “beperkte verantwoording” van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- bestrijdbaarheid;
- zelfredzaamheid.

Voor de relevante incidentscenario's wordt aan de aspecten bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en de redelijkerwijs te treffen maatregelen aandacht geschonken. Deze worden hierna besproken en zijn tot stand gekomen in overleg met Brandweer en Veiligheidsregio.

#### **Bestrijdbaarheid**

##### *Beheersbaarheid*

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid”.

##### *Bereikbaarheid*

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plangebied is zowel vanaf de Willem-Alexander als vanaf de Ericalaan te bereiken. Het plangebied is derhalve goed bereikbaar voor de hulpdiensten.

##### *Bluswatervoorziening*

Voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn. Dit is ter beoordeling aan de brandweer/Veiligheidsregio.

#### **Zelfredzaamheid**

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheid voor ontvluchting van het gebied;
- mogelijkheden voor ontvluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen;
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie / alarmering.

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien waarbij groepen minder zelfredzame personen aanwezig zijn.

#### *Risicocommunicatie*

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de incidentscenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. De gemeente heeft hier een gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en de alarmering bij rampen.

#### **Incidentscenario's**

Die incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden verdeeld in vier categorieën: plasbrand, fakkelbrand, explosie en een gifwolk. Er zijn grote verschillen in de omvang van de potentiële gevolgen van deze categorieën.

#### *Toxisch scenario*

Over de A4 worden toxische vloeistoffen getransporteerd. Bij het falen van een insluitsysteem met toxische vloeistoffen wordt een plas gevormd die vervolgens (gedeeltelijk) verdampt, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door een gaswolk neer te slaan of een vloeistof te verdunnen met water. Een toxisch scenario op de A4 is derhalve op een goede manier te bestrijden.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Daarom moeten personen bij een toxische wolk na alarmering door de Veiligheidsregio zoveel mogelijk binnen blijven, ramen, deuren en ventilatieopeningen sluiten, en ventilatiesystemen uitschakelen.

De mate waarin gebouwen afsluitbaar zijn tegen indringing van een toxisch gas en de tijdsduur dat deze gebouwen worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van een toxisch gas.

#### *Maatregelen om slachtoffers te voorkomen bij een toxische wolk*

Belangrijk is dat eventuele luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop zijn uit te schakelen. Indien bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

De maatregelen die worden getroffen zijn:

- het benutten van de voetgangerverbinding tussen de Hoogmadeseweg en het Amaliaplein waardoor werknemers/bezoekers van de supermarkt en bewoners kunnen vluchten van de A4 af naar een veilige afstand (het gebied wordt op goede wijze aangesloten waardoor er ook haaks op elkaar staande vluchtwegen zijn waardoor van de bron af gevluht kan worden);
- te openen geveldelen en mechanische ventilatie kunnen handmatig gesloten worden;
- eventuele luchtbehandelingsinstallaties kunnen met één druk op de knop uitgeschakeld worden;
- het ontruimingsplan dient in te gaan op een scenario met toxische vloeistoffen (werknemers dienen op de hoogte te zijn hoe te handelen bij dit scenario);
- de wijze van alarmering dient te worden vastgelegd.

#### *Plasbrand*

Een plasbrand is meestal het gevolg van een ongeval met een tankwagen met vloeibare brandstoffen (benzine of diesel) of een andere brandbare vloeistof (bijvoorbeeld alcohol). Als zo'n brandbare vloeistof bijvoorbeeld door een ongeval vrijkomt en ontsteekt, ontstaat een plasbrand. Volgens de Regeling Basisnet geldt voor de A4 ter plaatse van het Amaliaplein een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied ligt op ca. 50 m vanaf de A4 en daarmee ruimschoots buiten het PAG. Als dit scenario zich voordoet kunnen personen van de A4 af vluchten door goede vluchtwegen van de A4 af. Dit scenario hoeft daarom niet verder te worden beschouwd.

#### *Explosies en Bleve's:*

Een explosie kan in verschillende vormen voorkomen. Het maatgevende scenario bij opslag en transport van brandbare gassen (LPG) is een Bleve van een tankauto, met druk- en hittebelasting tot gevolg. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een koude en een warme Bleve. Een warme Bleve ontstaat doordat de drukhouder (de tank) eerst door een externe brandhaard zodanig wordt opgewarmd dat de drukhouder hierdoor openbarst. Bij een koude Bleve ontbreekt deze externe opwarming. De kracht van een warme Bleve is hierdoor groter.

In de risicoberekening is voor de transportintensiteit uitgegaan van het GF3-plafond (brandbare gassen zoals LPG) voor wegvak Z6 zoals voorgeschreven en opgenomen in de regeling Basisnet. Dit betekent dat gerekend wordt met 2162 GF3-transporten. Standaard wordt aangenomen dat 61% van het transport overdag plaatsvindt tussen 8:00 en 18:30 uur. De kans op een koude Bleve is aanzienlijk kleiner dan de kans op een warme Bleve.

#### *Koude Bleve*

Het invloedsgebied van een koude Bleve is zo'n 200 meter. De supermarkt en woningen liggen op een afstand van 50 meter van de A4 en verder. Hiermee zijn gebouwen binnen het invloedsgebied van een koude Bleve gelegen. Indien een koude Bleve optreedt ontstaat een grote vuurbal met een grote overdruk voor de omgeving. De 35 kW/m<sup>2</sup> stralingswarmtecontour bij een Bleve ligt op zo'n 110 meter.

De stralingsintensiteit ter hoogte van de supermarkt en een aantal woningen is aldus hoger dan 35 kW/m<sup>2</sup> ten gevolge van de vuurbal. Hierdoor is er sprake van een overlijdenskans voor de personen binnen de supermarkt en een aantal van de woningen.



Omdat dat vooraankondiging van een ongeval kort of zelfs niet aanwezig is bij een koude Blevé is de kans op een groot aantal slachtoffers aanwezig bij dit incident. Personen binnen het invloedgebied zijn ook in gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een Blevé.

Maatregelen zoals het toepassen van brandwerende gevels en splintervrij of gelaagd glas, bieden alleen bescherming bij een calamiteit van geringere omvang of op grotere afstand. In onderhavige situatie worden dergelijke maatregelen als te verre gaan/de/niet doeltreffende maatregelen beschouwd.

Omdat bovengenoemde scenario met een koude Blevé zeer moeilijk te bestrijden is wordt in de afweging en verantwoording om een supermarkt en woningen binnen het invloedgebied van de A4 mogelijk te maken de kleine kans op het ontstaan van dit incident afgewogen tegen het maatschappelijk en economisch belang van de supermarkt en woningen.

In het betreffende verzorgingsgebied zijn geen goede alternatieve locaties voor de realisatie van een supermarkt, terwijl hier grote behoefte naar bestaat. Hierdoor weegt het ruimtelijke economisch en maatschappelijk belang van de komst van een supermarkt op deze locatie zwaarder dan het zeer geringe risico van op een ongeval. Datzelfde geldt gelet op de grote behoefte naar woningen in het sociaal huursegment.

