



Leiden

Bestemmingsplan

Nieuweroord



Ontwerp

Nieuweroord

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het bestemmingsplan	9
2.1 Geschiedenis van het plangebied	9
2.2 Beschrijving van het plangebied	11
2.3 Planomschrijving	15
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	21
3.1 Europees en nationaal beleid	21
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	22
3.3 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	35
4.1 Archeologie	35
4.2 Cultuurhistorie	38
4.3 Ecologie	43
4.4 Kabels en leidingen	48
4.5 Milieu	48
4.6 Milieueffectrapportage	53
4.7 Verkeer en vervoer	54
4.8 Water	57
4.9 Wonen	60
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Opzet en volgorde van de regels	63
5.3 Uitleg van de regels	64
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan Nieuweroord. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, namelijk de bouw van woningen op de locatie Nieuweroord (thans Rijnsburgerweg 124) in Leiden.

Dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' vervangt hiermee het oude bestemmingsplan 'Vogelwijk' waarin geen mogelijkheid was opgenomen om het gewenste woningbouwprogramma mogelijk te maken.

1.1.2 Aanleiding voor de herontwikkeling

In 1998 heeft de gemeente Leiden de gronden van de Rijksuniversiteit Leiden met opstallen aan de Rijnsburgerweg gekocht. Deze aankoop had betrekking op het (flat)gebouw aan de Rijnsburgerweg 124, inclusief de woningen Rijnsburgerweg 122 en 126 en omliggende gronden. Doel van de aankoop was op korte termijn de huisvesting van asielzoekers door het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) en op lange termijn de herontwikkeling van Nieuweroord tot woongebied en herstel van de groene verbinding tussen Nieuweroord en het Bos van Bosman. Na gebruik door het COA zijn er tijdelijk studenten in het pand gehuisvest geweest in afwachting van herontwikkeling.

De raad heeft in 2009 een ontwikkelkader vastgesteld voor de herontwikkeling van Rijnsburgerweg 124 (RV 09.0002). Dit raadsbesluit is de basis geweest van een in 2009 gestarte verkoopprocedure. De wijze waarop de verkoopprocedure voor Nieuweroord doorlopen is, is aanleiding geweest om deze nader te beschouwen en uiteindelijk de verkoop in januari 2013 stop te zetten (B&W 13.0615). In 2013 is de verkoopprocedure tevens formeel beëindigd. Met het beëindigen van de verkoopprocedure is ook de in 2011 ingezette bestemmingsplanprocedure voor Nieuweroord (nummer BP00063) formeel beëindigd.

Bovenstaande voorgeschiedenis is tevens de aanzet geweest om de herontwikkeling (opnieuw) op te pakken. Inmiddels is het pand Rijnsburgerweg 124 gesloopt.

1.1.3 Nieuwe besluitvorming over Nieuweroord

Na de voorgaande verkoopprocedure is een nieuw project ten behoeve van de herontwikkeling van Nieuweroord gestart conform het Leids planproces. In onderstaande tabel is de relevante besluitvorming van dit project weergegeven. Deze besluitvorming wordt in deze paragraaf verder toegelicht.

Besluit	Inhoud van het besluit
B&W 14.0576 Projectopdracht Nieuweroord	Uitgangspunten project en procesaanpak om te komen tot een kaderbesluit

RV 15.0030 Kaderbesluit Nieuweroord, inclusief Plan van Aanpak participatie fase kaderbesluit naar start selectie marktpartij	Vastleggen kaders voor verdere planontwikkeling tot het Uitvoeringsbesluit
Moties: M150030/1 Bos van Bosman rolstoeltoegankelijk; M150030/2 Extra optie tennisbaan; M150030/3 Bos van Bosman	Moties aangenomen bij het kaderbesluit
RV 15.0094 Nieuweroord Ambitiedocument, inclusief Plan van Aanpak participatie fase selectie Marktpartij	Uitwerking van ruimtelijke kaders uit het Kaderbesluit ten behoeve van de beoordeling van plannen in de marktselectieprocedure
Brief inzake Motie M150030/2 Extra optie tennisbaan d.d. 20 november 2015	Omgang met motie in de marktselectieprocedure
Brief inzake Motie M150030/2 Extra optie tennisbaan d.d. 8 maart 2016	Omgang met motie in de marktselectieprocedure
RV 16.0081 Uitvoeringsbesluit Nieuweroord	Overgang naar realisatie door beschikbaar stellen van middelen

Projectopdracht

De projectopdracht beschrijft de uitgangspunten en procesaanpak om te komen tot een kaderbesluit. De gemeente heeft in samenspraak met 'de omgeving' en 'de markt' gewerkt aan het kaderbesluit. Via een breed participatietraject moeten omwonenden tot in een vergaand stadium betrokken worden bij de planvorming.

Kaderbesluit

Met het kaderbesluit worden door de raad de kaders vastgelegd ten behoeve van de verdere planontwikkeling tot aan een uitvoeringsbesluit.

De fase voor het kaderbesluit kenmerkt zich door het inventariseren en uitvoeren van onderzoek. De gemeente heeft, samen met de omgeving en de markt, opnieuw gekeken naar wat wenselijke en haalbare uitgangspunten zijn om te komen tot een gedragen proces en plan. Dit heeft geleid tot een kaderbesluit waarin de volgende ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling zijn vastgelegd:

- functies: alleen woningbouw is toegestaan, waarbij een aandeel van minimaal 20% middeldure huurwoningen geldt;
- ruimtelijke inrichting/stedenbouw: een ontwikkelvlak ter plaatse van ongeveer het huidige gebouw en de huidige tennisbaan waarbinnen gebouwd mag worden tot maximaal 12.000 m² bvo (exclusief parkeren);
- verkeer/parkeren: ontsluiting via de Rijsburgerweg, de bestaande 60 parkeerplaatsen op maaiveld nabij het Van Eijsingapark handhaven;
- proces/procedure: er zal een ambitiedocument worden opgesteld waarin het kaderbesluit verder uitgewerkt wordt ten aanzien van programma, (openbare) ruimte en infrastructuur.

Moties bij kaderbesluit

Bij de vaststelling van het kaderbesluit heeft de raad een drietal moties aangenomen:

- M150030/1: de raad (...) verzoekt het college het Bos van Bosman rolstoeltoegankelijk en goed bereikbaar te maken;
- M150030/2: de raad (...) verzoekt het college in de selectieprocedure ook een nadrukkelijke optie uit te vragen voor een plan waarbij de tennisbaan niet bebouwd wordt, waarbij ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit, financiën en organisatie van draagvlak criteria

voor beoordeling zijn en de uitkomst van de selectieprocedure in scenario's aan de raad voor te leggen door middel van een uitvoeringsbesluit, waarbij in ieder geval sprake is van een financieel sluitend scenario waarbij de tennisbaan niet bebouwd wordt.

- M150030/3: de raad (...) verzoekt het college ten aanzien van het groenbeleid m.b.t. het Bos van Bosman een conserverende houding aan te nemen en het bos en zijn bewoners te beschermen door het met rust te laten en alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud te plegen.

Ambitiedocument

In het ambitiedocument, dat reeds bij kaderbesluit is aangekondigd, zijn de ruimtelijke kaders nader uitgewerkt. Dit document vormde het beoordelingskader voor het aspect ruimtelijke kwaliteit bij de selectie van een marktpartij voor de locatie Nieuweroord. Het document schrijft geen concrete ontwerp oplossingen voor. De voor dit bestemmingsplan relevante vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

- er moet een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd, hetzij onder de nieuwbouw hetzij in de buitenruimte met een groen dak;
- de 60 bestaande parkeerplaatsen op maaiveld worden gehandhaafd en tellen mee in de parkeerbalans;
- de oprijlaan vanaf de Rijnsburgerweg is de enige ontsluiting voor autoverkeer;
- de basisbouwhoogte is maximaal 15 meter boven peil, accenten zijn mogelijk tot maximaal 30 meter bouwhoogte;
- privétuinen zijn niet toegestaan.

Selectieprocedure

Nadat de gemeenteraad het ambitiedocument heeft vastgesteld is gestart met de marktselectieprocedure. In deze procedure zijn marktpartijen uitgenodigd hun visie te geven op de herontwikkeling. Als randvoorwaarde gold hierbij het vastgestelde ambitiedocument. Het college van B&W heeft op 5 juli 2016 de keus voor een geselecteerde ontwikkelaar bevestigd en besloten de raad een uitvoeringsbesluit voor te leggen.

Uitvoeringsbesluit

Het uitvoeringsbesluit is gebaseerd op het plan dat door de architect van de geselecteerde ontwikkelaar is ontworpen. Nu de raad dit uitvoeringsbesluit heeft genomen start een bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan Nieuweroord maakt het plan van de ontwikkelaar via een directe bestemming mogelijk. De aangenomen moties bij het kaderbesluit zijn bij het uitvoeringsbesluit afgedaan: via het reguliere beheer zal het Bos onderhouden worden, waarbij conservering het uitgangspunt is en de omgeving betrokken wordt bij het opstellen van beheerplannen. Ook een eventuele aanpassingen ten behoeve van de rolstoeltoegankelijkheid zal gebeuren in het kader van beheer van het bos en niet in het kader van het project Nieuweroord. Ten aanzien van de tennisbaan geldt dat in de selectieprocedure is gebleken dat deze niet bebouwd hoeft te worden en een groene bestemming zal krijgen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de 'Vogelwijk' en wordt ruwweg begrensd door de Rijnsburgerweg, het Van Eijsingapark, het Bos van Bosman en de Blauwe

Vogelweg.

Het plangebied sluit naadloos aan op het plangebied van het bestemmingsplan 'Leiden Noordwest' waarin onder andere het Bos van Bosman is opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vigeert op dit moment het bestemmingsplan 'Vogelwijk'.

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Raad van State
Vogelwijk	22 september 1980	4 augustus 1984

Huidige bestemmingen

Groen:

De voortuin alsmede het groen rondom de voormalige zusterflat heeft een bestemming Tuin of erf onbebouwd. Hierop zijn met sterren belangrijke boom(groepen) aangegeven.

Vijver:

De bestaande vijver achter de voormalige zusterflat heeft een bestemming Water.

Rijnsburgerweg 124:

De voormalige zusterflat is verdeeld in twee verschillende bestemmingen. De hoogbouw heeft een bestemming Woningen voor alleenstaanden (Ma), de laagbouw een bestemming Bijzondere Doeleinden (BD).

Het bouwvlak volgt precies de contouren van het flatgebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5 en 8 meter (BD) en 5 en 45 meter (Ma) hoog.

Toets aan het vigerende bestemmingsplan

De voorgenomen nieuwbouw van maximaal 100 woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. De voormalige zusterflat is zowel wat betreft gebruik als wat betreft bebouwing strak bestemd: alleen de voormalige zusterflat of een gebouw met precies dezelfde afmetingen of contouren is mogelijk. Daarnaast zijn de woningen volgens het vigerende bestemmingsplan alleen bestemd voor alleenstaanden. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het bestemmingsplan

2.1 Geschiedenis van het plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis van Leiden

Na de vorming van de strandwallen en een geleidelijke zeespiegelstijging, vanaf circa 5000 jaar geleden, werd het Hollandse landschap steeds meer afgezonderd van de directe invloeden van de zee. Na het steeds verder dichtslibben van riviermondingen in de strandwallen, verzoette het milieu en ontstond langzaam een dik veenpakket: het Holland Laagpakket. Rondom Leiden bleef de Oude Rijn een grote rol spelen in de vorming van de ondergrond. De rivier verlegde haar oevers regelmatig, en zette aan weerszijden grote hoeveelheden klei en zand af. Achter deze oeverafzettingen ontstonden relatief hoog gelegen kreek- en geulsystemen, waar eveneens klei en zand werd afgezet.

Deze oeverafzettingen langs de Oude Rijn en aangetakte krekken vormden vanwege de hogere ligging en stevigere ondergrond van oudsher ideale vestigingsplaatsen voor ijzertijdnederzettingen.

De oudst bekende vermelding van bewoning stamt uit het jaar 860 na Christus. De dijknederzetting werd destijds aangeduid als Leithon. De eerste bebouwing werd opgericht aan de voet van de dijk op de zuidelijke oever van de Rijn, ter plaatse van de huidige Breestraat. Op het punt waar de twee Rijntakken samenvloeiden werd in dezelfde tijd een verdedigingsheuvel, een zogenaamde "motte", opgeworpen. Op de heuvel werd rond het jaar 1200 de nu nog bestaande burcht gebouwd.

De stad ontstond op een kruispunt van een aantal belangrijke water- en landwegen. De Nieuwe en de Oude Rijn voegden zich hier samen tot één rivier. De Leidse Vliet en de Mare stroomden hier in de Rijn uit. De stad had een centrale functie voor het omliggende platteland als markt- en handelscentrum.

Al snel kreeg men te maken met ruimtegebrek in de stad. In de middeleeuwen zouden uiteindelijk vier stadsvergrotingen plaatsvinden: de Hoge Woerd, de uitleg in de Waard, de uitleg in de Mare en tenslotte de uitleg van het Nieuwland en Rapenburg in 1386.

