



Nota van uitgangspunten

Herontwikkeling locatie Pinksterbloem

18 mei 2021

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Wonen	3
3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur	4
4. Verkeer en parkeren.....	7
5. Groen en water.....	9
6. Duurzaamheid en energie	12
7. Ruimtelijke ordening	13
8. Openbare ruimte	15
9. Communicatie en participatie	17

Bijlagen

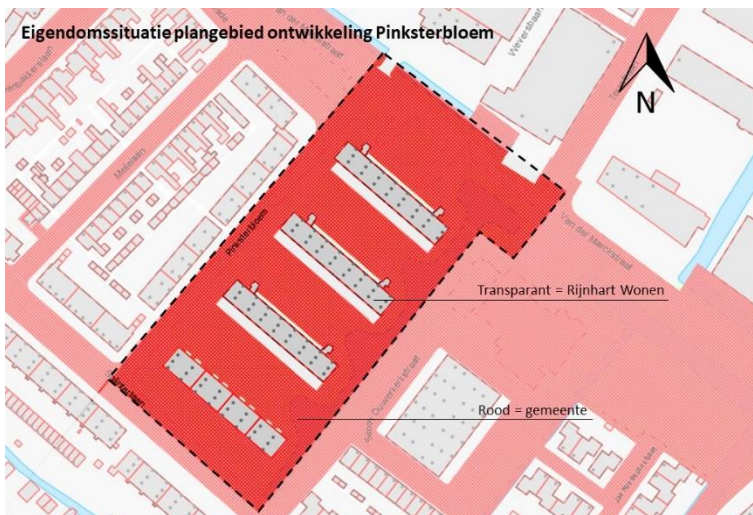
1. Toelichting stedenbouw, parkeren en klimaatadaptatie

1. Inleiding

1.1. Bestaande situatie.

De locatie Pinksterbloem ligt in de buurt Zijkwartier. Het Zijkwartier is gebouwd tussen de jaren 1945 en 1960. Het Zijkwartier wordt voor het merendeel gekenmerkt door lage rijbebouwing met een hoogte van 2 of 3 bouwlagen. De woningen zijn veelal voorzien van kappen in gesloten bouwblokken. De woningen hebben kleine voortuinen en iets grotere achtertuinen en bieden een kleinschalig woonkarakter.

De strokenbouw met sociale huurwoningen aan de Pinksterbloem vormt door de afwijkende vorm en structuur een bijzondere locatie in de wijk. De blokken zijn iets hoger dan de omringende woningen (3 bouwlagen) maar gaan met de kappen en flauwe hellingen van het dak mooi samen met de omringende bebouwing. Tussen de stroken zijn brede groenzones gelegen die een verbinding vormen tussen de Pinksterbloem en de waterloop langs de Simon Ouwerkerkstraat. Deze zones vormen een groene ader in de wijk. Hoewel openbaar toegankelijk worden deze zones nauwelijks



Figuur 1 Eigendomssituatie Pinksterbloem

door de buurt gebruikt. In figuur 1 is ook de eigendomssituatie rond de Pinksterbloem te zien. De bestaande gebouwen en onderliggende gronden zijn in eigendom van Rijnhart Wonen. Het openbare gebied is in eigendom van de gemeente Leiderdorp.

De 4 blokken huisvesten 96 sociale huurwoningen. Rondom de woningen is het bijbehorende parkeren geregeld, voornamelijk aan de omringende straten. In de wijk is de parkeerdruk hoog.

Langs de Van der Marckstraat en de Simon Ouwerkerkstraat is een doorgaande groen/waterstructuur gelegen. Dit is één van de zeer weinige doorgaande groen/waterstructuren in dit deel van Leiderdorp. De structuur is van belang voor de omgeving in bredere zin. Ook de Baanderij, die aan de overzijde ligt en erg versteend is 'steunt' voor een belangrijk deel op deze structuur.

1.2. Nieuwe ontwikkeling

Woningcorporatie Rijnhart Wonen wil aan de Pinksterbloem drie woonblokken gaan vervangen. Dit zijn de drie noordelijke woonblokken. Deze woonblokken en woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. Vooral op het gebied van indeling, constructie, duurzaamheid en energie zijn de woningen aan verbetering toe. Er is bekeken of de bestaande blokken gerenoveerd en verhoogd kunnen worden maar de kosten hiervan zijn nagenoeg gelijk aan nieuwbouw en de aanpassingsmogelijkheden van de huidige plattegronden zijn beperkt. De 72 woningen in deze blokken worden gesloopt en er worden nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Het blok aan de

Splinterlaan is in een dermate goede staat dat dit blok behouden blijft en een (beperkte) renovatie zal ondergaan.

Voor de herontwikkeling is een substantiële toename van het aantal woningen gewenst. Voor een deel als kostendrager maar ook om in de groeiende behoefte aan sociale woningen te voorzien en daarvoor passende kansen te benutten. Vandaar dat er 92 nieuwe sociale woningen worden gebouwd. De nieuwbouw heeft gevolgen voor de openbare ruimte rond de 4 woonblokken. De herinrichting van de openbare ruimte maakt daarom onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling.