#### *Warme Blevé*

Ten aanzien van een warme Blevé geldt dat dat deze doorgaans pas na 75 minuten zal optreden bij Nederlandse LPG-tankauto's, die alle voorzien zijn van een hittewerende coating. Een warme Blevé bij een niet-gecoate tankauto treedt doorgaans op na zo'n 30 minuten. Het aantal niet-gecoate (buitenlandse) tankauto's is relatief gering, waardoor de kans op een 'snellere' warme Blevé gering is. De bijdrage van een warme Blevé van een niet-gecoate tankauto aan het groepsrisico is dan ook zeer gering.

In geval van een dreigende warme Blevé (van een al dan niet gecoate tankauto) dient de supermarkt en de woningen ontruimd te worden en dienen de aanwezigen te kunnen vluchten naar een locatie welke buiten het effectgebied van de warme Blevé is gelegen (afstand van ten minste 300 m van het incident).

In geval van ontruiming van de supermarkt en woningen waarbij alleen de vluchtroutes en uitgangen gebruikt worden welke van de A4 afgelegen zijn zullen zelfredzame aanwezigen op tijd naar een veilige afstand (op meer dan 300 m van de A4) kunnen vluchten. In overleg met het bevoegd gezag en de hulpverleningsdiensten moet worden bepaald hoe de werknemers/BHV-ers in de supermarkt gewaarschuwd worden in geval van een dreigende warme Blevé. Indien goed afgestemd zal de ontruimingstijd, de looptijd naar een veilige afstand en de alarmeringstijd tezamen beduidend korter zijn dan de 75 minuten waarbinnen een warme Blevé kan plaatsvinden.

De maatregelen die worden getroffen zijn:

- het benutten van de voetgangersverbinding tussen de Hoogmadeseweg en het Amaliaplein waardoor werknemers/bezoekers van de supermarkt en bewoners kunnen vluchten van de A4 af naar een veilige afstand (het gebied wordt op goede wijze aangesloten waardoor er ook haaks op elkaar staande vluchtwegen zijn waardoor van de bron af gevlucht kan worden);;
- het ontruimingsplan dient in te gaan op een scenario van een dreigende warme Blevé (werknemers/BHV-ers dienen op de hoogte te zijn hoe te handelen bij dit scenario);
- de wijze van alarmering dient te worden vastgelegd.

#### *Schade aan gebouwen*

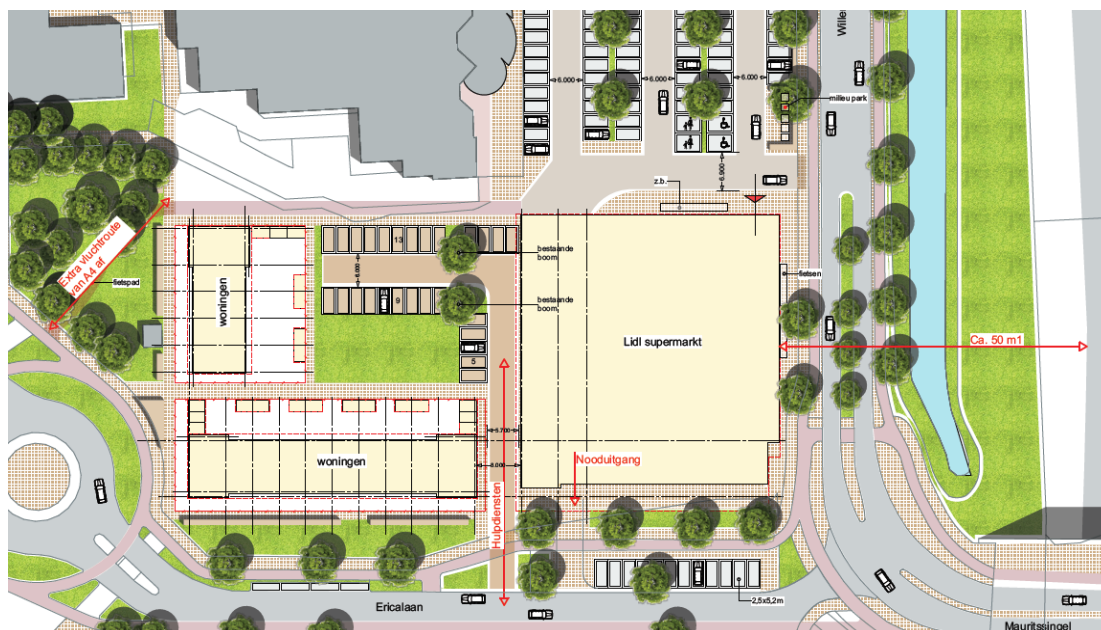
In geval van een Blevé zal door piekoverdruk schade aan gebouwen optreden (instorten, beschadiging constructies, ruitbreuk). Zware schade aan gebouwen treedt op bij een piekoverdruk (0,1 bar of meer) tot circa 40 meter van de A4<sup>2</sup>. De bebouwing ligt verder dan 40 meter van de A4 waardoor zware schade aan de gebouwen niet te verwachten is. Bij een piekoverdruk van minder dan 0,1 bar zijn binnen (aldus in het beschouwde gebouw) geen dodelijke slachtoffers te verwachten als gevolg van schade. De gunstige effecten van de enigszins verdiepte ligging van de A4 ter hoogte van het plan zijn hierbij niet beschouwd.

#### *Fakkelbrand*

Bij en beschadiging van een aardgastransportleiding, waarbij het vrijkomende gas ontsteekt, ontstaat een fakkelbrand. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal Gasunie de leiding in-blokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enige tijd duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een ontsteking kunnen de hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de bandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokke leidingdeel is leeggelopen.

Het risico op een incident met een hogedruk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Omdat het groepsrisico niet toeneemt worden nadere maatregelen niet beschouwd. De maatregelen die worden getroffen in het plangebied Amaliaplein dragen wel bij aan het voorkomen van slachtoffers bij dit scenario.

Op navolgende afbeelding zijn de te treffen ruimtelijke maatregelen weergegeven (het gaat om een inmiddels verouderde versie van de situatieschets).



*Ruimtelijke maatregelen t.b.v. zelfredzaamheid*

*Omzetten begane grond Oranjegalerij naar nieuwe, zelfstandige woningen, horeca / en maatschappelijke functies*

De Oranjegalerij bevindt zich niet in het invloedsgebied van risicobronnen waardoor externe veiligheid geen belemmering vormt.

#### *Conclusie*

Er zijn gelet geen belemmeringen v.w.b. externe veiligheid. Met het plan wordt voldoende rekening gehouden met de verantwoording van het groepsrisico.

### **4.3 Omgevingsfactoren**

#### **4.3.1 Flora en fauna**

##### *Soortenbescherming*

Op 1 april 2017 is de Wet natuurbescherming 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). Uitgangspunt van de wet is het “nee, tenzij”-principe.

De Wet natuurbescherming 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 verblijfsplaatsen.

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.

palingen van de Wet natuurbescherming 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.

#### *Beoordeling en conclusie*

Een Quick scan flora en fauna naar mogelijk aanwezige (strikt) beschermde soorten is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan<sup>24</sup>.

