

1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Heelblaadjespad 1 is voor vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro opgestuurd naar de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp; in het bijzonder de overlegpartners die voor dit plan relevant zijn. Er zijn inhoudelijke reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden, GGD Hollands Midden, de Adviesraad sociaal domein Leiderdorp en Erfgoed Leiden en omstreken (ELO). In deze nota worden de reacties samengevat en van een antwoord voorzien; tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen en zo ja welke aanpassing het betreft.

2 Vooroverlegreacties

2.1 Vooroverlegreactie provincie Zuid-Holland

Samenvatting: Op de website van de provincie Zuid-Holland is een E-formulier 'aanbieden ruimtelijke plannen' ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de ingevulde antwoorden blijkt dat het ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden aan de provincie. Het bestemmingsplan is conform het provinciale beleid (de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014) opgesteld.

Beantwoording gemeente: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting: het hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkelingen. Wel wordt erop gewezen dat halfopen verharding, zoals grasbetontegels, wordt gezien als verharding. Indien een toename van verharding van meer dan 500 m² plaatsvindt, 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. Ook voor andere werkzaamheden zoals het graven of dempen van oppervlaktewater, het plaatsen van een brug, werken in of nabij de kern- en beschermingszones van waterkeringen of oppervlaktewater of in kwelgevoelig gebied dient een vergunning/melding op grond van de Waterwet te worden aangevraagd.

Beantwoording gemeente: Voor de werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd. De toename van de verharding is minder dan 500 m². Ter waarborging is deze eis eveneens opgenomen in de regels. Daarmee vormt de waterhuishoudkundige situatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan en zijn aanvullende maatregelen niet benodigd.

De reactie leidt tot aanpassing van de tekst in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands Midden

Samenvatting: Het woongebouw heeft in het voorontwerp inpandige gangen en deze worden ontsloten in de het plan door een trappenhuis en een lift. De doelgroepen bestaan uit mix tussen ouderen bewoners en jongeren. En er kan eventueel inpandig geparkeerd worden. Het plan wordt voor auto's en hulpdiensten ontsloten door een weg via de Galaslaan deze loopt dood voor autoverkeer en hulpverleningsdiensten.

Het te ontwikkelen gebied ligt niet binnen een invloedsgebied (toxische, brand, explosie) van een bedrijf, buisleiding, spoorweg, waterweg of routing gevaarlijke stoffen. Het meest relevante scenario is een gebouwbrand op het plangebied of naast gelegen plangebied. Daarbij zal bij een ontwikkelde gebouwbrand (brongebied) er rookoverlast ontstaan op een naastgelegen plangebied (effectgebied).

De informatie en afspraken over dit dossier zijn door de gezamenlijke hulpdiensten (politie, Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio GHOR en brandweer) vertaald naar dit advies. Onderstaand een samenvatting van de adviezen aan met betrekking tot het bestemmingsplan.

- Er worden intern- en extern ruimten gemaakt voor parkeerplaatsen in het plangebied. In verband met de energietransitie zullen er ook laadpalen aangebracht dienen te worden. De branden van elektrische voertuigen zijn lastig tot niet te bestrijden door de brandweer. Wij adviseren de laadpalen vooral buiten de bebouwing te realiseren.
- Te voorzien in een adequate bluswatervoorziening op minimaal 40 meter indien er voorzieningen in het bouwwerk komen die ter ondersteuning van de brandweer dienen (droge blusleiding). Voor de benodigde secundaire bluswatervoorziening kan in overleg met de brandweer, voor aanvang van de bouw, de aanliggende waterpartij geschikt te maken als bluswaterwinplaats binnen een afstand van 160 meter vanaf de opstelplaats te situeren.
- De huidige brandkranen in de omgeving, zie bijlage, hebben een capaciteit van $\geq 90\text{m}^3/\text{uur}$, en liggen op afstanden $< 100\text{m}$, dus voldoen.
- Bereikbaarheid; Conform Bouwbesluit 2012 dient de bereikbaarheid te voldoen aan artikel 6.36 t/m 6.38. De opstelplaats zal voor de brandweeringang en dus voor de hoofdentree van het woongebouw Heelblaadjepad zijn, overeenkomstig de aangeboden situatietekening. Vraag is of de verkeersbrug en toegangsweg voldoen aan verkeersklasse 30. Advies: laat dit nader aantonen/voorzieningen treffen. Tevens moet rekening gehouden worden met de bochtstralen om een brandweervoertuig te kunnen keren zoals is weergegeven op de tekening.
- Uit de situatieschets is het niet duidelijk of de opstelplaats en de toegangsweg voor de brandweer conform de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019' is ontworpen. Voor de toerit, opstelplaats en manoeuvreerruimte voor een blusvoertuig(en) dient te worden voldaan aan de volgende punten:
 - Een breedte van 4,5 meter en 3,25 meter (Bouwbesluit), een wegverhardingsbreedte van $> 3,0$ meter en vrij profiel van minimaal 3,5 meter (handreiking brw NL)
 - Een lengte van 10 meter voor de opstelplaats
 - Een vrije doorgangshoogte van 4,2 meter
 - Bestand tegen een aslast van 10 ton, en
 - Bestand tegen het totaalgewicht van 30 ton. Dit valt samen met verkeersklasse 30.