Aan de oostzijde van de Mare (nu Lange Mare) lag een zelfstandige woonkern. Aan de westzijde van de Mare lag verspreide bebouwing langs de Maredijk en de weg over de Mors. Deze bebouwing werd in 1355 gedeeltelijk binnen de stadsgrenzen gebracht. Om de stadsuitbreidingen aan te laten sluiten op de oude stad werden nieuwe bruggen tussen de stadsdelen aangelegd.

Als gevolg van de bevolkingsgroei begon men tegen het einde van de 17de eeuw de raamlanden in het Nieuwland te bebouwen. Door de groeiende welvaart van de stad was dit echter niet voldoende. De stad werd in de daaropvolgende periode verder uitgebreid. Na enkele kleinere uitbreidingen volgde in 1611 een grotere uitbreiding, ten noorden van de bestaande stad, gevolgd door meerdere stadsuitbreidingen. Na deze uitbreidingen was het gebied binnen de singels grotendeels voltooid.

In de 18de eeuw liep de welvaart sterk terug. Leiden bleef echter zijn functie als streekcentrum vervullen. Tot het laatste kwart van de 19e eeuw kwam het niet tot grote uitbreidingen buiten de singels. Langs de uitvalswegen, de Rijnoevers, De Maredijk en de Singels werden in de eerste helft van de 19e eeuw vooral buitenhuizen en bedrijven als houtzagerijen gebouwd. Tegen het eind van de eeuw werden vooral de zuidelijke singels steeds meer bebouwd met losse villa's of aaneengeschaalde huizen voor de rijkere standen. De eerste stedenbouwkundig geordende uitbreiding van Leiden buiten de singels was de wijk Vreewijk vanaf 1882.

Na de opkomst van de sociale woningbouwverenigingen breidde Leiden zich verder uit. Vanaf de jaren '10 van de vorige eeuw kwamen verschillende uitbreidingen tot stand in de Kooi, in Noord, in de Tuinstadwijk, in het Haagwegkwartier en in de Rijndijkbuurt. De wijken in het noorden waren veelal bedoeld voor de arbeiders, terwijl de uitbreidingen in het zuiden veelal werden gebouwd voor de middenklasse en de welgestelden. Pas in de periode van de Wederopbouw volgden ook aan de zuidzijde uitbreidingen met sociale woningbouw.

De uitbreidingen in de Vogelwijk en het Poelgeest- en Houtkwartier waren een direct gevolg van de grenswijziging van 1920 die dit gebied bij de gemeente Leiden trok. De tramlijn die langs de Rijnsburgerweg liep zorgde voor een goede verbinding met het centrum van de stad.

2.1.2 Geschiedenis van het plangebied

Vogelwijk

Nieuweroord is gelegen in de Vogelwijk. De Vogelwijk is overwegende een woonbuurt en is omstreeks 1930 ontstaan in de oksel van de Rijnsburgerweg en de Nachtegaallaan.

De bodem van dit deel van de stad is voor een groot deel opgebouwd uit strandwallen en -vlaktes: stroken land van afgevlakte duinen afgewisseld door vlaktes met veenlagen. Deze vlaktes ontstonden tussen de strandwallen in. In deze stroken, die evenwijdig met de kust lopen, ontstonden nederzettingen en infrastructuur.

Door het stroomgebied van de Rijn is er vanuit Leiden tot aan de kust een verstoring van dit patroon van evenwijdig aan de kust lopende strandwallen waar te nemen. Dit valt in de bodem terug te lezen in de aanwezigheid van klei-afzettingen. Precies op het overgangsgebied tussen een strandwal waarop ook Warmond is ontstaan en deze getijde-afzettingenvlakte is de Vogelwijk gebouwd.

De Rijnsburgerweg bestond al langer, als oude invalsweg van Oegstgeest en Rijnsburg naar Leiden. Langs deze weg stond al voordat de Vogelwijk werd gebouwd lintbebouwing in de vorm van herenhuizen en villa's. Later werd in de kom van de Rijnsburgerweg met de Nachtegaallaan een woonwijk gebouwd bestaande uit eengezinswoningen, overwegend gebouwd in twee bouwlagen met een kap. Aan de randen van de wijk bevinden zich enkele nieuwere complexen met appartementen en kamers (IJSvogelhof en Flanorpad).

De oudste bebouwing van de Vogelwijk is georiënteerd op een symmetrie-as: de Lijsterstraat. Door de grotere breedte van de Lijsterstraat ten opzichte van de omliggende straten is dit nu nog zichtbaar. Rond deze as worden grotendeels gesloten bouwblokken met gesloten hoekbebouwing opgericht. De hoekpanden boden ruimte aan buurtwinkels, deze hebben inmiddels plaatsgemaakt voor woningen. In het verlengde van de Lijsterstraat stond het hoofdgebouw van de Annakliniek. Deze is gesloopt.

Na de bouw van de eerste straten van de Vogelwijk is deze wijk beetje bij beetje uitgebreid: de voormalige Annakliniek werd woongebied (in circa 2002) en de Pomonavelden bieden nu ruimte aan het Rijnlands Revalidatie Centrum. Langs de Blauwe Vogelweg werden eerst de Mytylschool en later, medio jaren '70 van de vorige eeuw, enkele woningen gebouwd als afsluiting van enkele oudere bouwblokken. Het plan om de Blauwe Vogelweg aan twee zijden te bebouwen vond geen doorgang, hiertoe zou een deel van het Bos van Bosman moeten worden gekapt.

Thans is de Vogelwijk een rustige, aantrekkelijke woonwijk met aan de 'randen' afwijkende bebouwing (appartementen, revalidatiecentrum, volkstuinten, speeltuinvereniging, etc.).

De omliggende wijken, namelijk de Raadsherenbuurt en het Houtkwartier, kennen eenzelfde karakteristiek van voornamelijk eengezinswoningen rond rustige woonstraten waarbij in het Houtkwartier de aanwezigheid van het Alrijne Ziekenhuis (voorheen Diaconessenhuis) en de grote hoeveelheid scholen en sportvoorzieningen opvallend is.

Oorspronkelijk behoorde het stadsdeel ten westen van de spoorbaan tot grondgebied van de gemeente Oegstgeest. Later kwam dit gebied bij de gemeente Leiden.

Nieuweroord en Bos van Bosman

Langs de Rijnsburgerweg, een van de oudste invalsroutes naar Leiden, werd in 1920 het herenhuis 'Nieuweroord' gebouwd. De grond, voorheen in gebruik als teelland, werd in 1917 gekocht door ir. A.G. Bosman. Hij liet er het landhuis met landgoed bouwen.

Naast de bouw van het herenhuis werd achter het landhuis ook een wandelbos in landschapsstijl aangelegd. Dit is het genoemde 'Bos van Bosman', zoals het in de volksmond al snel werd genoemd. Het Bos van Bosman is een ontwerp van landschapsarchitect Leonard Springer. Het 'Bos' was een privétuin behorende bij het landhuis Nieuweroord en ingericht met een wandelroute, vijver, bosschages en een moestuin.

Nadat het landhuis en de omliggende tuin hun functie als landgoed hadden verloren trad verval in: het landhuis met omliggende gronden is in 1958 aangekocht door de gemeente Leiden. Het Rijk kocht in 1960 een gedeelte van circa 5 hectare aan nabij de Rijnsburgerweg: in het landhuis werd de belastingdienst gehuisvest in afwachting van de oplevering van het kantoor aan het Stationsplein in 1969.

In 1966 is het landhuis gesloopt om plaats te maken voor een flatgebouw dat in 1972 werd geopend. Dit flatgebouw, de 'zusterflat', bood ruimte aan 320 kamers met douche en toilet voor leerlingen en personeel van het Academisch Ziekenhuis Leiden (nu het LUMC). De flat was een ontwerp van de architecten Pot en Pot-Keegstra en gebouwd in opdracht van de Universiteit Leiden.

Delen van het 'Bos' zijn eveneens ten prooi gevallen aan de slopershamer en kapbijl: de voormalige moestuin heeft plaatsgemaakt voor de Mytyschool en later de Blauwe Vogelweg en een gedeelte van de Wassenaarseweg ligt over de zuidelijke uitloper van het voormalige landgoed.

In 1998 kocht de gemeente Leiden Nieuweroord van de universiteit. Vanaf 1999 werd het gebouw betrokken door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Vanaf dat moment tot eind 2009 werd een deel van de flat gebruikt voor de opvang van asielzoekers.

De flat is de afgelopen jaren tijdelijk in gebruik geweest als studentenhuisvesting: DUWO heeft tot medio 2015 264 kamers verhuurd aan studenten.

In 2016 is het gebouw gesloopt en de grond gereed gemaakt voor nieuwbouw en herstel van de groenstructuur direct rond de bebouwing.

Begin deze eeuw is het bos gerestaureerd met als doel het oorspronkelijke ontwerp van Springer en de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk te herstellen. Naast de cultuurhistorische waarde vervult Nieuweroord ook een landschappelijke en ecologische waarde: het zorgt voor een groene verbindingzone van een aantal regionale landgoederen. Niet in de laatste plaats vervult het bos ook een sociale waarde: het vormt een groene oase in de Vogelwijk en er worden tal van activiteiten door de wijkvereniging georganiseerd in het bos. De oudste is misschien wel de jaarlijkse opruimactie waarbij kinderen het gehele bos opruimen. In de jaren '70 van de vorige eeuw ontstaan, is dit nu een belangrijk onderdeel in het beheer van het bos: het schoonhouden van het bos.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Algemeen

Het plangebied van dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' bestaat uit een gedeelte van het oude

landgoed Nieuweroord, namelijk het gedeelte begrensd door de Rijnsburgerweg, het Van Eijsingapark, de vijver en de Blauwe Vogelweg. Het Bos van Bosman maakt dus geen onderdeel uit van het plangebied: dit bos is opgenomen in bestemmingsplan 'Leiden Noordwest'. Reden hiertoe is dat het bos zelf geen onderdeel vormt van de ontwikkellocatie: het bos is weliswaar een onderdeel van het projectgebied voor Nieuweroord maar in het bos zal niet gebouwd worden. Om deze reden is het bos buiten dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' gelaten.

Ook de voormalige dienstwoning behorende bij het landgoed, nu met adres Rijnsburgerweg 122, valt buiten het plangebied. Oorspronkelijk hoorde dit gebouw wel bij het landgoed.

De delen van het oude landgoed Nieuweroord die wel in dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' zijn opgenomen worden hieronder per deelgebied benoemd.

Voorterrein

Tussen de Rijnsburgerweg en het oude landhuis Nieuweroord alsmede de voormalige zusterflat ligt een voorterrein. Dit voorterrein bestaat uit een halfrond gazon met een 'L'-vormige vijver in het midden. Het gazon wordt begrensd door de Rijnsburgerweg en de halfronde oprijlaan naar het landhuis. Het voorterrein is, behoudens enkele flinke bomen en een haag direct langs de Rijnsburgerweg, open van karakter.

Het voorterrein was voorheen bedoeld om vanaf het landhuis een vrij zicht te hebben op de Rijnsburgerweg en vice versa: vanaf de Rijnsburgerweg loopt het gazon langzaam omhoog naar het landhuis dat prominent in het zicht stond. Hiermee is dit het enige gedeelte van het voormalige landgoed dat een open zichtrelatie met de buitenwereld had: de overige randen van het landgoed waren juist door bosschages afgeschermd waardoor een gesloten landgoed ontstond. Deze bosschages staan nu ook nog voor een groot deel aan weerszijden van de oprijlaan en schermen het Bos van Bosman visueel af van het voorterrein.

De 'L'-vormige vijver op het voorterrein maakte geen onderdeel uit van het oorspronkelijke ontwerp van Springer. Deze vijver is in een later stadium, eind jaren '70 van de vorige eeuw, gegraven. Ook de haag is pas aangelegd bij de bouw van de zusterflat en vormde daarmee de erfafscheiding tussen de openbare Rijnsburgerweg en de gronden van de universiteit.

De halfronde toegangsweg die op dit moment nog aanwezig is en de ontsluiting van Nieuweroord vormt is wel oorspronkelijk: deze halfronde weg vormde al ten tijde van het landgoed de toegang tot het landhuis en het 'Bos'. De weg is wel in de loop van de tijd geasfalteerd en verbreed. De weg is omzoomd door bomen en thans is tweerichting verkeer toegestaan op deze weg.

Parkeerplaats en toegang Van Eijsingapark

Ten oosten van de oprijlaan, achter Rijnsburgerweg 122 gelegen, ligt een parkeerplaats voor circa 60 auto's. Deze parkeerplaats is eind jaren '70 van de vorige eeuw aangelegd ten behoeve van de zusterflat. Er kan nog altijd worden geparkeerd. De toegangsweg naar deze parkeerplaats vanaf de halfronde oprijlaan is niet oorspronkelijk: deze weg is later aangelegd ten behoeve van de parkeerplaats. Oorspronkelijk stond in dit gedeelte van het landgoed de garage behorende bij Nieuweroord. Deze garage is gesloopt bij de aanleg van de parkeerplaats. De parkeerplaats is inmiddels geheel omzoomd door geboomte en struiken.