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde dier- en plantensoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft groeiplaatsen van Kartuizer Anjer en wilde weit en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden<sup>25</sup>

Kartuizer Anjer en Wilde Weit zijn tijdens het veldbezoek in de bloeiperiode niet aangetroffen. De aanwezigheid van deze soorten in het plangebied kan daarom worden uitgesloten. Tijdens zowel de eerste als de tweede schouw van boombewonende vleermuizen, zijn deze niet aangetroffen. Een ontheffing Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig. Daarmee is vast komen te staan dat de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming uitvoering van het plan niet in de weg staat.

#### *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 eveneens opgenomen in de

---

<sup>24</sup> Quick scan natuur Amaliaplein, SAB, 10 januari 2018.

<sup>25</sup> Nader onderzoek Wet natuurbescherming Amaliaplein, SAB, 10 januari 2018.

Wet natuurbescherming. 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.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Binnen een straal van tien kilometer rondom het plangebied liggen Natura 2000-gebieden de Wilck op 3,7 kilometer ten zuiden van het plangebied en Meijndel & Berkheide op 10 kilometer afstand ten westen van het plangebied. De Wilck is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. In de Wilck zijn geen stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Stikstofgevoelige habitattypen komen wel voor in Meijndel & Berkheide. Door de afstand tot stikstofgevoelige habitats en de tussengelegen verstoringen tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden is echter uit te sluiten dat de beoogde ontwikkelingen in het gebied een negatieve invloed op de kernkwaliteiten en instandhoudingsdoelstellingen in deze gebieden zal hebben.



*Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Natura 2000 Network Viewer. Bewerking: SAB.*

Omdat het plangebied voorts niet in een onderdeel van het NNN ligt leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorngenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Dezelfde conclusie wordt getrokken voor weidevogelleefgebied.

### 4.3.2 Water

#### *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 (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) 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*

#### *Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer 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 en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

#### *Keur en beleidsregels 2015*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
  - Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
  - Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
  - De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
  - Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

#### *Hemelwater*

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem.



Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. 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.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### *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).



### Beoordeling

Er wordt met dit plan geen oppervlaktewater gedempt. Voorts is het plan niet gelegen binnen de (buiten) beschermingszone van (regionale) waterkeringen.

### Watercompensatie

Aangezien de verharding toeneemt, is op basis van de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie nodig. Hiertoe is een watertoets<sup>26</sup> opgesteld, die als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Er is hierin een vergelijk opgenomen van de verharding in de nieuwe en bestaande situatie (zie navolgende afbeelding). Er is sprake van een netto verhardingstoename van 5.567 m<sup>2</sup>. Uitgaande van 15% compensatie in de vorm van open water is dus 835 m<sup>2</sup> extra open water nodig.

	Type	Huidig (m <sup>2</sup> )	Toekomstig (m <sup>2</sup> )	Verschil (m <sup>2</sup> )	Toename verharding / bebouwing (m <sup>2</sup> )
Plangebied A (opp. 6.700 m <sup>2</sup> )	Bebouwing	0	3.185	+3.185	4.775
	Verharding (asfalt)	0	400	+400	
	Verharding (bestrating)	586	1.776	+1.190	
	Groen	6.114	547	-5.567	
Plangebied B (opp. 7.817 m <sup>2</sup> )	Bebouwing	0	0	0	792
	Verharding (asfalt)	0	2.478	+2.478	
	Verharding (bestrating)	5.532	3.846	-1.686	
	Groen	2.285	982	-1.303	
<b>Totaal (m<sup>2</sup>)</b>					<b>5.567</b>

Naar aanleiding van de resultaten van de Watertoets heeft er op 27 juni 2017 overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap van Rijnland en de opdrachtgever. Hierbij zijn enkele scenario's doorgenomen, met als doelstelling het voldoen aan de vereiste hoeveelheid compensatieberging van 835 m<sup>2</sup>.

De onderstaande scenario's zijn daarbij beoordeeld op haalbaarheid:

- A. Verbreden van de watergang aan de zuidoostelijke zijde van de Hoogmadeweg;
- B. Verlengen van de watergang aan de zuidoostelijke zijde van de Hoogmadeweg, inclusief het verwijderen van de bestaande duiker;
- C. Verhogen waterpeil binnen het peilvak;
- D. Aanleggen van nieuw oppervlaktewater (vijver of watergang);
- E. Inrichten van de speelweide / skatebaan als waterplein;
- F. Aanleggen van opvangbassin onder het parkeerterrein in plangebied B.
- G. Aanbrengen van infiltratiesysteem (bijvoorbeeld infiltratiekoffers) onder het parkeerterrein.

Het verbreden en/of verlengen van de bestaande watergangen heeft, vanwege ruimtegebrek binnen de planlocatie, onvoldoende omvang om aan de compensatie-eisen te kunnen voldoen. Ook voor het aanleggen van nieuw oppervlaktewater binnen de planlocatie of in de nabije omgeving van de planlocatie is onvoldoende ruimte beschikbaar. Het verhogen van het waterpeil binnen het peilvak wordt door het Hoogheemraadschap in algemene zijn wel onderzocht, maar besluitvorming hierover kan nog enkele jaren duren. In onderhavig project kan hierop dus niet worden aangeslo-

<sup>26</sup> Watertoets Amaliaplein te Leiderdorp, 12 januari 2018.

ten. De speelweide en de skatebaan hebben een te geringe omvang om middels het inrichten van de speelweide / skatebaan als waterplein voldoende compensatie te verkrijgen.

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland is het vereiste compensatie-oppervlak vertaald naar een benodigde bergingscapaciteit. Geconcludeerd wordt dat enige vorm van alternatieve waterberging moet voldoen aan een bergingscapaciteit van 307 m<sup>3</sup>. De uitstroomsnelheid van de alternatieve waterberging moet overeenkomen met 1,7 l/s/ha. Voor de technische uitwerking van de hemelwaterberging, in de vorm van scenario F of G, is door Attis, adviesbureau voor ruimtelijke inrichting en techniek, een notitie opgesteld ter advies voor de infiltratievoorziening op de ontwikkelingslocatie Amaliaplein te Leiderdorp<sup>27</sup> (kenmerk: 5273, d.d.: 10-01-2018); het advies is als bijlage toegevoegd aan de watertoets. De notitie betreft een eerste quickscan van de mogelijkheden die er zijn en geeft een advies over het systeem (of een combinatie van systemen) dat het meest geschikt is voor de ontwikkelingslocatie. Hieruit dient voort te komen of de gewenste compensatiemaatregel mogelijk is en onder welke (technische) voorwaarden, alsmede of er voldoende bergingscapaciteit kan worden gerealiseerd om te voldoen aan de eis van 307 m<sup>3</sup>.

Aan Attis is opdracht gegeven om de mogelijkheden te verkennen met betrekking tot de ondergrondse berging en infiltratie van het water. In het kader hiervan zijn de volgende infiltratiesystemen beschouwd:

- Infiltratieriool;
- Grindkoffer (aquafloosysteem);
- Infiltratiekratten;
- Bergingskelder.