1.3. Plangebied

Het plangebied omvat grofweg de 4 woonblokken inclusief de openbare ruimte rondom de blokken. De projectgrenzen lopen van de Splinterlaan in het zuidwesten via de perceelsgrens van de woningen aan de Pinksterbloem 1 t/m 47 (oneven) naar de Van der Marckstraat in het noordoosten. Aan de Van der Marckstraat vormt de gemeentelijke eigendomsgrens de grens van het projectgebied. Vervolgens vormt de waterpartij de oostelijke grens van het projectgebied. Hier sluit de projectgrens weer aan op de Splinterlaan. In figuur 2 is het plangebied weergegeven.



Figuur 2 Plangebied herontwikkeling locatie Pinksterbloem

1.4. Doel nota van uitgangspunten

In deze notitie zijn de uitgangspunten opgenomen die van toepassing zijn op de herontwikkeling van de Pinksterbloem. De uitgangspunten worden als kader voor de herontwikkeling door de gemeenteraad vastgesteld. De plannen voor de nieuwbouw en de herinrichting van de buitenruimte moeten derhalve voldoen aan deze uitgangspunten.

2. Wonen

2.1. Uitgangspunten woningprogramma

De uitgangspunten voor de realisatie van het woonprogramma in de Pinksterbloem zijn geformuleerd op basis van het woonbeleid van de gemeente. De uitgangspunten zijn:

- Er worden maximaal 92 woningen aan de Pinksterbloem gebouwd.
- Het woonprogramma wordt 100% sociaal gerealiseerd.
- Het woonprogramma wordt divers gerealiseerd. Dit betekent dat er in ieder geval tweekamer-, driekamer- en vierkamerwoningen worden gerealiseerd.
- Bij het toewijzen van het woonprogramma wordt lokaal maatwerk toegepast.
- Met Rijnhart Wonen worden nadere afspraken gemaakt over de doelgroepen.

2.2. Toelichting woonprogramma

Gedurende enkele jaren is met Rijnhart Wonen verkend welk woonprogramma op deze locatie op een ruimtelijk verantwoorde manier is in te passen. Hierbij is met name gekeken naar het woningaantal in relatie tot de parkeeropgave, mogelijke parkeeroplossingen, de stedenbouwkundige eisen en een goede ruimtelijke inpassing van het plan. Dit heeft in januari 2021 geleid tot bestuurlijke overeenstemming voor de bouw van maximaal 92 sociale huurwoningen op de locatie van de drie te slopen woonblokken. Daarmee kan een substantieel aantal (20) nieuwe sociale woningen aan de woonvoorraad worden toegevoegd en is de ontwikkeling ruimtelijk goed in te passen.

Rijnhart Wonen gaat 2-, 3- en 4-kamerwoningen realiseren. De woningen zijn geschikt voor starters en woningzoekenden onder de 35 jaar, ouderen en gezinnen. De woningtypen en doelgroepen sluiten goed aan bij het woonbeleid van de gemeente Leiderdorp. Bij de toewijzing wordt lokaal maatwerk toegepast en tijdens de uitwerking worden nadere afspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur

3.1. Uitgangspunten stedenbouw

Hieronder staan de uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan vermeld. Deze uitgangspunten moeten door Rijnhart Wonen in acht worden genomen bij de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het ontwerp van de nieuwbouwcomplexen.

- Langs de omringende straten moeten de blokken in heldere rooilijnen worden geplaatst. Langs de Pinksterbloem is een transparante rooilijn belangrijk, langs de andere straten een doorgaande rooilijn.
- De maximale bouwhoogte voor de twee zuidelijke woonblokken is 4 bouwlagen aan de zijde van de Pinksterbloem en 5 bouwlagen voor de koppen aan de parkzone langs het water.
- De maximale bouwhoogte voor het meest noordelijke blok aan de Van der Marckstraat is 7 bouwlagen met een maximale hoogte voor een accent tot 9 bouwlagen.
- Er worden ook woningen gerealiseerd op de begane grond van de woonblokken.
- De gebouwplint is niet gesloten en moet voldoende levendigheid en contact met de openbare ruimte hebben
- Het hoogste woonblok aan de Van der Marckstraat wordt zo veel mogelijk slank en luchtig vormgegeven met één mogelijk hoogteaccent.
- De blokken worden met representatieve zijden naar de omringende straten gericht.
- De materialisering en kleurstelling van de gebouwen moet aansluiten bij de omgeving.

3.2. Toelichting stedenbouw en ruimtelijke structuur

3.2.1. Rooilijnen

De belangrijkste rooilijnen bevinden zich langs de Van der Marckstraat en langs de Pinksterbloem. Aan deze straten is de kleine buurt direct aangehecht aan de verdere woonomgeving. Belangrijk is dat er langs deze straten voldoende ruimte ontstaat voor groene ruime straatprofielen. Langs de Pinksterbloem is het daartoe belangrijk dat de bestaande rooilijn wordt gehandhaafd, een lichte verschuiving naar voren of achteren is mogelijk. Aan de Van der Marckstraat is daarbij voldoende ruimte voor de hier gelegen groenstructuur van belang. Bebouwing mag hier ten opzichte van de aanwezige rooilijn wat naar voren geschoven worden maar daarbij moet een ruim profiel resterend voor de groenstructuur, zodat deze duidelijk als een doorgaande structuur ervaren wordt.