Ook de toegangsweg naar het Van Eijsingapark is niet oorspronkelijk: ook deze verbinding is later toegevoegd ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan het van Eijsingapark en daarmee een inbreuk op het historische landgoed.

Tennisbanen

Ten zuiden van de toegangsweg naar het Van Eijsingapark lagen twee tennisbanen, deze zijn inmiddels gesloopt. In het oorspronkelijke ontwerp van Springer was bij het landhuis ook al een tennisbaan opgenomen. De twee tennisbanen ten behoeve van de zusterflat zijn aangelegd in een open plek van het bos en omzoomd met heesters. De tennisbanen zijn in 2016 gesloopt om plaats te maken voor groen.

Bebouwing

Het gedeelte tussen voorterrein en bos is met de bouw van de zusterflat over een flinke breedte bebouwd. De bebouwing op deze plek bestond voorheen uit het landhuis Nieuweroord. Na de sloop van dit landhuis is de zusterflat gebouwd. Dit flatgebouw is meer naar achteren, richting het bos, gebouwd dan het oorspronkelijke landhuis. Door de bouw van opleidingsgebouwen en publieke ruimtes links en rechts van het flatgebouw is er, op begane grondniveau, over een flinke breedte gebouwd. Hierdoor is veel waardevol groen verloren gegaan en resteren aan weerszijden van het gebouw smallere bosstroken dan in de oorspronkelijke opzet met het landhuis. Hierdoor is ook de verbinding tussen het voorterrein en het bos deels weggevallen.

Doordat het flatgebouw meer richting het bos is gebouwd is de oorspronkelijke vorm van de vijver aan de achterzijde van de voormalige zusterflat aangetast: de noordoever volgt nu de contour van het flatgebouw. De oorspronkelijke bloementuin en de terrassen zijn geheel verdwenen.

In 2016 is het flatgebouw met de bijbehorende laagbouwgedeeltes met uitzondering van de kelder, die mogelijk hergebruikt zal worden bij de nieuwbouw, gesloopt en is de bouwput met grond opgevuld. In deze vorm wacht de locatie op herontwikkeling.

Groene flanken

Aan weerszijden van de (voormalige) bebouwing liggen de groene flanken. Deze flanken hebben het karakter van een bos en hebben een ecologische waarde. De flank aan de kant van het Van Eijsingapark is aangetast door de aanleg van het parkeerterrein en de toegangsweg naar het Van Eijsingapark. Ook de tennisbanen zijn in een deel van deze flank gelegen. De flank aan de zijde van de Blauwe Vogelweg is niet aangetast door bebouwing of infrastructuur en heeft daarmee een groen karakter van hoge waarde.

Directe omgeving van het plangebied

Weliswaar bestaat het plangebied van dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' uit de hierboven genoemde onderdelen, de omgeving zou tekort worden gedaan om onbenoemd te blijven. Hieronder worden de diverse direct omliggende gebieden rond het plangebied kort beschreven.

Bos van Bosman

Reeds vele malen genoemd is het Bos van Bosman. Deze naam doet recht aan de huidige situatie en verbindt tegelijkertijd de geschiedenis aan de huidige situatie. In de Leidse volksmond werd het landgoed Nieuweroord, in ieder geval de tuin achter het landhuis, al snel het 'Bos van Bosman' genoemd naar de eigenaar van het landgoed, A.G. Bosman.

Was de tuin achter het landhuis oorspronkelijk ingericht als park volgens ontwerp van L. Springer, in de loop van de jaren is het gebied grotendeels veranderd in een bos. Onderdelen uit het oorspronkelijke ontwerp zijn niet meer aanwezig of te herkennen, bijvoorbeeld de moestuin en afwisseling tussen bomen, heesters en open grasland.

Hiertegenover staat dat de oorspronkelijke paden- en waterstructuur nog wel goed herkenbaar

is. Ten aanzien van het groen is de oorspronkelijke parkbeplanting uitgegroeid tot een waardevol stukje natuur in de stad met een ecologische waarde. De dierenweide is als open gebied nog grotendeels gevrijwaard van bomen en heesters, in een schil hieromheen is een dicht bos gegroeid met een, voor stedelijke begrippen, aantrekkelijke flora en fauna. Stinzenplanten, ijsvogel en diverse soorten vleermuizen vormen unieke flora en fauna van het bos en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Het gebied is hiermee niet alleen een aantrekkelijk stukje natuur, maar ook een gebied met beleving. Dit blijkt onder andere uit het feit dat omwonenden zeer betrokken zijn bij het beheer en gebruik van het bos, onder andere resulterend in de jaarlijkse, vrijwillige schoonmaakactie. Het Bos van Bosman blijft in haar huidige vorm behouden en heeft in het conserverende bestemmingsplan 'Leiden Noordwest' een groenbestemming gekregen.

Blauwe Vogelweg en omgeving

Ten westen van het Bos van Bosman en Nieuweroord ligt de Blauwe Vogelweg. Deze weg is gelijktijdig met de bouw van de zusterflat aangelegd. De weg, met name het gedeelte dat aantakt op de Wassenaarseweg, snoept een aanzienlijk deel van het landgoed af: de oorspronkelijke moestuin. Met de bouw van de Mytylschool medio jaren '60 van de vorige eeuw was al een deel van het landgoed verdwenen.

De Blauwe Vogelweg is nu een verkeersarme woonstraat op de grens van Nieuweroord en de Vogelwijk. Naast de genoemde Mytylschool op de hoek met de Wassenaarseweg staan er uitsluitend woningen aan deze straat. Via diverse paden is vanaf de straat het Bos van Bosman bereikbaar.

Rijnsburgerweg

Nieuweroord ligt aan de Rijnsburgerweg, dit wordt alleen al duidelijk gemaakt door het adres: Rijnsburgerweg 124. De Rijnsburgerweg is de historische uitvalsweg van Leiden richting Oegstgeest en de kust. Deze weg is dan ook, voor de bouw van de Raadsherenbuurt en de Vogelwijk, bebouwd geweest met lintbebouwing. Oorspronkelijk was de Rijnsburgerweg onverhard en vooral door wandelaars, fietsers en paard-en-wagen in gebruik. Later lag er ook een dubbelsporig tracé van de tram. In 1924 is de weg aanzienlijk verbreed en verhard.

In de huidige situatie kent de Rijnsburgerweg nog steeds eenzelfde sfeer als in de beginjaren: een invalsweg richting het centrum van Leiden en daardoor een drukke auto- en openbaar vervoerroute. Ook fietsers maken nog steeds in grote getalen deel uit van de verkeersdeelnemers op de weg. De omliggende bebouwing is grotendeels bewaard gebleven waardoor de Rijnsburgerweg een aantrekkelijk, gevarieerd beeld oplevert bij het passeren ervan. Naast invalsroute voor de stad Leiden is de weg met de bouw van omliggende woonwijken ook een belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor bewoners geworden.

Van Eijsingapark

Ten oosten van Nieuweroord, achter de bebouwing van de Rijnsburgerweg gelegen, stond tot voorheen het Eijsingahuis. Dit landhuis werd in opdracht van professor Van Eijsinga in 1927 gebouwd. De villa werd gebouwd op de locatie van het voormalige klooster Mariënpool. Tijdens de bouw van de villa werd de fundering van het klooster aangetroffen en ingemeten, delen van het klooster werden verwerkt in het terras van de villa.

De villa werd ontsloten via een oprijlaan vanaf de Rijnsburgerweg, naast nummer 102. Rond het landhuis lag een flinke tuin met -voornamelijk- boombeplanting. Na het overlijden van Van Eijsinga in 1961 is het gebouw in gebruik genomen door het Leids Universiteits Fonds. Deze gebruikte het pand als conferentiecentrum en kantoorgebouw ten behoeve van de universiteit. Ook bood het pand beperkte hotelaccommodatie voor gasten, zo verbleef voormalig

burgemeester Van der Willigen met gezin nog in het pand in afwachting van de ambtswoning.

Het pand is eind jaren '80 van de vorige eeuw overgenomen door bouwbedrijf Du Prie en gesloopt om plaats te maken voor 10 woningen: het Van Eijsingapark. Deze woningen zijn eind 1991 opgeleverd. Bij de bouw van de woningen is de oorspronkelijke oprijlaan vanaf de Rijnsburgerweg voor autoverkeer afgesloten vanwege de gevaarlijke verkeerskundige situatie aldaar. De toegang voor autoverkeer naar het Van Eijsingapark is gerealiseerd via een nieuwe wegverbinding en brug vanaf Nieuweroord. Deze toegangsweg dient behouden te blijven en het behoud ervan vormt een van de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Nieuweroord.

2.3 Planomschrijving

2.3.1 Ruimtelijke kaders

Algemeen

Om te komen tot een juridisch-planologische regeling, waarbinnen de woningbouwopgave op de locatie Nieuweroord kan worden gerealiseerd, is een aantal ruimtelijke kaders relevant. Deze ruimtelijke kaders vloeien voort uit de besluitvorming over Nieuweroord, te weten het kaderbesluit en het ambitiedocument.

OntwikkelMek uit kaderbesluit

De woningbouwopgave op de locatie Nieuweroord moet plaatsvinden binnen de zogenaamde 'ontwikkelMek'. Dit begrip is geïntroduceerd in het kaderbesluit en is gelegen tussen het Bos van Bosman, Wassenaarseweg, Blauwe Vogelweg, Rijnsburgerweg en het Van Eijsingapark.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, is in het kaderbesluit een aantal uitgangspunten en ontwikkelkaders vastgesteld en is een drietal moties aangenomen. Voor de bepaling van de juridisch-planologische bouw- en gebruiksregels binnen de ontwikkelMek zijn met name de volgende kaders uit het kaderbesluit ruimtelijk relevant:

- Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de ontwikkelMek;
- Wonen is de enige toegestane functie in de ontwikkelMek;
- Binnen de ontwikkelMek is een maximaal woonprogramma toegestaan van 12.000 m² BVO gebouw, exclusief de daarbij behorende parkeervoorzieningen;
- De 60 parkeerplaatsen op de nabijgelegen parkeerplaats buiten de ontwikkelMek mogen worden benut voor de parkeerbalans;
- De woningbouwopgave binnen de ontwikkelMek dient ontsloten te worden via de bestaande oprijlaan.

De ontwikkelMek grenst in het zuidwesten aan een vijver in het Bos van Bosman. Hiermee is rekening gehouden bij het bepalen van de vorm van de ontwikkelMek. Daarbij is gezorgd dat er tussen de vijver en de ontwikkelMek ruimte blijft die niet bebouwd mag worden en daarmee een openbaar karakter heeft. De historische vorm van beek en vijver vormen het kader voor de verdere inrichting van dit openbare gedeelte.

Middels een motie is bij het kaderbesluit aangegeven dat de locatie van de voormalige tennisbaan bij voorkeur niet wordt bebouwd. De voormalige tennisbaan is gelegen aan de zijde van het Van Eijsingapark.

Ambitiedocument

Volgend op het kaderbesluit, zijn in het ambitiedocument de ruimtelijke kaders voor de

ontwikkelMek nader uitgewerkt. De belangrijkste ambities (zowel eisen als wensen) zijn reeds toegelicht in hoofdstuk 1, het ambitiedocument zelf is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor de bepaling van de juridisch-planologische bouw- en gebruiksregels binnen de ontwikkelMek zijn (in aanvulling op het kaderbesluit) met name de volgende kaders uit het ambitiedocument ruimtelijk relevant:

- Binnen de ontwikkelMek is een hoogtezonering van toepassing (maximaal 30 m bouwhoogte in het centrale deel en maximaal 15 m bouwhoogte aan de uiteinden richting de Blauwe Vogelweg en het Van Eijsingapark);
- Maaiveldparkeren binnen de ontwikkelMek is niet toegestaan: er dient een gebouwde parkeeroplossing te komen (met uitzondering van de eerder genoemde bestaande parkeerplaats buiten de ontwikkelMek);
- Privétuinen bij de woningen zijn niet toegestaan.

Als gevolg van de wens om de voormalige tennisbaan nabij het Van Eijsingapark niet te bebouwen zijn in een participatietraject met de omgeving de mogelijkheden verkend voor het vergroten van de ontwikkelMek naar de zijde van de oprijlaan richting Rijnsburgerweg. Dit heeft geresulteerd in een iets grotere ontwikkelMek bij het ambitiedocument. De definitieve ontwikkelMek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In de marktselectieprocedure is gebleken dat de voormalige tennisbaan niet hoeft te worden bebouwd, maar dat de ontwikkelMek wel richting de Rijnsburgerweg met 'puntjes' is vergroot.