Er wordt geconcludeerd dat het aanbrengen van grindkoffers (aquafloosysteem) de enige haalbare optie is voor de planlocatie. Daarnaast moet er worden voorzien in een vertraagde afvoer naar het open water. Door Attis een eerste berekening gemaakt op basis van het gebruik van een aquafloosysteem. De totale hoeveelheid te bufferen neerslag van het systeem wordt geschat op ca. 250 m<sup>3</sup>.

De totale inhoud van de beschikbare bufferingsvoorziening wordt geschat op ca. 300 m<sup>3</sup>. Hierbij is uitgegaan van een oppervlakte aquafloosysteem van 1.850 m<sup>2</sup> en een dikte van 0,41 m. De maximaal opgegeven waarde voor de afvoer van hemelwater van 10 m<sup>3</sup> / min / 100 ha is haalbaar op basis van de bovengenoemde gegevens. Hierbij wordt voorgesteld om in de afvoer van de bufferingsvoorziening naar het oppervlaktewater te voorzien door middel van geperforeerde buizen (drains) met een diameter van 160 á 200 mm. Tot slot wordt Attis geconcludeerd dat het niet wenselijk is om het parkeerdek op het winkelpand aan te sluiten op de bufferingsvoorziening in verband met de kans op verontreiniging, verhoogd onderhoud en lekkagerisico's van het dak.

---

<sup>27</sup> Notitie advies infiltratievoorziening Lidl Amaliaplein, Attis, 10 januari 2018.

### *Riolering*

Binnen de gemeente Leiderdorp wordt afvalwater van woningen en bedrijven via afvoerbuizen het rioolstelsel ingeleid. Vervolgens wordt het afvalwater via rioolgemalen en persleidingen naar afvalwaterzuiveringsinstallaties geleid ten behoeve van de waterzuivering. De onderzoekslocatie ligt daarbij in een gebied waar gebruik wordt gemaakt van een gemengd rioolstelsel. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie, zal er nieuwe riolering worden aangelegd binnen het plangebied, welke aan zal worden gesloten op het bestaande rioolstelsel.

Hierbij zal hemelwater gescheiden van het riool worden afgevoerd naar openbaar water. In het projectgebied is geen ondergrondse bebouwing voorzien zodat er geen gevolgen voor het grondwater zijn. Een geohydrologisch onderzoek is niet nodig. Verder zal er zo veel mogelijk met niet-uitlogbare materialen worden gewerkt, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet afneemt.

### *Conclusie*

Op basis van de watertoets en de notitie van Attis is inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling voor wat betreft de waterhuishouding uitvoerbaar is. Het aspect water vormt gelet hierop geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is wel een watervergunning vereist. Op grond van die regelgeving is het belang van de waterhuishouding reeds geborgd buiten het bestemmingsplan om.

## **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 Erfgoedwet van kracht. 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.

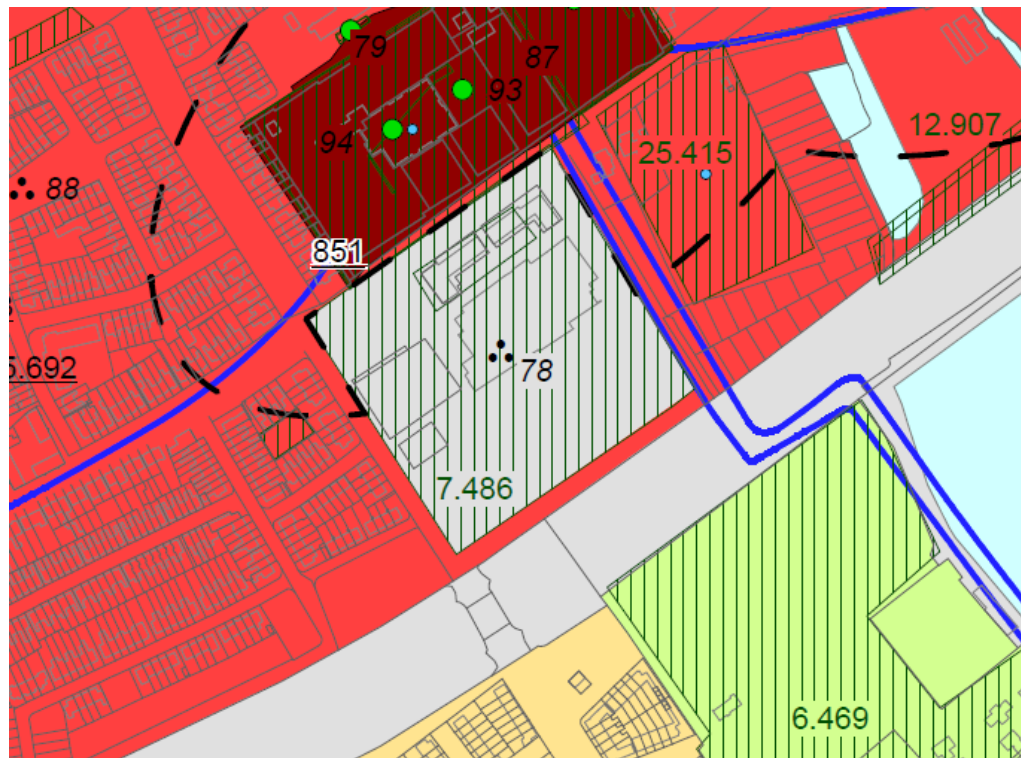
Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting 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, onthefingsbesluit 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 het plangebied zijn zowel terreinen met een hoge trefkans, een middelhoge trefkans, als een lage trefkans aanwezig.



Afhankelijk van de hoogte van de trefkans, dient vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek verricht te worden.

Uit deze Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart blijkt dat het plangebied voor de supermarkt en woningbouw in het verleden al is onderzocht. Daaruit is voortgekomen dat de bodem is verstoord. In de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart is daarom geen archeologische verwachting opgenomen voor het projectgebied.

### *Conclusie*

Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig. Wel geldt de zorgplicht zoals vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze plicht houdt zoveel in dat eventuele vondsten die worden gedaan tijdens werkzaamheden gemeld moeten worden bij Onze Minister.

#### **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 voor de supermarkt en nieuwe woningbouw is thans onbebouwd; er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### **4.3.5 Verkeer**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor verkeer in de omgeving van de ontwikkeling.

Als gevolg van de ontwikkeling Amaliaplein (supermarkt en woningen) heeft adviesbureau Mobycon in opdracht van Lidl onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. In dit onderzoek<sup>28</sup> welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan heeft Mobycon de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie waarbij de supermarkt en woningen gerealiseerd zijn in de oksel van de Ericalaan - Willem-Alexanderlaan.

De belangrijkste uitkomst van het onderzoek is dat er in de huidige situatie knelpunten zijn op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid op de Ericalaan en Acacia-laan en dat er verkeersafwikkelingsproblemen zijn op de kruising Ericalaan – Willem-Alexanderlaan – Mauritssingel. Deze knelpunten zouden door de komst van de ontwikkeling Amaliaplein verder worden verzwakt.

#### *Oplossingsrichtingen voor de verkeerstructuur*

Reeds was bij de gemeente bekend dat in het gebied tussen de Persant Snoepweg en de Willem-Alexanderlaan als gevolg van in relatie tot de functie van de weg hoge verkeersintensiteiten de leefbaarheid en verkeersveiligheid onder druk staat. In het verkeerskundig onderzoek Lidl Amaliaplein, Mobycon, 1 september 2017, wordt dit beeld bevestigd.