Figuur 3 Schematische weergave rooilijnen (rood) Pinksterbloem

De richting van de rooilijn langs de Van der Marckstraat verdraait per bouwblok. Het nieuwe blok aan de Van der Marckstraat kan in dit spel meedoen en een lichte verdraaiing krijgen ten opzichte van de andere blokken in de rij. Belangrijk is tevens dat de bebouwing zich met levendige representatieve gevels naar deze straten richt, zoals weergegeven in figuur 2.

Ook langs de aan de oostzijde gelegen groenstructuur is een ruime opzet van belang. Hier is een doorgaande rooilijn niet noodzakelijk. De wens is om het groen en water tot aan de Pinksterbloem beleefbaar te maken door een open en transparante opzet aan de waterzijde en groene doorsteken te maken tot bij de Pinksterbloem, zodat dit gebied als groen hart voor de buurt kan functioneren. Bij de Van der Marckstraat kan de bebouwing iets doorsteken tot aan of net in het water waardoor de plek gemarkeerd wordt. Daarbij is echter wel het open houden van voldoende zicht over het water van belang. Doorsteken van bebouwing tot over de hele waterloop is ongewenst. Een accent mag hier de zichtlijn begeleiden en sturen maar niet blokkeren.

Aan de Splinterlaan blijft het bestaande blok behouden waardoor hier reeds een heldere rooilijn aanwezig is.

3.2.2. *Bouwhoogtes*

In het midden van het gebied en langs de Pinksterbloem is een passende aansluiting op de aanwezige bebouwing van belang. Daarvoor is een hoogte van 4 bouwlagen maximaal passend. Aan de waterzijde is een hoogte van 5 bouwlagen in de vorm van koppen aan blokken mogelijk. Het is belangrijk dat hier geen wand ontstaat maar transparantie wordt gecreëerd. Aan de Van der Marckstraat is een maximale hoogte van 7 bouwlagen mogelijk met één hoogte accent tot maximaal 9 bouwlagen. Dit hoogteaccent kan aan de zijde van de Pinksterbloem een plek krijgen of aan de zijde van het water.

3.2.3. *Oriëntatierichtingen*

Voor een goede begeleiding van de openbare ruimten is het belangrijk dat de bebouwing zich met voorziden of representatieve zijden richt naar de Van der Marckstraat en de Pinksterbloem en de woningen die aan deze straten zijn gelegen. Daarnaast is een oriëntatie op de waterstructuur aan te bevelen omdat dit voor de woningen een grote meerwaarde oplevert en tevens de sociale veiligheid hier vergroot.



Figuur 4 Schematische weergave oriëntatierichtingen nieuwbouw

De bebouwing langs de Van der Marckstraat heeft bij grote voorkeur een meerzijdige of alzijdige uitstraling, dit is te zien in figuur 3. Zeker als dit bouwblok wat naar voren wordt geschoven is een oriëntatie naar de groenstrook aan de westzijde van belang, om de ruimte en de versmalling hier te begeleiden. Ook bij de kop van het blok aan de waterloop is een oriëntatie in meer richtingen gewenst, waarbij de oriëntatie naar de waterzijde meerwaarde heeft die bij voorkeur wordt benut.

3.2.4. *Aansluiting op het maaiveld*

De nieuwe bouwblokken zullen net als de huidige bouwblokken worden ingevuld met gestapelde woningen. Het is vanuit de gemeente wenselijk dat een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging van 2.7m² in de woning wordt gerealiseerd (conform de

Amsterdamse bouwbrief¹). Dit is nog ter afweging van Rijnhart Wonen. Deze gemeenschappelijke berging wordt als gelijkwaardig beschouwd aan een individuele fietsenberging. De bergingen krijgen meestal een plek in de eerste laag van het gebouw. Hierbij is het belangrijk dat er een gebouwplint met voldoende levendigheid en contact met de openbare ruimte wordt gerealiseerd in verband met sociale veiligheid en een aangename leefomgeving in de openbare ruimte rond de blokken. Een gesloten plint of begane grondlaag is ongewenst.

3.2.5. Slanke en luchtige vormgeving

Om tot een zo veel mogelijk slank en lichtig hoogteaccent van het noordelijke blok aan de Van der Marckstraat te komen is aandacht voor verschillende aspecten gewenst. In bijlage 1.1 worden deze aspecten op basis van referentiebeelden nader toegelicht en wordt het uitgangspunt voor de slanke en luchtige vormgeving aan de hand van de massaopbouw, geleiding en architectuur toegelicht.