2.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Stedenbouwkundige beschrijving van het plan

De wens is om het oude landhuis van de familie Bosman naar het ontwerp van J.W. Hanrath volgens de originele tekeningen weer terug te bouwen op de oorspronkelijke locatie. De symmetrie van het landhuis aan de oprijlaan biedt een vertrekpunt om met moderne lichtvoetige architectuur aan weerszijden hiervan de gewenste bouwmassa te realiseren.

Nieuweroord is gedacht als hedendaags stedelijk landgoed. Het gebouw eigent zich het park niet toe, maar geeft juist (groene) ruimte terug.

In het plan wordt, met uitzondering van het landhuis, het midden van de ontwikkelMek zoveel mogelijk met rust gelaten en wordt de nieuwbouw in de flanken ondergebracht. Daarmee blijven de zichtlijnen van het voormalige landgoed deels open en krijgt het landhuis de spilfunctie die het oorspronkelijk ook had. De openbare ruimte krijgt de vorm van een zandloper. De landschapstypen aan de voor- en achterzijde worden op deze manier niet bruut van elkaar gescheiden, maar lopen zeker ook niet achteloos in elkaar over. Via (bestaande) wandelpaden aan weerszijden van de bebouwing wordt de verbinding gelegd tussen voor- en achterterrein.

Aan weerszijden van het landhuis komen iets opgetilde bebouwingsvleugels met vier bouwlagen; twee lagen in de basis en twee iets terug gelegen topverdiepingen. Daarmee volgt de nieuwbouw de klassieke opbouw van het landhuis; plint-corpus-dak. De geleding in de hoogte van de vleugels sluit aan bij de goot- en nokhoogte van het landhuis. Hiermee wordt een balans bereikt tussen oud en nieuw en wordt tegelijk de nokhoogte van het landhuis de maximale bouwhoogte. Door de coulissenwerking van boomgroepen en de dienende functie van de vleugels ligt het accent op het landhuis.

De nieuwbouw is laag en breed en laat het hart van de bouwMek zo goed als helemaal open, met uitzondering van het landhuis. Het gewenste bouwprogramma wordt in maximaal vier lagen gerealiseerd. Dit is een goede manier om aan te sluiten bij de directe omgeving met groene woonmilieus. Een laag woongebouw draagt bij aan de ontspannen gemene deler in de omliggende wijken die een tegenwicht vormt voor de dynamiek in de stationsomgeving met

meer functie-diversiteit en hoogbouw. Tevens laat een gebouw van vier lagen het achterliggende groene silhouet van volwassen groen in tact. Laagbouw komt op deze manier het beste tegemoet aan de in het ambitiedocument benoemde scharnierfunctie van deze plek.

De bebouwingsvleugels zijn opgetild boven het maaiveld, hiermee wordt de overgang van privé naar publiek door het gebouw gedefinieerd; het park kan tot de gevellijn doorlopen. Onder de opgetilde vleugels ligt een (half) verdiepte parkeergarage.

De gehele compositie is grotendeels symmetrisch gebouwd vanuit de centrale as van het landgoed, waarmee de aansluiting gevonden wordt met de oprijlaan en wordt geput uit de oorspronkelijke balans tussen bebouwing en groen. Er is sprake van een wederzijdse beïnvloeding van groen en gebouwvorm. Het gebouw maakt een viertal groene kommen. Aan de zijde van de Rijnsburgerweg ontstaat een hedendaagse crescent die aansluit bij de oprijlaan. De ruimte wordt hierdoor beter ingekaderd en geduid, en krijgt daarmee een meer uitnodigend karakter. Achter het landhuis maken de gebouwvleugels een brede groene kom die zich opent naar het bos. Aan de zijkanten dringt het groen ver in de bouwmassa door met lobben die in het verlengde liggen van straten buiten het plangebied (Merelstraat en Van Eijsingapark).

In het herbouwde landhuis wordt een mogelijkheid geboden op de begane grond een door de bewoners gemeenschappelijk te gebruiken ruimte te realiseren, dan wel woningen, de rest van het landhuis wordt ingevuld door appartementen. De 'vleugels', die een speelse variant op de symmetrie vormen, bevatten appartementen. Alle privé buitenruimten zijn gebouwde buitenruimten in de vorm van dakterrassen, balkons en loggia's en worden binnen de gebouwcontour gerealiseerd.

Samengevat bestaat het plan uit de volgende onderdelen:

- Herbouw landhuis. Het voormalige landhuis van Nieuweroord zal op (ongeveer) de historische locatie worden herbouwd. Het landhuis vervult hiermee een centrale rol in het nieuwe plan. Het landhuis zelf zal bestaan uit appartementen en eventuele gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de woonfunctie (huismeester, gemeenschappelijke woonkamer, etc.).
- Moderne vleugels. Aan weerszijden van het landhuis komen twee moderne gebouwen met appartementen. Deze vleugels bestaan uit vier bouwlagen op een half verdiepte parkeergarage. Deze garage biedt plaats aan auto's, fietsen en eventuele bergingen voor de woningen. De vier daarboven gelegen woonlagen bieden plaats aan appartementen met diverse woonoppervlakten in een mix van koop en huur. De vleugels zullen wat betreft bouwhoogte niet boven het landhuis uitkomen: het landhuis is het centrale element in het plan en bepalend voor de bouwhoogte (15 meter maximaal). Een gedeelte van de appartementen bestaat uit middeldure huurappartementen conform het kaderbesluit dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Wonen in het bos. Alle ruimte die niet bebouwd wordt, wordt weer bos. Het plan kent dus geen semi-openbare ruimtes. De appartementen zijn privé, direct aansluitend terrein is openbaar.
- Parkeren vindt plaats in een half verdiepte parkeergarage onder de appartementengebouwen. De toegang tot deze garage(s) vindt plaats via de halfronde oprijlaan aan de kant van de Rijnsburgerweg. Een deel van het parkeren vindt plaats op het bestaande parkeerterrein achter Rijnsburgerweg 122.
- Tennisbanen. De voormalige tennisbanen zullen niet bebouwd worden maar onderdeel van het bos gaan worden.

Toets plan aan ruimtelijke kaders

Hieronder wordt het plan van de ontwikkelaar getoetst aan de ruimtelijke kaders die zijn vastgelegd voor herontwikkeling van Nieuweroord:

Kader	Uitwerking
Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de ontwikkelMek	Uitsluitend binnen de ontwikkelMek zal gebouwd worden, met dien verstande dat het bouwvlak van dit bestemmingsplan kleiner is dan de ontwikkelMek
Wonen is de enige toegestane functie in de ontwikkelMek	De enige functie die de nieuwbouw krijgt is wonen
Binnen de ontwikkelMek is een maximaal woonprogramma toegestaan van 12.000 m ² BVO gebouw, exclusief de daarbij behorende parkeervoorzieningen	Het maximale bvo overschrijdt de 12.000 m ² niet.
De woningbouwopgave binnen de ontwikkelMek dient ontsloten te worden via de bestaande oprijlaan	De woningen en parkeergarages worden via de bestaande oprijlaan ontsloten
Binnen de ontwikkelMek is een hoogtezoning van toepassing (maximaal 30 m bouwhoogte in het centrale deel en maximaal 15 m bouwhoogte aan de uiteinden richting de Blauwe Vogelweg en het Van Eijsingapark)	De maximale bouwhoogte van het gehele plan wordt 15 meter zonder hoogteaccent
Maaiveldparkeren binnen de ontwikkelMek is niet toegestaan: er dient een gebouwde parkeeroplossing te komen (met uitzondering van de eerder genoemde bestaande parkeerplaats buiten de ontwikkelMek)	Het plan kent een halfverdiepte, gebouwde parkeervoorziening in de vorm van parkeergarages onder de woongebouwen
De 60 parkeerplaatsen op de nabijgelegen parkeerplaats buiten de ontwikkelMek mogen worden benut voor de parkeerbalans	Deze parkeerplaatsen worden -deels- gebruikt voor de parkeerbehoefte
Privétuinen bij de woningen zijn niet toegestaan	Alle woningen krijgen loggia's, balkons en/of terrassen en geen tuin

Het plan van de ontwikkelaar, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt opgenomen, voldoet dus aan de ruimtelijke kaders.

Route naar realisatie

De hoofdcontouren van het gebouw, het aantal verdiepingen en de ontsluitingsprincipes liggen vast. Deze onderdelen zijn ook van belang voor het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen worden zaken als de hoeveelheid open gevels, de afmetingen van de balkons en de oriëntering van de woningen vastgelegd.

In de daarop volgende fase wordt het ontwerp technisch uitgewerkt; constructie, detaillering en installaties worden vastgelegd. Op basis van deze technische uitwerking wordt een omgevingsvergunning aangevraagd waarbij het ontwerp onder andere getoetst wordt aan de in dit bestemmingsplan gedefinieerde eisen.

Van ontwikkelMek naar bouwvlak

De ontwikkelMek biedt ruimte voor een breed areaal aan oplossingen voor het plaatsen van

een gebouw van 12.000 m² BVO gebouw in een bosrijke parkomgeving. De deels toegestane hoogte van 30 meter maakt het mogelijk om (opnieuw) een centrale toren te bouwen of een massief gesloten bouwblok te realiseren centraal in het gebied. Het voorliggende plan heeft juist de breedte van de ontwikkelvlak opgezocht om laagbouw te kunnen realiseren met respect voor de structuur van het tuinontwerp van Springer dat ten grondslag ligt aan het huidige park.

Het in dit bestemmingsplan gedefinieerde bouwvlak is een vertaling van het ontwerp van de ontwikkelaar. Dit bestemmingsplan is dus geen globaal bestemmingsplan op basis van de ontwikkelvlak maar een gedetailleerd bestemmingsplan op basis van het plan van de ontwikkelaar.

Om bij de uitwerking nog wel enige flexibiliteit te hebben, bijvoorbeeld ten aanzien van de genoemde geveldiktes, is een marge in het bouwvlak aangebracht: het bouwvlak van het bestemmingsplan is, waar passend binnen de ontwikkelvlak, met 2,5 meter verruimd om deze flexibiliteit mogelijk te maken. Bestaande boomkruinen en de rand van de ontwikkelvlak vormen te allen tijde een harde grens van het bouwvlak.

2.3.3 Welstand

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Nieuweroord wordt een uiteindelijke inwilling van hoge kwaliteit voorzien. Om ook bij de architectonische uitwerking te kunnen sturen op deze hoge kwaliteit dient het uiteindelijke bouwplan te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze welstandstoets wordt uitgevoerd door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De WML toetst aanvragen om omgevingsvergunning aan redelijke eisen van welstand en gebruikt daartoe de gemeentelijke Welstandsnota 2014 als toetsingskader.

De Welstandsnota biedt voor deze bijzondere plek echter onvoldoende houvast. De locatie vraagt extra aandacht als het gaat om de architectuur en de relatie met de omgeving. Hiertoe dient een specifiek kader voor deze locatie vastgesteld te worden waarbinnen welstandsbeoordeling kan plaatsvinden, een nadere welstandsparagraaf dus.

Deze welstandsparagraaf, die aanvullend op de Welstandsnota als toetsingskader zal gelden, biedt een kader met richtlijnen voor de beoordeling van de vormgevingskwaliteiten van de nieuwbouw en de relatie met de omgeving. De richtlijnen hebben alleen betrekking op ingrepen binnen de vastgestelde ontwikkelvlak en dus geldt de nadere welstandsparagraaf alleen voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

De aanvullende 'Welstandsparagraaf Nieuweroord' zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. De vaststelling van de welstandsparagraaf verloopt via een parallelle procedure met het bestemmingsplan. Nadat de welstandsparagraaf door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt deze een aanvullend welstandskader voor de WML en kunnen bouwplannen op de juiste wijze beoordeeld worden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Europees en nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

3.1.1.1 Beleidskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

Volgens de nationale ruimtelijke hoofdstructuur wordt de ZuidMeugel, waar Leiden binnen valt, aangemerkt als 'stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'. Het rijksbeleid zet specifiek in op versterking van de twee met elkaar samenhangende vleugels binnen de Randstad. De Randstad moet in 2040 een concurrerende en duurzame topregio vormen. Om verdere economische en sociale ontwikkeling mogelijk te maken en om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken, is mobiliteit een randvoorwaarde. Niet alleen het hoofdwegennet dient optimaal te functioneren, maar ook de aansluiting op de regionale wegen en op lagere schaalniveaus is van belang. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel.

3.1.1.2 Onderzoeksresultaten

De ontwikkeling van Nieuweroord is niet in strijd met de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

3.1.2.1 Beleidskader

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ook de bescherming van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, zoals de Limes, is in het Barro vastgelegd. Dit is inmiddels doorvertaald in de provinciale structuurvisie en verordening.

3.1.2.2 Onderzoeksresultaten

Met het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het Barro als uitgangspunt genomen.

3.1.3 Duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Beleidskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

3.1.3.2 Onderzoeksresultaten

De ladder van duurzame verstedelijking is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De regels van de provincie gaan verder dan van het Rijk, bij de toets van dit bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook getoetst aan de provinciale ladder: als daar aan voldaan wordt, dan wordt ook voldaan aan de rijksladder.