De gemeente Leiderdorp heeft daarom adviesbureau Movares gevraagd te kijken naar de verkeerstructuur in de omgeving van het plangebied. Binnen dit onderzoek<sup>29</sup> is onderzocht welke functie de wegen in de omgeving van het plangebied daadwerkelijk vervullen en welke oplossingsrichtingen er zijn om de functie en het gebruik van de

---

<sup>28</sup> Verkeerskundig onderzoek Lidl Amaliaplein, Mobycon, 1 september 2017.

<sup>29</sup> Rapportage verkeersstructuur Leiderdorp\_Movares\_2018\_01\_16.

wegen met elkaar in overeenstemming te krijgen. In dit onderzoek is de ontwikkeling van de supermarkt en woningen meegenomen.

Om tot een haalbare oplossing te komen is een proces gevolgd waarbij zowel de inbreng van alle stakeholders (inclusief bewoners en organisaties) als de verkeerskundige analyse zijn meegenomen. Uit deze eerste fase van het onderzoek zijn verschillende knelpunten naar voren gekomen, die in het verdere proces als basis voor de oplossingsrichtingen hebben gediend.

Dit heeft geresulteerd in vier oplossingsrichtingen waar een aantal principes uit zijn gehaald om tot een voorkeursvariant te komen. Door Movares is variant 2 als voorkeursvariant geadviseerd. Deze variant betreft het instellen van éénrichtingsverkeer op de Ericalaan (rijrichting van noord naar zuid) en het omkeren van de rijrichting op de Simon Smitweg ter hoogte van het gemeentehuis. Als gevolg van deze oplossingsrichting zijn de doorgaande bewegingen vanaf de Mauritssingel richting Ericalaan, als de doorgaande beweging vanaf de Engelendaal naar de Willem-Alexanderlaan niet meer mogelijk. Hierdoor worden de verkeersintensiteiten evenwichtiger (her)verdeeld tussen de Ericalaan/Acacialaan en de Simon Smitweg.

#### *Herijking verkeerskundig onderzoek Mobycon*

Als gevolg van de wijziging van de verkeersstructuur heeft Mobycon het verkeerskundig onderzoek herijkt. Daarbij zijn de verkeersintensiteiten op wegvakniveau en de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau onderzocht na te gaan wat de gevolgen zijn voor verkeer in de omgeving van de ontwikkeling.

#### *Verkeersintensiteiten op wegvakniveau*

Uit het herijkte onderzoek<sup>30</sup> blijkt dat door het wijzigen van de verkeersstructuur (invoeren 1-richtingsverkeer Ericalaan en omdraaien rijrichting Simon Smitweg) afgezien van de Acacialaan alle leefbaarheidsknelpunten opgelost worden, ook met de ontwikkeling Amaliaplein. De Acacialaan is hierop een uitzondering, op deze weg nemen de verkeersintensiteiten af maar voldoen deze nog niet aan de richtlijnen voor een erftoegangsweg. Dit is ook het geval zonder de ontwikkeling Amaliaplein. Dat de weg niet voldoet aan de richtlijnen voor een erftoegangsweg is derhalve niet het gevolg van de ontwikkeling Amaliaplein.

Gezien het huidige functioneren van de Acacialaan met openbaar vervoer en de belangrijke route voor hulpdiensten, de ligging van de weg in het wegennet (zowel ten opzichte van de Persant Snoepweg als de overige wegen in de Kerkwijk) alsmede de verkeersintensiteiten is de functie van de weg aan te merken als een wegcategorie die tussen een erftoegangsweg en een gebiedsontsluitingsweg in ligt.

Aangezien de wegencategorisering van Nederland geen dergelijke tussencategorie kent wordt geconstateerd dat de Acacialaan een zogenaamde “grijze weg” betreft tussen de wegcategorieën van CROW in. Het missen van een wegcategorie tussen erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg is in Nederland een meer voorkomend verschijnsel. Dit heeft tot gevolg dat de weg te hoge intensiteiten heeft als de richtlijnen voor een erftoegangsweg gevolgd zou worden, maar anderzijds zou een inrichting van

---

<sup>30</sup> Verkeerskundig onderzoek Lidl Amaliaplein, Mobycon, 16 januari 2018.

de weg die behoort bij een gebiedsontsluitingsweg niet passen in het gebied en de daadwerkelijke functie van de weg.

Het onderzoek van Movares is gefocust op de verkeerscirculatie in het gebied waar het snelheidsregime op de Acacialaan nauwelijks invloed op heeft. Echter, dient de Acacialaan wel opnieuw ingericht te worden vanwege leefbaarheid en verkeersveiligheid. Geadviseerd wordt om bij de herinrichting rekening te houden met de wijkontsluitingsfunctie van de weg, dit kan zowel bij een snelheid van 30 km/u als 50 km/u. De situatie wordt met inachtneming van het voornemen om deze weg te zullen herinrichten, meer op de functie van de weg toegesneden, aanvaardbaar geacht.

#### *Verkeersafwikkeling op kruispuntniveau*

De verkeersafwikkeling op kruispuntniveau is door Mobycon onderzocht op basis van kruispuntberekeningen. De verkeersafwikkeling op de kruispunten zal de gewijzigde verkeersstructuur verbeteren, met name op de wegen met een ontsluitend karakter. Op de Ericalaan blijft een wachtrij ontstaan maar de wachttijd is korter dan in de huidige situatie.

Geconcludeerd wordt dat ten opzichte van de huidige verkeerssituatie de verkeerssituatie niet zal verslechteren door veranderen van de verkeersstructuur en de ontwikkeling Amaliaplein. Daardoor wordt gesteld dat het aspect verkeer de ontwikkeling niet in de weg staat.

#### *Alternatieve oplossingen verkeerssituatie*

Zoals aangegeven, vindt aanvullend verkeersonderzoek plaats. In het coalitieakkoord is opgenomen dat aanvullend verkeersonderzoek zal plaatsvinden. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan is het aanvullend onderzoek nog niet gereed en derhalve nog niet exact bekend welke maatregelen genomen zullen worden teneinde een acceptabele verkeerssituatie te realiseren.

Volgens de Raad van State echter, zijn 'de precieze inrichting van de weg en de daarbij behorende verkeersmaatregelen uitvoeringsaspecten die in deze procedure niet ter beoordeling staan (zie de uitspraak ABRvS, 10 november 2010, CLI:NL:RVS:2010:BO3445). Dat neemt niet weg dat de raad zich er bij de vaststelling van het plan van moet verzekeren dat het plan een oplossing voor de verkeersafwikkeling mogelijk maakt die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening' (ABRvS 13 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1976, ro 6.5). Om deze reden kan het bestemmingsplan worden vastgesteld, immers de door Movares geadviseerde verkeersvariant is een haalbare variant. Deze variant is daarom hierboven beschreven in de toelichting, maar het kan dus zo zijn dat te zijner tijd een andere inrichting met daarbij behorende verkeersmaatregelen wordt gerealiseerd teneinde hetzelfde doel te bereiken. Nu de gemeente eigenaar is van het gemeentelijk wegennet, is dit ook reëel en haalbaar.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeer staat de ontwikkeling niet in de weg.