¹ Voor meer informatie zie: <https://www.fietsberaad.nl/Kennisbank/Gemeenschappelijke-fietsenberging-bij-een-woongebo>

4. Verkeer en parkeren

4.1. Uitgangspunten verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor verkeer en parkeren zijn gebaseerd op de mobiliteitsvisie uit 2020, het Parkeerbeleidsplan uit 2012 en het addendum parkeerbeleid uit 2016. De uitgangspunten zijn:

- De Pinksterbloem is een erftoegangsweg van 30 km/u en moet voldoen aan de inrichtingskenmerken die CROW stelt aan dergelijke wegen.
- Bij de inrichting van de Pinksterbloem wordt rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid van de route voor fietsers.
- De basisuitgangspunten van het parkeerbeleid worden gehanteerd.
- Op basis van 92 sociale huurwoningen categorie “betaalbaar” zijn er minimaal 109 parkeerplaatsen voor auto’s benodigd. Deze 109 parkeerplaatsen zijn inclusief de bestaande 63 parkeerplaatsen in het projectgebied.
- De benodigde extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het projectgebied in de Pinksterbloem, de Van der Marckstraat en de Splinterlaan.
- Binnen het projectgebied wordt geen haaksparkeren aan beide zijden van een straat toegepast.
- Voor het aantal fietsparkeerplaatsen voor de bewoners wordt, indien geen gezamenlijke berging wordt gerealiseerd, aangesloten bij de landelijke kencijfers van het CROW. Hiervoor geldt dat er 0,75 fietsparkeerplaats per kamer wordt gerealiseerd, met een minimum van 2 parkeerplaatsen per woning.
- Voor het aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers wordt aangesloten bij de landelijke kencijfers van het CROW. Hiervoor geldt dat 0,5 – 1 openbare fietsparkeerplaats per woning wordt gerealiseerd.

4.2. Toelichting verkeer en parkeren

4.2.1. Aantrekkelijkheid voor fietsers

In de gebiedsvisie Baanderij is een apart vrij-liggend fietspad voorgesteld in de Baanderij, dat in het verlengde ligt van de Meijelaan en de Pinksterbloem, zie figuur 2. Dit vrij-liggende fietspad zal onderdeel uitmaken van de fietsstructuur die de Spanjaardsbrug verbindt met de Engelendaal. Aangezien momenteel al 10.000 fietsers per etmaal van de Spanjaardsbrug gebruik maken heeft het nieuwe fietspad grote potentie. Daarom dient bij de inrichting van de Meijelaan en de Pinksterbloem rekening



Figuur 5 Beoogde verkeerscirculatie Baanderij fietsverkeer

gehouden te worden met de aantrekkelijkheid van de route en de verkeersveiligheid voor de fiets. Er hoeft geen specifieke inrichting voor fietsers te worden gemaakt, zoals een fietsstraat of suggestiestroken.

4.2.2. Parkeren

In de huidige situatie is de Pinksterbloem een erftoegangsweg van 30 km/u met een hoge parkeerdruk. Door de ruimtelijke ontwikkeling wijzigt de parkeervraag. In de nieuwe situatie zullen er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn om in de parkeervraag te voorzien. Voor het bepalen van de parkeervraag wordt aangesloten bij de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerbeleid van 2012 en het Addendum Parkeerbeleid uit 2016. Voor de realisatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- In de huidige situatie zijn 63 parkeerplaatsen aanwezig. Deze moeten alle terugkomen in de nieuwe situatie.
- Voor de vervanging van de 72 bestaande woningen worden per woning 0,3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze 0,3 extra parkeerplaatsen zijn nodig vanwege de toekomstige reservering en een andere categorie sociale huur. Dit betekent een opgave van minimaal 22 extra parkeerplaatsen.
- Voor de maximaal 20 extra sociale huurwoningen die worden gerealiseerd in de categorie “betaalbaar” wordt de parkeernorm van 1,2 gehanteerd. Dit betekent een opgave van minimaal 24 extra parkeerplaatsen.
- In totaal worden er op basis van 92 sociale huurwoningen minimaal 109 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De realisatie van de parkeerplaatsen vindt plaats in het projectgebied aan de Pinksterbloem, de Van der Marckstraat en de Splinterlaan. Een nadere toelichting op deze uitgangspunten en de beoogde parkeeroplossing is te vinden in bijlage 1.2. Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt het parkeerbeleid aangehouden.

4.2.3. Fietsparkeren

Er moeten ook voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. In het Parkeerbeleid zijn geen fietsparkeernormen voor wonen opgenomen. Daarom moet in deze situatie worden aangesloten bij fietsparkeer-kencijfers van het kennisinstituut CROW. Indien de ontwikkelaar in pandig een gedeelde fietsenstalling realiseert is het uitgangspunt 3 plekken per woning (bij 50 tot en met 75 m² GBO). Daarnaast moet een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers. Voor bezoekers moet plaats zijn voor 0,5 – 1 fietsparkeerplaats per woning.

5. Groen en water

5.1. Uitgangspunten groen en water

De uitgangspunten op het gebied van groen en water komen voort uit Groenstructuurplan, Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur, Bomenbeleid en Beleid groene bermen, het Waterstructuurplan en de eisen van het Hoogheemraadschap in aanvulling met projectspecifieke uitgangspunten voor het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen.