De onderzoeksresultaten van de laddertoets worden weergegeven in de toelichting van dit bestemmingsplan in dit hoofdstuk 3 onder provinciaal beleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (VRM)

3.2.1.1 Beleidskader

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Deze visie is per 1 augustus 2014 in werking getreden.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;

- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

3.2.1.2 Onderzoeksresultaten

Toetsen we het plangebied Nieuweroord aan de diverse kaarten behorende bij de VRM, dan valt het binnen de volgende categorieën:

- 'Beter benutten bebouwde ruimte'. Nieuweroord is onderdeel van de bestaande bebouwde ruimte in de as Leiden-Katwijk. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.
- 'Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte'. De provincie is op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. De provincie is zich echter ook zeer bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op het belang van ruimtelijke kwaliteit, het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte en de ruimtevraag vanuit klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie.
- Nieuweroord maakt onderdeel uit van de 'Hoogstedelijke zone'. Deze hoogstedelijke zone kenmerkt zich door een goede connectiviteit, hoogwaardige stedelijke voorzieningen en een internationaal onderscheidende kennisinfrastructuur van universiteiten, kennis- en onderzoeksinstellingen en science parken. De kwaliteit van de kennisinfrastructuur is sterk bepalend voor de mate waarin de regio in staat is nieuwe kennis te ontwikkelen en toponderzoek, buitenlandse bedrijven en kenniswerkers aan te trekken. De kennisinfrastructuur vormt daarmee een belangrijk onderdeel voor een concurrerend vestigingsklimaat.
- 'Steden en dorpen': kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.
- 'Historische landgoederen en kastelen'. Zuid-Holland kent een groot aantal historische landgoederen, kastelen en kasteelruïnes. Deze vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Kenmerken en waarden van deze bijzondere plekken zijn:
 1. de (historische) buitenplaats, bestaande uit hoofdhuis met bijgebouwen en het bij behorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
 2. de basisstructuur waaraan het landgoed of kasteel(locatie) is gekoppeld: een weg, waterloop en/of zichtlijnen;
 3. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel

in het landschap te herkennen.

Richtpunt: ontwikkelingen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed/ kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.

3.2.2 Provinciale Verordening 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'

3.2.2.1 Beleidskader algemeen

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland, op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. De verordening is per 1 augustus 2014 in werking getreden.

Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.

Enkele speerpunten uit de Verordening Ruimte zijn de ladder voor duurzame verstedelijking en de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2.2 Beleidskader ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

De ladder bestaat uit drie stappen.

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen BSD, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel. Ook zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen voor de bescherming van belangrijke waarden en kwaliteiten binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zoals de molenbiotoop.

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Als het gaat om de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma ruimte. Bij het opknippen van een bouwlocatie met een omvang van meer dan 3 ha in meerdere bestemmingsplannen blijft de voorwaarde van opname in het Programma ruimte van toepassing. Bepalend is of het gaat om een samenhangende bouwlocatie.

Het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) komt vrijwel overeen met het begrip 'bestaand stedelijk gebied' als gehanteerd in het Bro. Bouwrijp gemaakte terreinen worden ook beschouwd als BSD. Glastuinbouwgebied vormt geen onderdeel van BSD.

3.2.2.3 Beleidskader ruimtelijke kwaliteit

In de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte is een van de speerpunten het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie heeft een kwaliteitskaart vastgesteld met een bijbehorende uitwerking in richtpunten.

In artikel 2.2.1 lid 1 van de Verordening Ruimte zijn voorwaarden opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit kwaliteitsbeleid onderscheidt de provincie in artikel 2.2.1 lid 2 van de Verordening Ruimte twee beschermingscategorieën. Hier zijn onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk. Dit artikel 2.2.1 luidt als volgt:

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

In lid 4 zijn de regels waaraan een bestemmingsplan moet voldoen opgenomen. Dit vierde lid luidt als volgt:

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of*
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.*

3.2.2.4 Beleidskader overige regels

De provincie hanteert ook regels ten aanzien van de thema's kantoren, detailhandel, archeologie, ecologie, molen- en landgoedbiotopen etc..

3.2.2.5 Onderzoeksresultaten algemeen

Voor dit bestemmingsplan is de provinciale Verordening Ruimte als uitgangspunt genomen. In de toelichting van dit bestemmingsplan komen de diverse thema's van de Verordening Ruimte aan bod en wordt gemotiveerd waarom dit bestemmingsplan voldoet aan de regels zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

3.2.2.6 Onderzoeksresultaten ladder voor duurzame verstedelijking

Stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking

Om te bepalen of sprake is van een 'ladderplichtige' ontwikkeling is van belang of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1. van het Bro geeft de volgende definitie voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'.

Deze definitie is later via jurisprudentie door de Raad van State verder uitgewerkt. Belangrijke aandachtspunten bij het bepalen of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, is onder andere het ruimtebeslag, dus of de nieuwe functie meer ruimte in beslag neemt dan de voorgaande. In zo'n geval is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook bij de (nieuw)bouw van woningen heeft jurisprudentie inmiddels bepaald wat als kleinschalige ontwikkeling (en dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling) en als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden uitgemaakt.

De oppervlakte van de oude zusterflat bedroeg 12.750 m² bvo. Dit betrof de bestemming wonen. De maatschappelijke ruimtes besloegen in totaal 4.400 m² bvo. Het totale ruimtebeslag van de oudbouw was dus 12.750 + 4.400 = 17.150 m².

Volgens het kaderbesluit mag bij herontwikkeling maximaal 12.000 m² bvo gebouwd worden, dus het maximum wordt 12.000 m² bvo wonen in de nieuwe situatie.

Gesteld kan worden dat de totale massa van de nieuwbouw kleiner is dan van de oudbouw (17.150 - 12.000 = 5.150 m² afname) en dat de oppervlakte wonen ook iets kleiner wordt (12.750 - 12.000 = 750 m² afname). Er is wel sprake van een ander type woningen: waren voorheen uitsluitend woningen voor alleenstaanden toegestaan, in de nieuwbouw zijn appartementen in diverse oppervlaktes gepland.

Het plan van de ontwikkelaar hoeft dus niet te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke

ontwikkeling nu er sprake is van een (kleine) afname van massa ten behoeve van een woonbestemming. Het totale ruimtebeslag van het nieuwe bestemmingsplan wordt zelfs aanzienlijk kleiner nu er geen maatschappelijke bestemming met bijbehorende massa meer is opgenomen.

Indien er, doordat het type woningen wel verandert, wel sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is ook gekeken naar de actuele regionale behoefte aan woningen op deze locatie. Hiertoe is gebruik gemaakt van de provinciaal geaccordeerde woningbouwbehoefte cijfers.

De Leidse woningbouwopgave is samen met de opgave van andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (Stec Groep, d.d. 1 oktober 2014). De regionaal afgestemde opgaven in die woonagenda zijn gebaseerd op de meest actuele driejaarlijkse provinciale woningbehoefteraming (WBR 2013, op basis van Primos 2013, ABF-Research), het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland 2013' van bureau Companen en het rapport 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013' van ABF-Research.

In de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' is een totale regionale woningbehoefte vastgesteld van 31.620 nieuwe woningen tot 2029, exclusief studentenhuisvesting. Dat cijfer wijkt af van het behoeftcijfer in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 27.000 nieuwe woningen in de Leidse regio tot 2040. Dat komt omdat de Woonagenda is gericht op een kortere periode (namelijk van 2012 tot 2029) maar een veel grotere regio, waarvan ook gemeenten als Alphen aan den Rijn, Hillegom, Lisse, Teylingen en Nieuwkoop onderdeel zijn, terwijl de SVIR is gericht op een periode tot 2040 en een kleinere regio. Beide behoefteramingen zijn echter gebaseerd het hetzelfde rekenmodel van bureau ABF-Research (Primos). Voor de toetsing van bestemmingsplannen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat de provincie Zuid-Holland uit van de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland'.

In die Woonagenda is de woningopgave voor de regiogemeenten als volgt verdeeld:

Gemeente	WBR		
	2012-2019	2020-2029	2012-2029
Alphen aan den Rijn	1.779	1.623	3.402
Hillegom	553	166	719
Kaag en Braassem	987	942	1.929
Katwijk	2.007	2.107	4.114
Leiden	5.500	4.880	10.380
Leiderdorp	574	305	879
Lisse	776	522	1.298
Nieuwkoop	848	612	1.460
Noordwijk	1.031	733	1.764
Noordwijkerhout	723	399	1.122
Oegstgeest	637	578	1.215
Rijnwoude	517	317	834
Teylingen	1.069	1.003	2.072

Voorschoten	517	-152	365
Zoeterwoude	142	-75	67
Holland-Rijnland	17.660	13.960	31.620

Voor een beeld van de actuele regionale behoefte aan woningen moeten de 'harde plannen' - dat wil zeggen bouwplannen die sinds 2012 reeds gerealiseerd, in uitvoering of planologisch mogelijk gemaakt zijn worden afgetrokken. Een overzicht van deze plannen wordt jaarlijks geactualiseerd en door de provincie vastgesteld. In het meest recent vastgestelde overzicht van projecten is een productie van 3.209 woningen te zien, net zoals de behoeftecijfers exclusief studentenhuysvesting. Ook na realisatie van Nieuweroord, waarbij de limiet op 100 woningen wordt gelegd, zal Leiden dus nog de ruimte moeten vinden voor ruim 2.000 nieuwe woningen tot 2019 om in de regionale behoefte te kunnen voorzien. Hiermee is er sprake van een actuele regionale behoefte.

Geconcludeerd wordt dat er een behoefte bestaat aan de bouw van de voorgenomen woningen op de locatie Nieuweroord. Hiermee is er aantoonbaar een actuele, regionale behoefte aan de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Stap 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan voldoet zoals hierboven beschreven aan de eerste stap van de ladder: er is sprake van een actuele regionale behoefte aan het programma. De tweede stap houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied.

Deze tweede stap van de ladder kan ook succesvol worden doorlopen: er is sprake van een transformatie en herstructurering van bestaand binnenstedelijk gebied waarbij rekening wordt gehouden met de belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. Hierbij is ook de toets aan de ruimtelijke kwaliteit zoals de provincie die voorschrijft relevant. De locatie Nieuweroord is een herstructureringsgebied. Bij deze herstructurering wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied, zoals de ecologische waarden en de bouwhoogte van de directe omgeving. Het bouwplan, en daarmee het bestemmingsplan, is zorgvuldig afgestemd op de groene omgeving en beoogt de locatie nog groener te maken. Ook het slopen van de tennisbanen en het aanleggen van nieuw bos aldaar draagt bij aan de kwaliteiten van het gebied. Ook wordt het bouwplan niet hoger dan 15 meter en sluit daarmee wat betreft hoogte beter aan op de omliggende buurten. Ook aan de tweede stap wordt dus voldaan.

De derde stap is niet van toepassing nu er geen sprake is van een uitleggegebied maar van bouwen in bestaand stedelijk gebied via herstructurering.

Alles overziend kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan voldoet aan de drie tredes van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals die is vastgelegd in rijks- en provinciaal beleid: dit bestemmingsplan Nieuweroord voorziet in een actuele, regionale behoefte aan het in dit plan opgenomen programma.

3.2.2.7 Onderzoeksresultaten ruimtelijke kwaliteit

De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en heeft hiertoe in haar verordening regels opgenomen.

Op de kwaliteitskaart van de Verordening Ruimte (kaart 7) is het plangebied van dit bestemmingsplan niet gelegen in een beschermingsgebied. Dit betekent dat dit bestemmingsplan moet passen binnen de aard en schaal van het gebied en moet voldoen aan

de richtpunten van ruimtelijke kwaliteit (inpassen).

Dit is het geval: het plan past binnen de aangewezen zones 'steden en dorpen' en 'stedelijk centrumgebied'. Het plan is hiermee ingepast in de omgeving en voldoet daarmee aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de richtpunten van de kwaliteitskaart zijn niet in het geding. Dit geldt temeer nu het plan op zorgvuldige wijze is ingepast in de bestaande omgeving. Deze omgeving bestaat uit het Bos van Bosman, een stuk stedelijk groen met veel ecologische kwaliteiten. In het bouwplan wordt zorgvuldig omgesprongen met deze kwaliteiten en wordt ook getracht de kwaliteiten nog te versterken. De nieuwbouw zal ook passen in de schaal van het omliggende gebied nu de bouwhoogte niet boven de 15 meter hoogte uitkomt. Daar het toevoegen van maximaal 100 woningen is er ook geen sprake van een te grootschalig bouwplan in een kwetsbare omgeving.

Doordat de richtpunten van de kwaliteitskaart niet in het geding zijn en er geen sprake is van een ontwikkeling in een beschermingszone is een uitvoerige beeldkwaliteitsparagraaf niet nodig maar voldoet deze paragraaf in beginsel als beeldkwaliteitsparagraaf. Dit bestemmingsplan voldoet hiermee aan de provinciale eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2.8 Onderzoeksresultaten overige regels

Geen van de overige provinciale kaders zijn van toepassing op Nieuweroord: het plangebied is niet gelegen binnen een molenbiotoop, landgoedbiotoop, kasteelbiotoop, ecologische hoofdstructuur, Limes-zone en er vindt geen ontwikkeling van kantoren en/of detailhandel plaats.