#### **4.3.6 Parkeren**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor de parkeervraag in de omgeving van de ontwikkeling. Een gangbare methode is om de parkeervraag te bepalen aan de hand van landelijke kengetallen of de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (welke meer op de locatie zijn toegesneden). In Leiderdorp is in 2016 het Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld met geactualiseerde parkeernormen. Aan deze vigerende parkeernormen dient de ontwikkeling te worden getoetst.

Leiderdorp houdt in haar parkeernormen voor nieuwe bouwlocaties rekening met de toekomstige parkeerbehoefte ten gevolge van toenemende automobilititeit. In het Addendum parkeerbeleidsplan wordt daarom onderscheid gemaakt in parkeernormen exclusief en inclusief extra reservering.

Het is mogelijk om de parkeerplaatsen ten behoeve van de extra reservering in eerste instantie uit te voeren als groen. Deze parkeerplaatsen dienen stedenbouwkundig en bestemmingsplantechnisch zo te worden ingepast dat deze locaties in de toekomst kunnen worden omgezet naar parkeerplaatsen.

Uitgangspunt van parkeerbeleid is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en dat de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling ongewijzigd blijft.

Het Amaliaplein wordt direct begrensd door de Willem-Alexanderlaan en de Ericalaan. Aan de oostzijde ligt de sloot die de afscheiding vormt met het tuincentrum Ranzijn, zie figuur 1. Aan de noordzijde ligt een parkeerterrein voor het appartementencomplex dat bereikbaar is via de Hoogmadeseweg. Dit parkeerterrein voorziet primair in de parkeervraag van het appartementencomplex en valt daardoor buiten het onderzoeksgebied. De ontwikkeling van de supermarkt en woningen vindt plaats in het paarse gebied van navolgende figuur.





*Amaliaplein, paars gebied = ontwikkeling Amaliaplein en geel gebied = sportcentrum De Does*

### ***Parkeervraag ontwikkeling Amaliaplein***

De ontwikkeling van Amaliaplein bestaat uit woningen in de sociale huursector en een supermarkt. Met parkeernormen is de parkeervraag van deze nieuwe functies inzichtelijk gemaakt. In het plan worden 9 appartementen mogelijk gemaakt in het segment “goedkope sociale huur”. Daarnaast zijn er 12 grondgebonden woningen gepland die vallen in de categorie “betaalbare sociale huur”. Dit resulteert in een parkeervraag van 24,3 parkeerplaatsen (inclusief extra reservering), zie ook tabel 2.

Gelet op deze parkeernormen en het voorgenomen programma voor de ontwikkeling Amaliaplein is de parkeervraag als volgt:

<b>Functie</b>	<b>Functie voor parkeernorm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Parkeernorm (incl. res.)</b>	<b>Eenheid parkeernorm</b>	<b>Parkeervraag (incl.res.)</b>
Appartement	Sociale huurwoning goedkoop	9 woningen	1,1	pp / per woning	9,9
Grondgebonden woning	Sociale huurwoning betaalbaar	12 woningen	1,2	pp / woning	14,4
Lidl supermarkt	Supermarkt	1.740 m <sup>2</sup> bvo	3,4	pp / 100 m <sup>2</sup> bvo	59,2
Parkeerbehoefte totaal					83,5
Parkeerbehoefte (afgerond op gehelen)					84

### ***Parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling Amaliaplein***

Voor de realisatie van parkeerplaatsen wordt boven de supermarkt uitgegaan van een parkeerdek met een capaciteit van 63 parkeerplaatsen. Bij de woningen worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd in het binnenterrein + 2 parkeerplaatsen toekomstige reservering op het parkeerterrein Amaliaplein.

In de huidige situatie zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig aan de Ericalaan. Om de laad/loshaven voor vrachtauto's bereikbaar te maken verdwijnen in het ontwerp van Lidl 3 parkeerplaatsen aan de Ericalaan. Aangezien deze 3 parkeerplaatsen voorzien in de parkeervraag van de woningen aan de Ericalaan dienen elders in de Ericalaan 3 parkeerplaatsen terug te komen, zodat het totaal aantal van 20 parkeerplaatsen gehandhaafd blijft. Hiertoe is een mogelijkheid door de langsparkeerplaatsen even verderop in de Ericalaan ook haaks te realiseren. Bij de herinrichting van de Ericalaan is het uitgangspunt om deze 3 parkeerplaatsen te compenseren.

#### *Ruimtelijke kwaliteitsimpuls buitenterrein*

Zoals aangegeven vinden de ontwikkeling van woningen en supermarkt plaats direct naast het huidige parkeerterrein van sportcentrum De Does. Door de ontwikkeling zien zowel Lidl als gemeente Leiderdorp evenals sportcentrum De Does kansen om het buitenterrein bij sportcentrum De Does een impuls te geven om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verhogen.

De impuls om de kwaliteit van de buitenruimte te verhogen kan op verschillende manieren worden ingestoken. Daarbij zouden extra parkeerplaatsen voor Lidl een belangrijke kwaliteitsimpuls geven aan het gebied en wel om de volgende redenen:

- Bij een grote piekdruk bij de supermarkt zouden extra parkeerplaatsen dichtbij de supermarkt als overloop/buffer kunnen worden gebruikt om de parkeervraag op te vangen;
- Het is aannemelijk dat een gedeelte van de bezoekers van de supermarkt bij voorkeur niet op het parkeerdek wil gaan staan, vanwege de helling naar het parkeerdek. Deze bezoekers gaan een parkeerplaats zoeken in de directe omgeving. Door dit te faciliteren wordt parkeerhinder ten gevolge van de supermarkt in de directe omgeving voorkomen.

Aanvullend zou de buitenruimte een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen door:

- Gemeente erkent dat een gedeelte van de bezoekers van de supermarkt vanwege de helling naar het parkeerdek bij voorkeur niet op het parkeerdek wil gaan staan. Door parkeerplaatsen voor deze bezoekers te faciliteren wordt voorkomen dat bezoekers parkeerplaatsen gaan zoeken in de directe omgeving en daar parkeerhinder veroorzaken;
- Er is dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk als er één parkeerterrein komt die zowel door bezoekers supermarkt als sportcentrum De Does bereikbaar zou zijn. Het is daarbij wenselijk dat parkeerdek van supermarkt ook openbaar toegankelijk is (geen slagboom of andere beperking om parkeerterrein te bereiken);
- Bij twee parkeerterreinen zouden twee aparte aansluitingen nodig zijn op de Willem-Alexanderlaan die in twee richtingen bereden dienen te worden. Door één parkeerterrein zou met één aansluiting volstaan kunnen worden of twee aansluitingen die in één richting bereden wordt, dit zorgt voor concentratie van manoeuvres op de Willem-Alexanderlaan wat vanuit verkeerskundig perspectief gewenst is.
- In de directe omgeving zijn woningen aanwezig. Voorkomen dient te worden dat bij een hoge parkeervraag van de supermarkt en sportcentrum er uitgeweken wordt naar de directe omgeving om daar te parkeren, zoals in de woonwijk (Ericalaan en omgeving). Extra parkeerplaatsen op parkeerterrein ten opzichte van de huidige situatie zijn daarom een wenselijke buffer.