- Bij de nieuwbouwcomplexen wordt door de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen voor het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort toe te passen.
- Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente en de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen toe te passen die bijdragen aan het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort.
- De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de ontwerpfase nader onderzocht op (financiële) uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.
- De groene ruimte tussen de nieuwbouwcomplexen en langs het water wordt ingericht als wijkpark.
- De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijksfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het groenstructuurplan.
- Het groen in de noordhoek van het projectgebied moet naast een natuurlijke inrichting voldoende breedte krijgen om als verbindingszone te kunnen fungeren in de gemeentelijke ecologische structuur.
- Bermen breder dan 2 meter worden bloemrijke bermen en voorzien van nestgelegenheden. De realisatie vindt plaats conform de eisen van het technisch handboek.
- In de ontwerpfase van het project moet een groentoets worden opgesteld.
- Het beheerniveau van de openbare ruimte is beeldkwaliteit B volgens de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte van de CROW (2018). Bij de oplevering van de Pinksterbloem dient de openbare ruimte op beeldkwaliteit A+ te zijn.
- Indien mogelijk wordt de watergang aan de zijde van de Pinksterbloem ingericht met een natuurvriendelijke oever. Eventueel nieuw te graven water wordt in ieder geval met een natuurvriendelijke oever gerealiseerd.
- Het wateroppervlakte neemt niet af. Bij waterdemping moet 100% van de te dempen locatie elders worden gecompenseerd. Indien er een toename is van verharding dient 15% van de oppervlakte te worden gecompenseerd als oppervlaktewater.

5.2. Toelichting groen en water

5.2.1. Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie heeft de gemeente Leiderdorp nog geen vastgesteld beleid. Wel heeft de gemeente de ambitie om klimaatadaptatie een plek te geven in de ontwikkeling aan de Pinksterbloem. Dit is belangrijk omdat de ontwikkeling voor een langere periode gehandhaafd zal blijven en de problematiek van onder andere hittestress en wateroverlast in de toekomst naar verwachting verder zal toenemen. In onderstaande tabel 1 zijn de mogelijke maatregelen ten

behoefte van klimaatadaptatie weergegeven. Een nadere toelichting op deze maatregelen is te lezen in bijlage 1.3. Daarnaast kan gekozen worden voor andere dan de in de tabel genoemde maatregelen, als die effectief en haalbaar zijn. De (financiële) uitvoerbaarheid van de maatregelen wordt in de ontwerpfase onderzocht.

Tabel 1 Overzicht maatregelen klimaatadaptatie

Projectonderdeel	Thema	Maatregelen
Nieuwbouw	Hittestress	<ol style="list-style-type: none"> 1. Groene gevels 2. Groene daken 3. Lichte kleur gevels 4. Vernevelinstallaties
Herinrichting	Hittestress	<ol style="list-style-type: none"> 1. Extra Bomen 2. Extra gras / stroken 3. Park tussen bebouwing 4. Vergroten bestaande waterpartij 5. Toepassen lichtkleurige bestrating 6. Toepassen halfverharding / grasbetontegels
Nieuwbouw	Wateroverlast	<ol style="list-style-type: none"> 1. Groene daken 2. Groene gevels 3. Regenpijpen afkoppelen 4. Regentonnen 5. Groene tuinen 6. Regenwater-gebruik systeem
Herinrichting	Wateroverlast	<ol style="list-style-type: none"> 1. Watervertragende groenstroken 2. Wadi's 3. Infiltratiekragen 4. Waterdoorlatende verharding 5. Gescheiden rioolstelsel

5.2.2. Groene ruimte als wijkpark

In het Groenstructuurplan is de bouwsteen 'wijkpark' geïntroduceerd. In het plangebied liggen kansen om de groenstroken tussen de bouwblokken en langs het water met de juiste inrichting samen een wijkpark te laten vormen. Wijkparken zijn (centraal gelegen) grotere groenvlakken die vaak verschillende functies, zoals speelplek en ontmoetingsplek hebben. Voorbeelden zijn Buitenhofvijver, Groene Long/Dolk, Schansenparkje, de Kleine Zandput / Groene Scheg. Bij de inrichting kan gedacht worden aan een wandelpad voor een ommetje in de directe woonomgeving, formele en informele speelplekken, bankjes om van het uitzicht over het water te genieten en inheemse beplanting met een natuurlijke uitstraling.

Wijkparken zijn ook natuurontwikkelingsgebieden voor de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). Ze hebben goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden van lokale betekenis. Het accent ligt hier op wijziging van het beheer en (her)inrichting, zodat de natuurwaarden vergroot worden.

De noordhoek van het gebied van de Pinksterbloem ligt op een belangrijk kruispunt van verbindingzones. Het gaat om de verbindingzones langs de Touwbaan / Kabelbaan en de zone langs de Lijnbaan / Van der Marckstraat. Door hier bij de Pinksterbloem ook voor een natuurlijke inrichting van het groen te kiezen wordt ervoor gezorgd dat het wijkpark meteen opgenomen wordt in het

netwerk van de GEHS. Daarbij moet het groen in deze noordhoek wel voldoende breedte krijgen om ook daadwerkelijk als verbindingzone te kunnen gaan fungeren.