3.2.3 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

3.2.3.1 Beleidskader

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

3.2.3.2 Onderzoeksresultaten

Het plan is niet in strijd met regionaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Leiden 2025

3.3.1.1 Beleidskader

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld (RV 09.0130). Deze structuurvisie is bij raadsbesluit van 1 december 2011 herzien (RV 11.0104). De structuurvisie bouwt voort op het Structuurplan Boomgaard van Kennis en de in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie: Leiden stad van ontdekkingen. Op de punten die niet in deze structuurvisie zijn opgenomen, is de Boomgaard van Kennis van toepassing. Voor de overige aspecten is de structuurvisie is hiervan de ruimtelijke vertaling. Daarnaast is bij het opstellen van de structuurvisie gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De prioriteiten die in de Regionale Structuurvisie voor Leiden zijn benoemd, vormen het uitgangspunt van de structuurvisie.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het bestaande beleid en de ambities en verwachtingen die in overleg met partijen en partners zijn geformuleerd. Dit heeft geleid tot een Structuurvisie met de volgende ambities:

- de historische binnenstad wordt beter op de kaart gezet;
- het Bio Science Park en de kenniseconomie worden verder ontwikkeld;
- de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- de groene en blauwe structuren in en rondom de stad worden versterkt en verbonden;
- de kansen die zich in het Stationsgebied, Transvaal/Vondellaan en op De Waard aanbieden worden benut om met wonen en werken een bijdrage te leveren aan de versterking van de kennisstad.

3.3.1.2 Onderzoeksresultaten

De regio Holland Rijnland biedt een unieke woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, waaronder top woonlocaties in o.a. Wassenaar, Noordwijk en het centrum van Leiden.

Samen met de goede ontsluiting van de regio door de spoorwegen levert dat de verklaring voor de grote populariteit van Leiden als woonstad. Relatief veel hoog opgeleide werknemers kiezen dan ook voor Leiden of de Leidse regio om te wonen.

In Leiden echter, lopen de kwantiteit en de kwaliteit van het woningaanbod erg achter bij de vraag. Van de Leidse woningvoorraad zit 45% in de goedkoopste huurklassen en 32% in de goedkoopste koopklassen.

De middeldure en dure huur- en koopwoningen zijn ondervertegenwoordigd. Dat blijkt ook uit de kwaliteit van de woningen: slechts 7% heeft een oppervlak dat groter is dan 100 m².

Wil Leiden zich ontwikkelen als een kennisstad dan is het essentieel om voldoende goede woningen in de hogere segmenten van de markt te bouwen. Dit bestemmingsplan past binnen de kaders van de structuurvisie nu er gebouwd wordt voor de doelgroepen waarvan de bijbehorende woningen in aantal ondervertegenwoordigd zijn.

3.3.2 Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030'

3.3.2.1 Beleidskader

In 2004 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie "Leiden, Stad van Ontdekkingen" vastgesteld (RV 04.0097). In hetzelfde raadsbesluit heeft het college opdracht gekregen een cyclisch proces te ontwikkelen voor onderhoud van de ontwikkelingsvisie. De geactualiseerde uitgave van de ontwikkelingsvisie 2030 "Leiden, Stad van Ontdekkingen" is het resultaat van dat "onderhoud". Deze actualisering is op 13 september 2012 door de raad vastgesteld (RV 12.0044). De geactualiseerde uitgave van de visie vervangt hiermee de vorige versie uit 2004.

De geactualiseerde uitgave van Leiden Stad van Ontdekkingen dient als leidraad voor beleidsontwikkeling en voor gesprekken over samenwerking in de stad en met de omgeving.

In 2004 hebben bewoners, instellingen, collegeleden en de gemeenteraad uitvoerig gesproken over de gewenste ontwikkelingsrichting van Leiden. Die gesprekken mondden uit in de ontwikkelingsvisie 2030 "Leiden, Stad van Ontdekkingen". Die had 'kennis' en 'kwaliteit' als pijlers. Gebruiken maken van de kracht van de stad en deze kracht verder versterken, was daarbij het motto.

Er was bij de vaststelling van de geactualiseerde visie geen behoefte aan een geheel nieuwe visie, maar de tijd was wel rijp voor een geactualiseerde uitgave die toekomstbestendig is. De kernpunten van de Ontwikkelingsvisie 2030 voldeden nog prima, maar de uitwerking daarvan is deels achterhaald door veranderde omstandigheden.

Belangrijke ambities van de geactualiseerde visie 'Leiden, Stad van Ontdekkingen' zijn 'internationale kennis' en 'historische cultuur'. Kennis vindt zijn basis in de Universiteit van Leiden, het Leids Universitair Medisch Centrum en het Leiden Bio Science Park. Historische cultuur is overal in de stad terug te vinden in de vorm van monumenten, musea en een ruim cultureel aanbod. Als Leiden deze ambities wil waarmaken moet de bereikbaarheid op orde zijn en wil de gemeente meer gebruik maken van 'de kracht van de stad'.

3.3.2.2 Onderzoeksresultaten

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie: kwaliteit is een van de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie en precies die kwaliteit beoogt dit bestemmingsplan toe te voegen aan de locatie Nieuweroord.

3.3.3 Structuurplan 'Boomgaard van Kennis'

3.3.3.1 Beleidskader

Het Structuurplan van Leiden 'Boomgaard van Kennis' is vastgesteld in 1995 en beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leiden. Het is bedoeld als sturingskader voor op te stellen bestemmingsplannen. De drie pijlers zijn de versterking van de kennisintensieve werkgelegenheid, het gebruik van de monumentale binnenstad en het bieden van gevarieerde woonmilieus. Ook hier is geconstateerd dat in het stedelijk gebied van Leiden nagenoeg geen ruimte meer is voor geschikte bouwlocaties. Bij het binnenstedelijk realiseren van (woning)bouwopgaven wordt dus gestreefd naar doelmatig ruimtegebruik en een verbetering van de stedenbouwkundige verwechting en ruimtelijke kwaliteit.

De pijlers worden uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- de stedelijke contour;
- de stadsgebieden;

- de stedelijke zones;
- de groenstructuur;
- de schaalniveaus;
- de intensivering van functies;
- fietsverkeer;
- openbaar vervoer;
- autoverkeer.

In het structuurplan wordt aandacht geschonken aan de belangrijke functie van de binnenstad. Deze binnenstad wordt gekenmerkt door een middeleeuwse en 17e eeuwse stadsplattegrond, omgeven door een groene singel, met daarbinnen een stelsel van grachten en een groot aantal monumenten.

3.3.3.2 Onderzoeksresultaten

In een integratiekaart worden de verschillende onderdelen van het structuurplan samengevat weergegeven. Op deze kaart is de (omgeving van de) locatie Nieuweroord aangegeven als 'groen en recreatieve voorzieningen van lokaal en regionaal niveau met incidentele bebouwde onderdelen'. Ter aanvulling: ook het Van Eijsingapark, Flanorpad en delen van de Rijnsburgerweg vallen binnen dit gedeelte.

De Rijnsburgerweg is aangewezen als 'kleinschalige invalsroute'.

3.3.4 Hoogbouwvisie

3.3.4.1 Toetsingskader

Op 6 maart 2007 is de Hoogbouwvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Leiden kent één van de hoogste adresdichtheden in Nederland. Binnen de gemeentegrenzen zijn geen uitleggebieden meer aanwezig, terwijl Leiden en de omliggende gemeenten als onderdeel van een groeiregio nog altijd een sterke vraag naar nieuwe woningen kennen. In lijn met de uitgangspunten in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte, en alle andere relevante vigerende ruimtelijke beleidskaders, streeft de gemeente Leiden bij stedelijke ontwikkelingen daarom (min of meer noodgedwongen vanwege de beperkte ruimte) naar verdichting binnen het bestaande stedelijke veld. Als gevolg van deze schaarse ruimte is efficiënt ruimtegebruik noodzakelijk.

Hoogbouw is één van de mogelijkheden om ruimte efficiënter te gebruiken. Hoogbouw biedt kansen maar ook bedreigingen. Hoogbouw kan bijvoorbeeld een belangrijk middel zijn om de identiteit van een stad te versterken, om letterlijk vorm te geven aan stedelijkheid. Hoogbouw is een verhaal van 'zien' (uitzicht) en 'gezien worden' (het silhouet van de stad). Maar hoogbouw kan ook letterlijk en figuurlijk zijn schaduw werpen op de stad, het uitzicht belemmeren of de horizon vervuilen.

De verdichtingsopgave van Leiden heeft in 2005 geleid tot de noodzaak tot het opstellen van beleid rondom de wenselijkheid van hoogbouw. Dat beleid is geformuleerd in de gemeentelijke Hoogbouwvisie.

In de Hoogbouwvisie is beschreven op welke plaatsen en onder welke omstandigheden hoogbouw wenselijk is. Het uitgangspunt daarbij is dat hoogbouw wenselijk is vanuit het oogpunt van herkenbaarheid, bijvoorbeeld rondom stationsgebieden en kruispunten van belangrijke stedelijke lijnen (zoals wegen, spoorlijnen en waterwegen), in het overgangsgebied tussen stad en land of tussen wijken onderling en ter plaatse van belangrijke stadsentrees.

Hoogbouw is niet of in mindere mate gewenst in beschermd stadsgezicht of op plaatsen waar zij dominant aanwezig is vanuit specifiek benoemde historische zichtlijnen.

De Hoogbouwvisie schrijft voor dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor projecten met hoogbouwelementen de zogenaamde 'hoogbouwtoets' wordt uitgevoerd, waarbij onder hoogbouwelementen alle beoogde gebouwen in gemengde gebieden met een hoogte van 25 meter of hoger worden verstaan. Bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn daarbij de zichtbaarheid, het bezonningsaspect en het windhinderaspect van belang. Voor het aspect windhinder geldt dat de Hoogbouwvisie een windhinderstudie voorschrijft bij nieuwe gebouwen met een hoogte van 30 meter of hoger.

In de Hoogbouwvisie wordt verder aangegeven hoe met hoogbouw in Leiden moet worden omgegaan. Er zijn vier gebieden aangewezen waar concentraties van hoogbouw (circa zestig à zeventig meter) gewenst en mogelijk zijn. De Hoogbouwvisie bevat geen concrete plannen, maar moet zijn vertaling krijgen in stedelijke ontwikkelingsplannen en in bestemmingsplannen. Om grip te krijgen op de kwaliteit en inpassing van hoogbouw wordt voor gebouwen hoger dan veertig meter een hoogbouwtoets geïntroduceerd.

De Hoogbouwvisie is een kaderstellend document en als zodanig zelfbindend voor de gemeente. De visie heeft geen directe juridische binding voor andere overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven. De hoogbouwvisie bepaalt met betrekking tot hoogbouw een koers. Die koers heeft betekenis, maar zij kan op goede gronden - uiteraard gemotiveerd - worden verlegd. De Hoogbouwvisie is mede basis voor het maken van bestemmingsplannen, met een eigen inspraak- en besluitvormingsproces.

Een instrument dat in de Hoogbouwvisie is geïntroduceerd is de Hoogbouw Effect Rapportage. Dit is een rapport waarin bij hoogbouw, dat wil zeggen in dit gebied bebouwing hoger dan 30 meter, wordt onderzocht wat de effecten van die hoogbouw op de omgeving zijn. Drie thema's dienen onderzocht te worden:

1. windhinder en windgevaar;
2. bezonning en
3. zichtlijnen.

3.3.4.2 Onderzoekresultaten

De voormalige zusterflat is in de hoogbouwvisie opgenomen als bestaande hoogbouw tot circa 40 meter hoogte. Hiermee vormt Nieuweroord de enige hoogbouw (hoger dan circa 30 meter) in de omgeving (Vogelwijk, Raadsherenbuurt, Houkwartier). De zusterflat was een solitair element dat zich in maat meer richtte op de omgeving van het station, het LUMC en het Bio Science Park dan op de omliggende wijken.

Nieuweroord valt in het zogenaamde 'laagbouwgebied': in dit gebied staat overwegend laagbouw (tot circa 15 meter hoogte) met incidenteel een accent (tot circa 30 meter hoogte).

Het uitgangspunt voor Nieuweroord is tweeledig: aan de ene kant is het gebied gelegen in een laagbouwgebied met de mogelijkheid tot een bescheiden accent (30 meter). Aan de andere kant bood de voormalige zusterflat met haar grotere hoogte (circa 40 meter) en haar ligging in een grote, groene omgeving een stedenbouwkundig accent in de wijk. Door de ruime afstand tot de omliggende woningen en de kansen die hoogbouw biedt (bijzondere woningen, stedenbouwkundig accent, verdichting, open houden van groene gebieden) kan hoogbouw op Nieuweroord ook in de toekomst plaatsvinden.