Beantwoording gemeente: in de reactie van de Veiligheidsregio Hollands Midden wordt ook ingegaan op onderdelen van het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning-procedure wordt doorlopen. Deze aspecten bevinden zich op het niveau van uitwerking en zijn voor een bestemmingsplan niet direct relevant. Wel wordt het advies in de uitwerkingsfase meegenomen. In de beantwoording gaan we in op de consequenties voor het bestemmingsplan. Dit zijn genoemde opmerkingen over parkeerplaatsen met laadpalen, bluskranen, bluswater en bereikbaarheid met hulpvoertuigen. De brandweer kan het plangebied niet binnen de opkomsttijdzorgnorm bereiken. Vanwege de overschrijding van circa één tot drie minuten adviseert de Veiligheidsregio om de rookmelderdichtheid in de woningen te verhogen, waarmee in geval van calamiteit een tijdige ontdekking is gewaarborgd en een hogere zelfredzaamheid kan worden bereikt.

De Veiligheidsregio heeft laten weten dat er voldoende primaire bluswatervoorzieningen in de huidige situatie aanwezig zijn. De benodigde secundaire bluswatervoorziening dient nog geprojecteerd te worden.

De reactie leidt tot aanpassing van de tekst in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Vooroverlegreactie GGD Hollands Midden

Samenvatting: De GGD heeft de stukken beoordeeld op de volgende mogelijke gezondheidkundige effecten voor de omwonenden. Hieronder volgt een samenvatting en de adviezen per effect.

- **Luchtkwaliteit:** De planlocatie ligt op meer dan 300 meter afstand van snelwegen en drukke binnenstedelijke wegen. Daarnaast ligt de locatie aan het Heelblaadjespad, een doodlopende straat voor auto's (niet voor langzaam verkeer). Dit heeft een positief effect op de lokale luchtkwaliteit.
- **Geluid en Akoestiek:** Volgens de resultaten van het akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting op de hoogst belaste gevel 53 dB Lden. De drie andere gevels hebben een geluidsbelasting die lager is dan 50 dB Lden. De geluidsbelasting in de nachtperiode is niet berekend, maar is volgens Atlas Leefomgeving grofweg tussen de 40-45 dB Lnight (voor de hoogst belaste gevel). De geluidsbelasting is op deze locatie voor één gevel hoger dan de gezondheidkundige advieswaarden. De drie overige gevels voldoen wel aan de gezondheidkundige advieswaarden. Wij adviseren om slaapkamers zoveel mogelijk aan een van de drie geluidsluwe gevels te plaatsen.
- **Binnenklimaat:** In Nederland slaapt in de zomer rond 80% van de mensen met het raam open. Als ramen niet geopend kunnen worden leidt dit tot nadelen, zoals een bedompte lucht en hittestress in de zomer. Het advies van de GGD is dat mensen met (enigszins) geopend raam kunnen slapen. Voorkom ook dat woningen teveel opwarmen in de zomer en plaats goede zonwering aan de buitenkant. Volgens de verbeelding wordt het gebouw voorzien van een groen dak, dit zorgt voor een betere isolatie en binnenklimaat. Neem het voorschrift op dat bij oplevering via bijvoorbeeld een VentilatiePrestatiekeuring wordt aangetoond dat het ventilatiesysteem van elke individuele woning minimaal voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.
- **Elektromagnetische velden:** Sinds 2005 hanteert de Nederlandse overheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De GGD onderschrijft het voorzorgsprincipe. Een paar meter afstand tussen woonhuizen en transformatorhuisjes en wijkverdeelsstations in de wijk is doorgaans genoeg om verhoogde blootstelling aan elektromagnetische straling te voorkomen.
- **Gezondheidsbevordering in de leefomgeving:** De planlocatie ligt in de wijk Voorhof, een groene en rustige wijk. Er zijn groengebieden die alleen toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers. De voorgestelde maatregelen in de toelichting (vernieuwing van de bestaande brug om deze veiliger te maken, extra aandacht voor groenvoorzieningen rondom het gebouw) worden door de GGD onderschreven.
- **Communicatie:** Het gebruiksgemak van de voorzieningen (zowel in de woning als in de openbare ruimte) wordt verhoogd wanneer toekomstige bewoners actief worden betrokken bij de planning, ontwikkeling, uitvoering, beheer en evaluatie hiervan.