5.2.3. Aansluiten bij wijksfeer

Bij de groene inrichting van de Pinksterbloem wordt aangesloten bij de wijksfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het groenstructuurplan. Deze wijksfeer heeft als motto: *Natuurlijke balans in gebruik en beeld*. De kenmerken die hier bij horen zijn:

- Bomenlanen in verharding met voldoende grote open boomspiegels. Het is niet nodig om de bomenlanen uit één soort te laten bestaan. Daarbij moet de boomgrootte wel goed afgestemd worden op de hoogte van de nabije bebouwing.
- Grotere groenplekken met een open beeld en ingericht om te gebruiken. Bijvoorbeeld door ze te combineren met informele speelobjecten.
- De hoeveelheid bosplantsoen wordt teruggebracht om het opener beeld te realiseren
- Heestervakken zijn eenvoudig van soortensamenstelling.
- Natuurgericht beheer in de randen van de wijken; water en natuurgericht beheer gaan goed samen, meer natuurlijke oevers.

Bij de inrichting staat inheemse beplanting voorop, voor zowel de lage begroeiing, heesters als de bomen. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar nectarplanten voor wilde bijen en vlinders of besdragende struiken. Deze zijn weer voedsel voor diverse stadsvogels. De bermen langs de watergang worden bloemrijk ingezaaid en voorzien van nestgelegenheden voor de wilde bij. Hierbij kan worden gedacht aan insectenhôtels. Dit bevordert de biodiversiteit van de groenvoorzieningen in het plangebied. Daarnaast wordt ook de bestaande grasmat vervangen door een mengsel van biologische zaden en soorten die thuishoren op de klei- en veengrond. Hierdoor neemt de soortenrijkdom en biodiversiteit in het plangebied verder toe.

Aan de straatzijde en rondom de parkeervoorzieningen kunnen bomen voor een laan-effect zorgen. Daarbij moet de boomgrootte wel goed afgestemd worden op de hoogte van de nabije bebouwing.

In een groentoets zal moeten worden aangetoond dat de groenkwaliteit en groenkwantiteit als gevolg van de ontwikkeling niet afneemt.

5.2.4. Water

De groen- en waterstructuur langs de Van der Marckstraat en de Simon Ouwerkerkstraat is van groot (ecologisch) belang voor de wijk en de verdere omgeving. De watergangen betreffen hoofdwatgangen. Het geheel maakt deel uit van het ecologische netwerk. Onder de Van der Marckstraat ligt een duiker die de waterlopen met elkaar verbindt.

Het uitgangspunt voor water is dat het oppervlak niet afneemt. De eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland is dat bij toename van verharding 15% van de oppervlakte als watercompensatie moet plaatsvinden. Bij waterdemping geldt de eis van 100% watercompensatie. Daarbij geldt ook dat de bestaande groen en waterstructuur verder wordt versterkt. Onder andere door in ieder geval bij de nieuw te graven water natuurvriendelijke oevers te realiseren. Bij eventueel nieuw te graven water kan daarnaast worden onderzocht of er een paai- en opgroeiplek voor vissen kan worden gerealiseerd.

6. Duurzaamheid en energie

6.1. Uitgangspunten duurzaamheid

De volgende uitgangspunten met betrekking tot beleid en regelgeving voor duurzaamheid en energie zijn van toepassing voor het project:

- De nieuwe woonblokken worden gasloos gebouwd
- De nieuwe woonblokken worden conform de huidige landelijke wetgeving bijna energie neutraal gebouwd (BENG).
- De nieuwe woonblokken worden op een natuurinclusieve manier gebouwd. Hierover worden tijdens de nadere uitwerking verdere afspraken gemaakt.
- De mogelijkheden voor circulair bouwen worden verkend.

6.2. Toelichting duurzaamheid

Uitgangspunt voor nieuwbouw is gasloos bouwen. Van aansluiten op het nieuwe warmtenet kan nog geen sprake zijn omdat dit niet tijdig doorgetrokken zal zijn naar Leiderdorp. Onderzocht wordt of aansluiting op het bestaande warmtenet van Vattenfall wel mogelijk is. Anders moet gezocht worden naar een zelfstandige oplossing, bijvoorbeeld door gebruik te maken van bodembronnen of oppervlaktewater. Belangrijk om te vermelden is dat het elektriciteitsnetwerk zijn maximum nagenoeg heeft bereikt en voor 2023 geen sprake zal zijn van verzwaring van het netwerk. Daarnaast geldt de wettelijke eis van bijna energie neutraal bouwen.

6.2.1. Natuurinclusief bouwen

Een ander uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling is natuurinclusief bouwen. Hieronder wordt verstaan "het oprichten van (bouw)werken en inrichting van de omgeving van gebouwen ter bevordering van de flora- en faunawaarden en biodiversiteit". Het kan gaan om harde natuurmaatregelen (bijv. nestkasten) of 'zachte' (bijv. tuinen)". De concrete maatregelen worden nader onderzocht en in het ontwerp voor de nieuwbouw en de buitenruimte opgenomen.