In het ambitiedocument is de hoogbouwvisie als uitgangspunt genomen: bebouwing op Nieuweroord heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter met de mogelijkheid tot accenten van 30 meter hoogte binnen de centrale zone van de ontwikkelwijk. Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 15 meter en voldoet daarmee aan de kaders die de raad in de hoogbouwvisie heeft vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Beleidskader

4.1.1.1 Europees en nationaal beleid

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed, beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

In vervolg hierop is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen.

4.1.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het projectgebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de Visie op Zuid-Holland.

4.1.1.3 Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden (zoals vastgelegd in de Erfgoednota 2014-2020) is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden.

De gemeente Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio rondom Leiden vormt.

De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van de omvang en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief in en om het plangebied.

Leiden heeft negen verschillende 'waarderingsgebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde.

Voor acht waarderingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een

omgevingsvergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waarderingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een vergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de vergunningsplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Erfgoedwet van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een rijksmonumentenvergunning vereist.

De negen waarderingsgebieden zijn:

Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels
Waarde archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels
Waarde archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels
Waarde archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels
Waarde archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
Waarde archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting
Waarde archeologie 8	De Romeinse limeszone, bescherming conform de provinciale Verordening Ruimte
Waarde archeologie 9	AMK-terreinen, bescherming conform de provinciale Verordening Ruimte

4.1.2 Onderzoeksresultaten

Archeologische waarde

Het plangebied heeft de archeologische waarde 5.

Algemeen

De ondergrond van Leiden bestaat uit pleistocene afzettingen, gelegen op een diepte van 12 tot 16 m - NAP, met daarop Holocene afzettingen bestaande uit veen- en mariene zand- en kleipakketten. In een strook aan weerszijden van de Oude Rijn komen tevens fluviatiele klei- en zandafzettingen voor.

In West-Nederland werd de sedimentatie direct of indirect beïnvloed door de zeespiegelstijging.

In de loop van het Holoceen, vanaf ca. 5000 jaar geleden, werd voor de kust een rij strandwallen gevormd, waardoor het achterland grotendeels werd afgeschermd van de zee. In het Hollandse getijdebekken achter de kustbarrière ontstonden afzettingen van zand en klei die tot het Wormer laagpakket van de Formatie van Naaldwijk worden gerekend. Verder landinwaarts kon als gevolg van de zeespiegelstijging veenvorming optreden (Basisveen, Nieuwkoop formatie).

Alleen via de mondingen van rivieren, zoals bij de Oude Rijn, bleef de zee toegang tot het

achterland houden. Naarmate de mondingen dichtslibden en de zeespiegel bleef stijgen, verzoette het milieu gaandeweg en ontstond een dik veenpakket, het Holland Laagpakket. In perioden van grote zee-activiteit werden vanuit de zeegaten soms delen van het veen geërodeerd en vond opnieuw afzetting van klei en zand plaats (transgressiefasen, Walcheren Laagpakket van de Naaldwijk formatie).

Landinwaarts had de Oude Rijn de meeste invloed op de vorming van het landschap. De invloed van de Oude Rijn begon rond 4400 voor Chr., waarbij de bedding van de rivier zich regelmatig verlegde en aan weerszijden van de actieve geul oever- en komafzettingen (klei en zand) werden afgezet. Ook ontstonden in het lage achterland achter de oeverwallen kreek- en geulsystemen. De oeverafzettingen langs deze kreek- en geulen lagen relatief hoog in het landschap. Deze hoger gelegen gebieden vormden in het verleden een geschikte plaats voor bewoning.

Het plangebied ligt vlak naast de meest oostelijke strandwal die onder de Leidse Hout loopt. Het terrein ligt hiermee op de overgang van de strandwal naar de strandwalMakte. Op de bodemkaart staat het gebied aangegeven als EZg21/EZg50a. Dit zijn lage enkeerdgronden/kalkhoudende enkeerdgrond, bestaande uit matig fijn zand.

In 2009 heeft een tweetal archeologische onderzoeken plaatsgevonden: een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek middels boringen. In december 2016 is vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op een deel van het te bebouwen terrein. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder weergegeven. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder weergegeven

Bureauonderzoek

Archeologische vindplaatsen bevinden zich vlak ten westen van het plangebied. Op de strandwal (toponiem Pomona) is in 2006 op de overgang van strandwal naar strandwalMakte een akkercomplex aangetroffen uit de late steentijd. Vlak ten noorden daarvan werd op de flank van de strandwal een nederzettingsterrein aangetroffen daterend uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen. Die zelfde locatie heeft eveneens vondsten opgeleverd uit de midden-ijzertijd. Sporen uit deze periode ontbreken vooralsnog.

Cultuurhistorische objecten in de nabijheid van het plangebied betreffen het kasteel Paddepoel en het kasteel Endegeest. De hieronder beschreven elementen vallen niet binnen de grenzen van het plangebied.

Het kasteel Endegeest ligt ten noordwesten van het projectgebied. Dit was één van de kastelen, die het ambacht Oegstgeest vormden. Een dichterbij gelegen kasteel betreft het direct ten noordoosten gelegen kasteel Paddepoel. Dit kasteel is in 1393 verwoest en weer opgebouwd. In 1420 is het kasteel wederom verwoest en dit maal werd er het klooster Mariënpool op gebouwd. In 1966 zijn bij een opgraving resten van de fundering van het kasteel aangetroffen. Van het kloostercomplex zijn alleen scherven aangetroffen. Het klooster werd afgebroken bij het slopen van de "buiten getimmerten" in 1573 bij het beleg van Leiden. De omliggende terreinen zijn niet onderzocht. Binnen het plangebied worden geen resten verwacht van kasteel Paddepoel of het klooster Mariënpool.

In het plangebied stond het herenhuis "Nieuweroord" dat in 1920 gebouwd werd. Uit die tijd stammen ook de tuinen, waarvan de indeling tegenwoordig nog deels zichtbaar is in het park. Vóór 1920 werd de grond als teelland gebruikt. In 1967 werd het herenhuis afgebroken voor de bouw van het zusterhuis van het academisch ziekenhuis. Het herenhuis was aan het midden van het halfronde pad gelegen.

De voormalige zusterflat was deels onderkelderd en verder geheel onderheid. Uit milieukundig onderzoek is gebleken dat tegen de gevel nabij de hoofdingang een olietank aanwezig was. Er moet dus rekening gehouden worden met een beperkte bodemverstoring onder het pand.

Booronderzoek

Op de flank van de strandwal is op een diepte van ca. 2,5-3 meter een oude bodem aangetroffen. In deze bodem zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische resten aangetroffen. Desalniettemin is het niet uit te sluiten dat er een vindplaats en/of akkersysteem op aanwezig is. Archeologisch onderzoek in de omgeving heeft uitgewezen dat juist op de flanken van de strandwal bewoning en akkers kunnen hebben gelegen daterend uit de late steentijd. Dergelijke archeologische resten zijn middels een booronderzoek niet of lastig op te sporen. Resten van het kasteel Paddepoel en klooster Marienpoel zijn niet aangetroffen en worden binnen het plangebied niet verwacht.

Proefsleuvenonderzoek

Bij het graven van een proefsleuf in de westzijde van het te bebouwen gebied is op een diepte van 4,5 meter onder maaiveld een laag gevonden met vondsten uit de late steentijd (vuursteen en scherven aardewerk). Op een iets ondieper niveau werd een greppel gedocumenteerd die waarschijnlijk veel jonger is. De bovenste 2 meter van de grond bevatten geen archeologische resten.

Vanwege de aangetoonde aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied is een dubbelbestemming Waarde Archeologie 5 in het bestemmingsplan opgenomen waarbij vanaf een diepte van 1,3 meter -NAP een verplichting is opgenomen tot het doen van archeologisch onderzoek.

Voorts gelden voor alle delen van het plangebied de volgende regels:

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, door tussenkomst van Erfgoed Leiden en Omstreken, tel. nr. 071-516 5355.

De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Conclusie

Bebouwing van het plangebied van dit bestemmingsplan is, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de regels, mogelijk.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Rijksbeleid

Monumentenwet (1988)

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden.

De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar.

Modernisering Monumentenzorg

In 2009 heeft de minister van OC&W de modernisering van de monumentenzorg in gang gezet. Dit beleidsprogramma omvat een drietal pijlers: cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, vereenvoudiging regelgeving en herbestemming. De rode draad door het beleid is om de monumentenzorg om te vormen tot een meer gebiedsgericht instrument dat cultuurhistorie in het ruimtelijk domein in den brede zin onderzoekt, borgt en hergebruikt.

Een overkoepelend beleidsuitgangspunt binnen de Modernisering Monumentenzorg is de grotere rol van de burger bij het waarderen van en de omgang met erfgoed.

4.2.1.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn regels opgenomen met betrekking tot cultuurhistorie. Nieuweroord is volgens de Visie Ruimte en Mobiliteit gelegen in een landgoederenzone maar het gebied is niet gelegen in een landgoed-, kasteel- of molenbiotoop. Vanuit de Verordening Ruimte zijn er geen aandachtspunten voor herontwikkeling van Nieuweroord.

4.2.1.3 Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 2014-2020

Op 19 december 2013 heeft de Leidse gemeenteraad de Erfgoednota 2014-2020 (RV 13.0113) vastgesteld. De Erfgoednota benadert erfgoed integraal en gaat niet alleen over de historische stad zelf, maar ook over erfgoedkennis, onderwijs, ondernemerschap, collecties, verhalen en beleving. In Leiden, Stad van Ontdekkingen, zorgen professionals, betrokken burgers en gemeente samen voor uitvoering van de ambities van de Erfgoednota.

De Erfgoednota gaat uit van de volgende visie: Leiden heeft met erfgoed een onderscheidende kracht in huis: zo heeft Leiden en de (internationale) kennis en collecties, en de aantrekkelijke historische stad en de grote mate van betrokkenheid van bewoners. Daarbij gaat het niet alleen om de waarde van het erfgoed zelf maar ook om de meerwaarde voor de stad uit maatschappelijk, cultureel, wetenschappelijk en economisch oogpunt. Een belangrijke ambitie uit de Erfgoednota is dat Leiden haar historische omgevingskwaliteit wil behouden, benutten en versterken voor een aantrekkelijke, vitale en toekomstbestendige stad. Erfgoed inspireert in de ontwikkeling van de stad. Daarbij benut Leiden de inspiratie uit het verleden en zoekt aansluiting bij bestaande historische karakteristieken en essenties.

Onder invloed van rijksbeleid en wetgeving komt voor het erfgoed steeds meer nadruk te liggen op het ruimtelijk instrumentarium. Dit zet zich voort in de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingswet, waarin ook het erfgoed wordt opgenomen. Leiden continueert de aandacht voor cultuurhistorie in het bestemmingsplan en anticipeert daarbij op rijksbeleid en wettelijke verplichtingen. Integrale cultuurhistorische waarden maken - uitgebreider en specifiekere dan voorheen - deel uit van het bestemmingsplan. Van archeologie tot bouwhistorie, van historische structuren tot monumentale objecten. Hieraan worden maatregelen gekoppeld. Uitgangspunt is; beschermen wat beschermenswaardig is, zonder onnodige regeldruk. Cultuurhistorische kennis- en waardenkaarten van Leiden (met diverse themakaarten) dragen hieraan bij, evenals de onderzoeksagenda voor archeologie en bouwhistorie.

Hergebruik en herbestemming van historische bebouwing is in de Erfgoednota een belangrijk thema, met het oog op vitale omgevingskwaliteit en toekomstwaarde. Waar mogelijk en

gewenst creëren bestemmingsplannen qua functies dan ook ruimte voor flexibele herbestemming.

Monumentenverordening en monumentenlijst (2009)

De gemeente Leiden hanteert de Monumentenverordening 2009. Deze verordening geeft regels over hoe om te gaan met gemeentelijke monumenten. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet of de gemeentelijke verordening.

Karakteristieke panden

Naast de aanwijzing van gemeentelijke monumenten hanteert de gemeente Leiden nog het instrument van karakteristieke panden. Doel daarvan is de bijdrage aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte door de aanwezige historische bebouwing te borgen. De aanduiding en bescherming van de karakteristieke panden wordt, indien relevant, geregeld in het betreffende bestemmingsplan. De bescherming sterkt zich niet uit tot het interieur van de betreffende panden maar heeft alleen betrekking op het volume, de hoofdvorm en het aanzicht. In de welstandsnota zijn aanvullende criteria opgenomen die toezien op de kwaliteit van materiaal en detaillering van de straatgevels en het dak.

4.2.2 Onderzoekresultaten

4.2.2.1 Cultuurhistorische paragraaf

Algemeen

Het plangebied omvat het park Nieuweroord, ook wel Bos van Bosman genoemd. Dit park behoort oorspronkelijk bij de grote villa die fabrikant A.G. Bosman vanaf 1919 laat aanleggen. De oostgrens wordt gevormd door de sloot langs de bestaande bebouwing. Aan de westzijde ligt de grens langs de Blauwe Vogelweg.