Beantwoording gemeente: In de reactie van de GGD Hollands Midden wordt ook ingegaan op onderdelen van het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning-procedure wordt doorlopen. Deze aspecten bevinden zich op het niveau van uitwerking en zijn voor een bestemmingsplan niet direct

relevant. Wel wordt het advies in de uitwerkingsfase meegenomen. In de beantwoording wordt ingegaan op de reacties over het bestemmingsplan. Dit zijn genoemde opmerkingen over geluid en akoestiek. De overige (positieve) reacties over luchtkwaliteit, elektromagnetische velden en gezondheidsbevordering worden voor kennisgeving aangenomen.

Geluid en Akoestiek: Met een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, uitgevoerd door Mobius-consult, is de geluidbelasting op de op te richten appartementen inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten kan het volgende worden geconcludeerd: Er is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting voldoet hiermee aan de wettelijke eisen; de geluidbelasting voldoet zonder verdere maatregelen aan het lokale geluidbeleid van de gemeente Leiderdorp; de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB (zonder aftrek). Dit is relatief laag, waarmee geconcludeerd wordt dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen woonfunctie.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Vooroverlegreactie Adviesraad sociaal domein Leiderdorp

Samenvatting: De Adviesraad is van mening dat het vanuit participatie-overwegingen en de noodzakelijke sociale cohesie, van uitermate groot belang is dat voor de toekomstige bewoners zelf en ook voor de bewoners van de wijken Voorhof en Binnenhof een ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd. Gelet op de toenemende vergrijzing in dat gedeelte van Leiderdorp, is een buurtkamer op de betreffende locatie dé aangewezen plek. De Adviesraad adviseert de beslissing om geen buurtkamer mee te nemen in de realisatie van het bouwplan Heelbladjespad 1 te heroverwegen en de buurtkamer weer op te doen nemen in het bouwplan, zoals aanvankelijk het geval was.

Beantwoording gemeente: De gemeente Leiderdorp wil graag dat op de locatie van de Menswording aan het Heelbladjespad appartementen worden ontwikkeld. Binnen het appartementencomplex kan ook een ontmoetingsplek voor de buurt worden ontwikkeld: een buurtkamer. De gemeente wil een dergelijk buurtkamer niet zelf exploiteren. Liever laat de gemeente dat over aan een partij die daar beter in is. Omdat niemand zich had aangemeld om de buurtkamer te beheren, kwam de ontmoetingsplek niet meer voor in de plannen. Geïnteresseerde partijen hebben nog tot 1 juni 2020 de tijd om zich te melden bij de projectleider voor de ontwikkeling van de zogenaamde buurtkamer. Om de toevoeging van een maatschappelijke functie op de begane grond mogelijk te maken indien een partij zich meldt; is een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

De reactie leidt tot toevoeging van de tekst in paragraaf 4.4 van de regels van het bestemmingsplan. Overigens heeft zich voor 1 juni geen geïnteresseerde partij gemeld.

Aan artikel 4 'Wonen – Gestapeld' toevoegen:

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 voor het gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;*

- b. *het oppervlak van de maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal 120 m²;*
- c. *de afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de begane grondlaag;*
- d. *er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;*
- e. *voor het gehele complex kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden/blijven gerealiseerd;*
- f. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende woningen.*

2.6 Vooroverlegreactie Erfgoed Leiden en Omstreken

Samenvatting: In de vormvrije MER is aangegeven dat op basis van de Waarden- en verwachtingskaart geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze constatering kan worden overgenomen. In deze MER wordt ook aangegeven dat de dubbelbestemming op het terrein geldt vanuit de verwachtingskaart. Dit klopt niet de dubbelbestemming is afkomstig uit het bestemmingsplan De Hoven. De verwachtingskaart is wel leidend voor het nieuwe bestemmingsplan. Het is raadzaam deze passage aan te (laten) passen. Geadviseerd wordt de dubbelbestemming te laten staan. De verwachtingskaart is circa 10 jaar geleden opgesteld. Inmiddels zijn inzichten veranderd. Anders dan werd gedacht, kunnen archeologische resten aangetroffen worden onder moderne bebouwing. Zeker in situaties waar voorafgaand aan de bouw een dikke ophooglaag is aangebracht, zoals hier.

Wij verzoeken u het volgende op te nemen in de vergunning: Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Beantwoording gemeente: In de reactie van Erfgoed Leiden en Omstreken wordt ook ingegaan op een tekst over melding toevalsvondst in een omgevingsvergunning. Deze tekst wordt ook in de toelichting van het bestemmingsplan overgenomen. De tekst over de verwachtingskaart wordt aangepast. De reactie leidt tot aanpassing van de tekst in paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.7 Vooroverlegreactie Gasunie

Samenvatting: Het bestemmingsplan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Vooroverlegreactie Liander

Samenvatting: Vanuit Liander hebben wij geen opmerkingen op het plan.

Beantwoording gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