6.2.2. Circulair bouwen

De 72 bestaande woningen in de Pinksterbloem worden gesloopt. Dit biedt kansen voor circulair slopen en eventueel hergebruik van de aanwezige grondstoffen en materialen. Op dit moment is slechts beperkt onderzoek beschikbaar waarin wordt aangetoond dat dit financieel een haalbare opgave is voor grootschalige sociale woningbouw. Of dit haalbaar is in dit project wordt daarom in een later stadium verkend. Voor de inrichting van de openbare ruimte zal waar mogelijk hergebruik van materialen worden toegepast. Daarnaast zal tijdens de technische uitwerking aandacht worden besteed aan het toepassen van circulaire producten, zoals opsluitbanden die deels uit olifantengras bestaan.

7. Ruimtelijke ordening

7.1. Uitgangspunten ruimtelijke ordening

Op grond van het ruimtelijk orderingsbeleid van de gemeente wordt als uitgangspunt voor de ontwikkeling gehanteerd:

- Er wordt een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld.

7.2. Toelichting ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en daarmee de kwaliteit van de woningen en het aanzicht van de gebouwen op te waarderen. Ook de uitstraling en de leefbaarheid in de omgeving verbeteren daardoor. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als woongebied. Het toevoegen van woningen is passend binnen de directe omgeving. De verhoging, zoals te lezen in hoofdstuk 3, van de 2 bouwblokken in het midden met 1 laag en de verhoging van het bouwblok aan de kant van de Van der Marckstraat is stedenbouwkundig passend. De afstand tot voorzieningen in Leiderdorp is beperkt. De beoogde ontwikkeling is daarmee ruimtelijk in te passen in de omgeving.

7.2.1. Strijdigheid met huidig bestemmingsplan

Het beoogde plan voor de nieuwbouw van de Pinksterbloem past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Zuid-West. Onder andere de hoogte van de gebouwen en het bouwvlak zijn hierin vastgelegd. De maximale goothoogte bedraagt 10 meter. De nieuwbouw is hoger dan 10 meter. De bouwvlakken komen niet overeen met de beoogde nieuwbouw. Ook worden het straatprofiel, de parkeerplaatsen en het groen aangepast. Omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, en ook niet gerealiseerd kan worden met behulp van de kruimelregeling, bestaan er twee opties. Het bestemmingsplan kan worden herzien of er moet een omgevingsvergunning worden verleend met behulp van de buitenplanse afwijking.

7.2.2. Keuze voor een bestemmingsplan

In tegenstelling tot de buitenplanse afwijking wijzigt bij een herziening van het bestemmingsplan de onderliggende bestemming. Voor deze ontwikkeling is het aantrekkelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, zodat er nog - binnen de marges van bouwblokken en maximale maten - de ruimte is om het bouwplan aan te passen binnen de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Daarnaast kan ook de inrichting van het openbaar gebied rondom de bouwblokken beter worden geborgd in het bestemmingsplan, dan met een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Er bestaat geen verschil met betrekking tot de inhoudelijke beoordeling van een buitenplanse afwijking en een herziening van het bestemmingsplan. Voor beide procedures



Figuur 6 Voorlopige plangrens bestemmingsplan

moet een goede ruimtelijke ordening zijn gewaarborgd en moet er een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Voor een bestemmingsplan moeten daarnaast ook bestemmingsregels worden opgesteld.

Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied waar het plan uitgevoerd gaat worden. Een herziening van het bestemmingsplan voor maar één gebied wordt ook wel een postzegelbestemmingsplan genoemd. Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna kan de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw worden ingediend. De plangrenzen van het bestemmingsplan omvatten de bouwblokken inclusief omliggende straten. De grenzen van de huidige verkeerbepemming en groen/waterbestemmingen worden meegenomen. Dit geeft een logische begrenzing uitgaande van de contouren van de bestemmingsvlakken, zoals te zien in figuur 5.

8. Openbare ruimte

8.1. Uitgangspunten openbare ruimte

Op grond van het geldend beleid zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, de volgende uitgangspunten van toepassing.

- De wegas van de Pinksterbloem wordt verlegd.
- Het riool wordt in beginsel vervangen door een gescheiden rioolstelsel en er wordt een extra hemelwaterriool aangelegd conform bui 10.
- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het parkeerbeleid
- De Pinksterbloem wordt als een 30 km/u weg ingericht conform de inrichtingskenmerken die het kennisinstituut CROW stelt aan dergelijke wegen.
- De inrichting van de openbare ruimte wordt conform het technisch handboek gerealiseerd.
- De bestaande lichtmasten worden in het project hergebruikt.
- Er wordt één extra ondergrondse restafvalcontainer aangebracht.

8.2. Toelichting openbare ruimte

8.2.1. Wegen en riolering

Vanwege de herinrichting van de Pinksterbloem moet de wegas verlegd worden. De herinrichting van de Pinksterbloem moet voldoen aan de eisen uit het technisch handboek en aan de inrichtingskenmerken van CROW voor een 30 km/u weg binnen de bebouwde kom (BIBEKO). Het riool (aanlegjaar 1954) is in de huidige situatie nog niet direct aan vervanging toe. Deze vervanging staat voornamelijk na 2030 gepland. Toch is het wenselijk de riolering tijdens dit project te vervangen, omdat er reeds grootschalige herinrichting van de bovengrondse situatie plaatsvindt en inspectie van het huidige riool door de nieuwe inrichting bemoeilijkt zal worden. Daarnaast komt het gebied uit de klimaatstresstest naar voren als wateroverlast gevoelig. Daarom wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het uitgangspunt is, onder het voorbehoud van voldoende middelen, rioolvervanging en aanleggen van HWA riool bui 10. Bui 10 is een standaard 'leidraadbui' die ervan uitgaat dat het HWA riool een bui met een herhalingsperiode van 1 keer in de 10 jaar op een goede manier kan verwerken, zonder dat er water-op-straat ontstaat.