In de verdere uitwerking van de herinrichting van het buitenterrein wordt aandacht besteed aan het vergroten van de parkeercapaciteit als onderdeel van de kwaliteitsimpuls.

*Omzetten begane grond Oranjegalerij naar nieuwe, zelfstandige woningen, horeca / en maatschappelijke functies*

In het Parkeerbeleidsplan en het Addendum is opgenomen dat parkeerplaatsen die werden gebruikt voor de te “amoveren” functie en die liggen in openbaar terrein toegewezen kunnen worden aan de nieuwe functie. Deze regel gaat hier ook op: de functie detailhandel/dienstverlening wordt niet letterlijk geamoveerd, maar ze verdwijnen wel bij de verandering naar een zelfstandige woning, lichte horeca of maatschappelijke functies.

Om de parkeervraag van de geamoveerde functie te berekenen wordt de vigerende parkeernorm gehanteerd zonder extra toekomstige reservering. Het dient aannemelijk te zijn dat het aantal toe te kennen parkeerplaatsen uit het openbaar gebied aan de nieuwe ontwikkeling voorheen in gebruik was voor de te amoveren functie. Gezien de ruimtelijke inrichting van de Oranjegalerij als winkelcentrum op de begane grond met parkeervoorzieningen aan de voorkant is het aannemelijk dat in de huidige situatie de openbare parkeerplaatsen zijn toe te rekenen aan de detailhandelsfunctie en dienstverlening functie.

<b>Te amoveren functie</b>	<b>Functie voor P-norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>P-norm (excl. res.)</b>	<b>Eenheid P-norm</b>	<b>P-vraag (excl.res.)</b>
Detailhandel	wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt	- 2 units 88 m <sup>2</sup> bvo - 6 units 77 m <sup>2</sup> bvo Totaal: 715 m <sup>2</sup> bvo	3,0	pp / 100 m <sup>2</sup> bvo	22
<b>Nieuwe functies</b>	<b>Functie voor P-norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>P-norm (incl. res.)</b>	<b>Eenheid P-norm</b>	<b>P-vraag (incl.res.)</b>
Woning/Appartement	Woning goedkoop	8	1,4	pp / woning	12
Lichte horeca (categorie I)	café / bar / discotheek / cafetaria	- 2 units 88 m <sup>2</sup> bvo - 6 units 77 m <sup>2</sup> bvo Totaal: 715 m <sup>2</sup> bvo	6,3	pp / 100 m <sup>2</sup> bvo	46
Maatschappelijke voorzieningen	arts / maatschap / kruisgebouw / therapeut cultureel centrum / wijkgebouw	- 2 units 88 m <sup>2</sup> bvo - 6 units 77 m <sup>2</sup> bvo Totaal: 715 m <sup>2</sup> bvo	2,3	pp / 100 m <sup>2</sup> bvo	17

In de Oranjegalerij is in totaal sprake van 715 m<sup>2</sup> bvo verdeeld over 8 bouwkundige eenheden (units). In de huidige situatie bevinden zich geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat wil zeggen dat de gehele parkeervraag afgewenteld wordt op de openbare ruimte. Op de begane grond van de Oranjegalerij kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd, maximaal 8 in totaal. Dit beïnvloedt per saldo de parkeervraag niet. Hetzelfde geldt voor de maatschappelijke functies die worden toegestaan.

Uitgaande van de parkeernormen per 100 m<sup>2</sup> bvo per functie blijkt dat er bij de theoretische volledige invulling van horecafuncties extra parkeerdruk ontstaat op de bestaande parkeermogelijkheden. Een volledige invulling van lichte horecafuncties weerspiegelt echter geen representatieve invulling van daar een invulling van alle panden met deze functie niet levensvatbaar zal zijn.

De meeste van de lichte horecafuncties die worden toegestaan kennen overdag de maatgevende bezetting (lunchroom/ tearoom/ koffiebar). Woningen kennen de maatgevende bezettingspiek in de avond waardoor er dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen mogelijk is.

In de planregels is geborgd dat bij het in gebruik nemen van een pand dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid. In de planregels is een verbodsbepaling opgenomen voor het in gebruik nemen van panden zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijke parkeerbeleid. Er dient daarom altijd een sluitende parkeerbalans te zijn wanneer de panden voor een andere functie in gebruik genomen worden.

Wordt daar niet aan voldaan kan de gemeente handhavend optreden tegen het strijdig handelen met de regels uit het bestemmingsplan. Op die manier is voldoende gewaarborgd dat er geen onevenredige parkeerdruk zal ontstaan door de herbestemming van de Oranjegalerij.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd of zijn reeds aanwezig in de openbare ruimte waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

## 5 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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).

Het bepaalde in artikel 6.12 Wro is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. De kosten voor de bouw van een supermarkt en woning (investering) worden door ontwikkelaar gedragen. Voor de gemeente zijn er geen kosten, anders dan mogelijke planschade, waarvoor een post in de gemeentelijke begroting is opgenomen. Deze financiële dekking is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse naar mogelijke planschadevergoeding die voor rekening van de gemeente komt.

Voor de Oranjegalerij is de ontwikkeling aan te merken als de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen. De ontwikkeling kwalificeert zich niet als een "bouwplan" als bedoeld in het Bro, omdat de omvang onder de hiervoor opgenomen definiëring blijft.

Art. 6.2.1 Bro:

*"d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*

*e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;"*

Er zijn ook geen overige verhaalbare kosten. De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

## 5.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening. 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 uitvoeren 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 bestemmingsplan 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.

Een belangrijke handhavingstaak ligt er voor de Oranjegalerij. De gemeente moet er op toezien dat er geen nieuwe winkels komen. Dit valt vanaf de straat prima waar te nemen. Wanneer een pand leeg komt te staan of er komt een niet-detailhandelsfunctie, kan de gemeente de aanduiding detailhandel schrappen.

## **6 Procedure**

### **6.1 Vooroverleg**

Het plan is voor vooroverleg verzonden aan de overlegpartners van de gemeente. De ingediende reacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in bijlage 16 bij deze toelichting<sup>31</sup>. Er is reactie ingediend door de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Holland Midden. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **6.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp” heeft vanaf 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

In de periode waarin het plan ter inzage lag zijn 17 zienswijzen ingediend; één is buiten de termijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk; één is als proforma zienswijze ingediend zonder tijdige aanvulling; deze zienswijze is daarom ook niet-ontvankelijk. In een nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan, worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen.

### **6.3 Beroep**

Na terinzagelegging stelt de gemeenteraad het plan 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.

---

<sup>31</sup> Nota Vooroverleg Amaliaplein en detailhandel Oude Dorp Leiderdorp, SAB, 7 november 2017.

## 7 Juridische regeling

### 7.1 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.

### 7.2 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 bestemmingsplan 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 gebouw<sup>32</sup> 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.

### 7.3 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***

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Detailhandel, Groen, Tuin, Verkeer, Wonen en Wonen - Oranjegalerij. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen: Leiding - Water, Waarde - Archeologie hoge trefkans, Waarde - Cultuurhistorie 2 en Waterstaat - Waterkering.

#### ***Detailhandel***

De nieuwe supermarkt kan worden gerealiseerd binnen de bestemming Detailhandel, binnen het bouwvlak. Het opgenomen bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage en het in de bestemming Detailhandel opgenomen maximaal te realiseren winkelvloeroppervlak (1.071 m<sup>2</sup> vvo) maximeren de omvang van de te realiseren supermarkt.

---

<sup>32</sup> Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### *Groen*

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.

### *Tuin*

Aan de voortuinen van de woningen is een bestemming Tuin toegekend. Het gebruik van gronden met de bestemming Tuin is gelijk aan Wonen. Echter de bebouwingsmogelijkheden 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 terreinafscheidingen 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*

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

### *Wonen en Wonen - Oranjegalerij*

De nieuwe woningen dienen gesitueerd te worden in het bouwvlak. Per bouwvlak zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogtes en de verschillende bouwmogelijkheden bepaald. Per bouwvlak is één woning toegestaan dan wel het aantal als aangegeven op de verbeelding (dit is alleen voor de nieuwe woningen geregeld met het maximale aantal van 21 woningen). Met een aanduiding is voorts geregeld dat de nieuwe woningen voor 100% in de sociale sector terecht moeten komen en blijven.

Op de blokken van het Oranjegalerij is op de begane grond tevens dienstverlening toegestaan; dit is een vigerend planologisch recht. De verschillende winkels in de Oranjegalerij die nog aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het be-

stemmingsplan blijven toegestaan, met dien verstande dat als de winkel langer dan een jaar stopt detailhandel niet langer is toegestaan. Slechts de gevestigde winkel is, naast het wonen, dienstverlening, lichte horeca en maatschappelijke functies toegestaan. Om deze reden heeft de Oranjegalerij een aan de reguliere Woonbestemming onderscheidend karakter; er is daarom een aparte bestemming, Wonen – Oranjegalerij, toegekend.

Op enkele andere plaatsen is op de begane grond een andere functie aanwezig als Wonen, zoals een museum, een dienstverlenende functie, e.d.. Dit is met functieaanduidingen geregeld.

#### *Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Het bestemmingsplan 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, ontwerp-technisch 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.

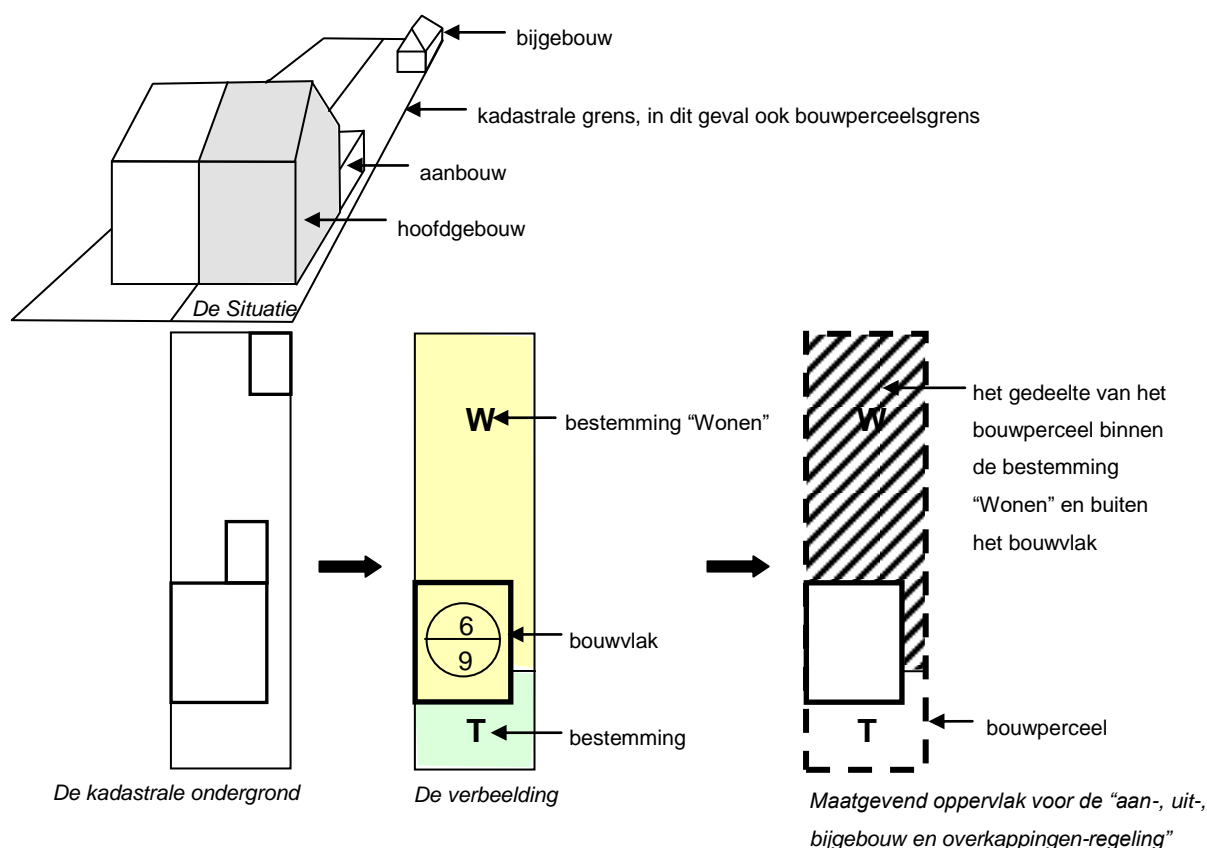
In de planregels zijn voorts voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omvang van het deel van de woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf, mag worden gebruikt. Deze omvangbepalingen moeten er op toezien dat de woonfunctie wel de overwegende functie blijft. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in beginsel in het hoofdgebouw of aangebouwd aan- of uitbouw te worden gerealiseerd. Een binnenplanse afwijkingmogelijkheid 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 erfgrens 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<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> 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 precedentes 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.

#### *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 Leiding - Water*

Met deze dubbelbestemming wordt de hoofddrinkwaterleiding beschermd.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans*

De bestemming Waarde- Archeologie hoge trefkans 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. Een uitzondering is gemaakt voor kleine bouwplannen (tot 100 m<sup>2</sup>) of werkzaamheden kleiner dan 100 m<sup>2</sup> of die niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld.

#### *Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2*

Met deze bestemming worden de in het plangebied aangewezen waardevolle cultuurhistorische gebouwen beschermd; deze kunnen ingevolge deze bestemming niet zomaar worden gesloopt.

#### *Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering*

Met deze dubbelbestemming wordt de beschermende functie van de nabij het plangebied aanwezig dijklichaam geborgd.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

#### *Algemene bouwregels*

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

#### *Algemene gebruiksregels*

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

#### *Algemene afwijkingsregels*

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*

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.

#### *Overige regels*

In dit artikel is een regeling omtrent parkeren opgenomen.

### **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. 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 bestemmingsplan worden aangehaald.