8.2.2. Openbare verlichting

De openbare verlichting in de Pinksterbloem is recent vervangen en gaat minimaal tot 2040 mee. De bestaande energiezuinige lichtmasten zullen worden hergebruikt binnen het project. De kosten voor verplaatsing zullen door het project moeten worden gedragen. Er is geen vervangingsbudget beschikbaar. Eventuele nieuwe lichtmasten die benodigd zijn, zullen worden voorzien van standaard armaturen en LED verlichting. In de groene tussenruimte zijn lichtmasten aanwezig die in beheer zijn van Rijnhart Wonen. Desgewenst kunnen deze lichtmasten op kosten van Rijnhart Wonen worden vervangen.

8.2.3. Afvalinzameling

Door de toename van het aantal woningen is 1 extra ondergrondse restafvalcontainer nodig. De gemeente is voor de plaatsing daarvan verantwoordelijk. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt onderzocht of het plaatsen van afvalbakken nodig of wenselijk is. In het geval dat er afvalbakken geplaatst worden, zijn dit de standaard afvalbakken conform technisch handboek.

8.2.4. Straatmeubilair

Er worden voldoende fietsvoorzieningen voor bezoekers in de openbare ruimte gerealiseerd. Uitgegaan wordt van de standaard voorzieningen conform het technisch handboek. Dit geldt ook voor eventueel overig te plaatsen straatmeubilair in de openbare ruimte (zoals bankjes).

8.2.6. Spelen

In de omgeving van het plangebied is (recent) geïnvesteerd in speelvoorzieningen. Zo is een speeltuin aangelegd op de hoek van de Van der Marckstraat, Zijlloordkade en de Pinksterbloem en is een voetbalkooi gerealiseerd naast het terrein van het wijkgebouw aan de Van der Marckstraat. Daarom is er vanuit het speelbeleid geen noodzaak en zijn er geen middelen om nieuwe speellocaties in het plangebied te realiseren.

9. Communicatie en participatie

9.1. Uitgangspunten communicatie en participatie

De nieuwbouw van de wooncomplexen en de herinrichting van de openbare ruimte hebben impact op de leefomgeving van de omwonenden. Uitgangspunten voor het niveau en de onderwerpen voor participatie met omwonenden voor de ontwikkelingsfase zijn:

- Het participatie niveau informeren wordt toegepast met betrekking tot de nieuwbouw en de nota van uitgangspunten.
- Het participatieniveau raadplegen wordt toegepast voor de zijde voor haaks- en langsparkeren in de Pinksterbloem, de inrichting van de ruimte tussen de blokken en de toe te passen beplanting in de openbare ruimte.

9.2. Toelichting communicatie en participatie

Omwonenden worden bij de planvorming betrokken. In onderstaande toelichting wordt aangegeven op welke wijze dit gebeurt.

9.2.1. Informeren

Omwonenden en andere belanghebbenden worden *geïnformeerd* over het ontwerp van de nieuwbouw en de nota van uitgangspunten. De keuze voor dit participatieniveau is in overleg met Rijnhart Wonen bepaald. De kaders voor de nota van uitgangspunten en het ontwerp van de nieuwbouw liggen in hoge mate vast in beleid, wetgeving en afspraken tussen Rijnhart Wonen en Gemeente Leiderdorp. Daarom wordt voor deze onderwerpen ingezet op duidelijke en tijdige informatievoorziening naar de omgeving en belanghebbenden.

9.2.2. Raadplegen

Omwonenden en belanghebbenden worden *geraadpleegd* over de zijde waar haaks- en langsparkeren in de Pinksterbloem wordt gerealiseerd, de inrichting van de groene ruimte tussen de woonblokken (parkzone) en de beplantingskeuze.

Onder raadplegen wordt volgens het IBO-protocol verstaan: 'gelegenheid geven aan belanghebbenden om ideeën, wensen en meningen naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven die bij de beleidsvorming kunnen worden betrokken'. Gemeente en Rijnhart Wonen spannen zich in de uitkomsten van de participatie te verwerken in de uiteindelijke plannen.

We maken een schriftelijk verslag dat aangeeft in hoeverre de ingebrachte ideeën en wensen in de plannen zijn verwerkt. Dit verslag wordt teruggekoppeld aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

9.2.3. Inspraak

Voor de nieuwbouw aan de Pinksterbloem wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De wettelijke inspraak voor het bestemmingsplan is geregeld in de WRo. Dit betekent dat belanghebbenden hun zienswijze kunnen geven op het ontwerp bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.