Geschiedenis

Tot 1919 ligt het gebied buiten de bebouwde kom van Leiden en is onderdeel van de Pesthuispolder. Deze polder omvatte zowel lager gelegen delen als de wat drogere delen op de strandwal. De grond was in gebruik voor veeteelt en tuinbouw.

De Rijnsburgerweg is vanaf de middeleeuwen een belangrijke verbindingsweg tussen Rijnsburg, Oegstgeest en Leiden. De meeste bebouwing langs deze weg komt echter pas vanaf ca.1900 tot stand. Tot die tijd concentreerde de uitbreiding van Leiden zich aan de zuidzijde van de stad. Met de bouw vanaf 1914 van het nieuwe Academisch Ziekenhuis aan de Rijnsburgerweg en de vestiging van een psychiatrische instelling in kasteel Endegeest, vestigt zich steeds meer personeel van de universiteit langs de Rijnsburgerweg. Er verrijzen villa's en groots opgezette aaneen gebouwde suitewoningen langs de dan nog als brede groene laan ingerichte straatweg. De percelen van Bosman waren het laatste grote aaneengesloten gebied dat nog beschikbaar was langs deze invalsweg. Overigens was het bezit oorspronkelijk veel groter dan het huidige park. De voormalige Annakliniek werd bijvoorbeeld gebouwd op een terrein dat al snel voor dat doel is verkocht door Bosman. Met de situering in de buurt van de oude landgoederen Endegeest en Oud Poelgeest voegt de villa zich in een voornamelijk rij oude landgoederen. Deze ruimtelijke samenhang wordt bevorderd door de aanleg van De Leidse Hout vanaf 1926 waarbij Bosman, net als bij de Annakliniek, als bestuurslid betrokken is.

Vanaf 1920 is het gebied onderdeel van Leiden en wordt de wijk rond het bezit van Bosman in hoog tempo bebouwd. De Vogelwijk ten noorden van Nieuweroord komt tussen 1926-1928 tot

stand.

In het Uitbreidingsplan 1933 is voorzien dat het park volledig wordt omgeven door een nieuwe woonwijk waarbij ook het westelijk deel van het park zou worden bebouwd. Dit is echter nooit gerealiseerd. De aanleg van de Wassenaarseweg laat het park in tact maar snijdt het ook los van de parkachtige aanleg van het toenmalige Academisch Ziekenhuis.

De percelen die Bosman kocht, hebben een onregelmatige vorm, een overblijfsel van de vroegmiddeleeuwse blokverkaveling rond het voormalige kasteel Paddenpoel. In strikte zin was Nieuweroord geen landgoed. Het betrof een grote villa met bijbehorend park, in tegenstelling tot de echte landgoederen omvatte het geheel geen agrarische gronden. De ligging van het park aan de noordzijde van de stad zorgt voor een ruimtelijke aansluiting bij de landgoederen op de strandwal die evenwijdig met de kust loopt. Opvallend is dat het park volledig in de komgronden voor de strandwal ligt en niet deels erop zoals de Leidse Hout.

Het park is een laat werk van de belangrijke tuinarchitect L.A. Springer en aangelegd in de voor die tijd al ouderwetse Engelse Landschapsstijl. De combinatie met een formele parterre is kenmerkend voor de villatuinen uit de late 19e eeuw. Het park hoort bij het in 1920 gebouwde landhuis naar ontwerp van J.W. Hanrath. De stijl van het huis was zeer typerend voor deze architect. De bestaande dienstwoning (Rijnsburgerweg 122) geeft nog een beeld van de bouwtrant. De woning aan de noordzijde (Rijnsburgerweg 126) behoort niet tot de aanleg.

Het park werd gekenmerkt door een zeer rijke en diverse beplanting. Springer stond bekend om zijn grote botanische kennis die hij gebruikte om een zo divers en boeiend mogelijke compositie in vorm en kleur te creëren. Mede dankzij de toepassing van exotische bomen en heesters bood de tuin in alle seizoenen een kleurrijke en boeiende aanblik. De landschappelijke opbouw was zodanig dat vanaf de weg het grote halfronde grasveld onbelemmerd zicht bood op het statige huis. Oorspronkelijk was de sloot gehandhaafd met het effect dat huis en tuin weliswaar niet direct toegankelijk waren maar toch zonder visuele afscheiding aan de weg stonden. De afscheidende beplanting hoort dan ook niet bij het oorspronkelijk ontwerp. Huis en beplanting vormden vervolgens een coulisse die de rest van het park visueel afsloot van de straat. Kleine doorkijkjes gaven een glimp van het grote park achter het huis. Zoals gebruikelijk bij Springer waren elementen als de moestuin en de tennisbaan buiten de eigenlijke parkaanleg gesitueerd om deze niet te verstoren.

Het park was zorgvuldig ontworpen op de ligging aan de Rijnsburgerweg. Voor het overige valt op dat het park in wezen nauwelijks een relatie aanging met het bestaande landschap. In tegenstelling tot bijv. de Leidse Hout, lag het park als autonoom element in dat landschap en nam daar geen enkel element of karakteristiek van over. Alleen de onregelmatige grenzen vormden een relatie met de context. Deze in zichzelf besloten ontwerpen zijn overigens kenmerkend voor de (semi)urbane villatuinen uit de tweede helft van de 19e eeuw.

Dit fraaie complex heeft slechts kort bestaan. Na het overlijden van dhr. Bosman is het huis niet meer particulier bewoond. Uiteindelijk is het in 1967 afgebroken ten behoeve van de bouw van een zusterflat voor het personeel van het Academisch Ziekenhuis Leiden. De zusterflat is gebouwd naar ontwerp van het echtpaar J.W.H.C. Pot en J.F. Pot-Keegstra. Deze architecten specialiseerden zich na 1945 in het ontwerpen van collectieve woonvormen, variërend van bejaardentehuizen tot de Bijlmerbajes en hebben een grote bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van deze, voor de tijd zeer typerende gebouwtypen. In een tijd van materiaalschaarste studeerde het echtpaar op ontwerpen waarbij zeer kleine wooneenheden zo efficiënt mogelijk werden benut. Door dit strak toe te passen konden de gemeenschappelijke functies ruimer worden gehuisvest en kregen een minder sobere uitstraling. De zusterflat was zowel in typologie als in ontwerp zeer kenmerkend voor beide architecten. Met de bouw van de flat is ook het park ingrijpende gewijzigd. De inpassing in het park is daarbij ontworpen door Bureau Kuiper-De Ranitz-Van der Ree en Van Tol. Vervolgens is het park achter de flat een eigen ontwikkeling ingegaan. In tegenstelling tot de opzet van Springer werd een meer 'natuurlijke' ontwikkeling van het park gestimuleerd. Door het afzonderlijke gebruik kwam ook de naam 'Bos van Bosman' in zwang. Het zusterhuis is in

2016 afgebroken waarmee de inrichting van het park en de relatie van diverse delen daarvan weer opnieuw moet worden vormgegeven.

Waardering

In het plangebied is een deel van de parkaanleg van Springer goed herkenbaar. Hoewel er een definitief ontwerp bekend is van Springer, wijzen de huidige situaties en beeldmateriaal van kort na de aanleg erop dat dit ontwerp enigszins gewijzigd is uitgevoerd.

Het geheel bevat nog een aantal kenmerkende elementen van de oorspronkelijke parkaanleg. Zo is er het grotendeels bewaarde watersysteem met een rondlopende slingerende waterloop waardoor er centraal een eiland in de tuin ontstaat. Aan de voorzijde is er een formeel element bewaard in de halfcirkelvormige oprijlaan van de Rijnsburgerweg naar de huidige flat. Deze elementen zijn gecombineerd met een landschappelijk ingerichte beplanting die door jarenlange verwaarlozing aan waarde heeft ingeboet. De recente opwaardering van het park heeft deze karakteristiek weer enigszins hersteld. Het huis was gebouwd in de voor Hanrath kenmerkende neobarokke stijl. Hoewel het huis zelf is verdwenen, is de dienstwoning (Rijnsburgerweg 122) wel bewaard en vertoont dezelfde kenmerken zoals de streng symmetrische opzet, een hoog schilddak en prominent aanwezige schoorstenen. De dienstwoning vertegenwoordigt daarmee een hoge cultuurhistorische waarde.

De zusterflat vormde een verstoring van de oorspronkelijke aanleg van 1919. Als representatief onderdeel van het oeuvre van twee belangrijke architecten uit de Wederopbouwperiode vertegenwoordigde het gebouw echter als object een duidelijke cultuurhistorische waarde.

De cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn, na afbraak van beide gebouwen, vooral gelegen in de groenstructuur en de resten van de parkaanleg van Springer.

4.2.2.2 Beschermd stads- of dorpsgezicht

Het plangebied is niet aangemerkt als beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermd stads- of dorpsgezicht in voorbereiding.

4.2.2.3 Landgoed- en kasteelbiotoop

Het plangebied valt niet binnen een landgoed- en/of kasteelbiotoop.

4.2.2.4 Molenbiotoop

In het plangebied bevinden zich geen traditionele windmolens. Evenmin valt het plangebied binnen een molenbiotoop van een traditionele windmolen.

4.2.2.5 Rijksmonumenten

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten.

4.2.2.6 Gemeentelijke monumenten

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten.

4.2.2.7 Karakteristieke panden

In het plangebied bevinden zich geen karakteristieke panden.

4.3 Ecologie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Europees en nationaal beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten, te weten de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen.

De Wet natuurwetbescherming wijkt in een aantal opzichten af van de Flora- en faunawet; de strekking is echter hetzelfde. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen).

Net als in de Flora- en faunawet is in de Wet natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet Natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet natuurbescherming. Ongeveer 200 soorten verliezen hun bescherming in vergelijking met eerder vigerende Flora- en faunawet, voornamelijk soorten vaatplanten (muurplanten, orchideeën) en (zee)vissen.

De bij de Flora- en faunawet gehanteerde gedragscodes blijven bestaan, zij het dat de lijsten met beschermde soorten wijzigen en aangepast moeten worden.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de nieuwe Wet natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: net als bij artikel 2 Ffwet is de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht. Dit zorgbeginsel is vergelijkbaar met de zorgplicht in de Ffwet.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12. Provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

Er worden in de Wet Natuurbescherming drie beschermingsregimes onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende vogels in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4.

Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en

verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoren van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

Soorten van Habitatrichtlijn:

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

- a. A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigende oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk gedaan wordt aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
- b. die streng beschermd zijn Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. waarvoor maatregelen moeten worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nog nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van bij artikel 3.10 van Wet natuurbescherming genoemde soorten. Op deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna, onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (art 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. Op dit moment staan ook zeer algemene soorten op deze lijst; mogelijk zal er een vrijstellingsbesluit of AMvB opgesteld worden hoe hier mee om te gaan.

4.3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Verordening uitvoering Wet natuurbescherming

Provincies zijn bevoegd om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor de groep 'Andere soorten', waardoor bij overtreding van de verbodsbepalingen de noodzaak tot ontheffing vervalt. Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland heeft deze verordening op 9 november 2016 vastgesteld.

Waar de verantwoordelijkheid voor de uitvoering voorheen grotendeels bij het Rijk lag, gaan de meeste verantwoordelijkheden vanaf 2017 naar provinciaal niveau. Vrijwel alle ontheffingsverlening, uitvoering van de wet en handhaving zal uitgevoerd gaan worden door de provincies. Belangrijke procedurele wijziging hierbij is, dat wanneer er sprake is van een omgevingsvergunning, ontheffingen voor de beschermde soorten vanaf de inwerkingtreding van de wet daarbij mogen aanhaken. Dat wil zeggen dat de indiener mag kiezen of hij zijn

onthefing direct bij de provincie aanvraagt, of dat hij dat doet door aan te haken bij de omgevingsvergunning. In het laatste geval moet de gemeente dan een volledigheidstoets uitvoeren. Met de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure, en is er een wettelijke beslistermijn van maximaal 26 weken. Wanneer een onthefing bij de provincie aangevraagd wordt waarbij geen omgevingsvergunning nodig is, is deze termijn 13 weken met maximaal 7 weken verlenging.

4.3.1.3 Gemeentelijk beleid

Kaderstelling Bomenbeleid

De Bomennota heeft vier hoofddoelstellingen voor het ruimtelijk, beheersmatig en juridisch beleid: het aanvullen van structuurvormende bomenrijen, het beschermen van bomen (Bomenverordening), het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden van bomen, het versterken van stad-land relatie door sortimentskeuze van bomen. De actuele Bomenverordening is begin 2016 in werking getreden.

Ecologisch Beleidsplan Leiden (1998)

Het uitgangspunt van het Ecologisch Beleidsplan Leiden (EBL) is om de natuur mee te laten tellen als bewoner van de stad. Hierbij moeten de kansen om de natuur de stad in te halen optimaal worden benut en bedreigingen voor die natuur zoveel mogelijk worden beperkt, rekening houdend met de multifunctionaliteit van de stad en haar stedelijk groen.

De hoofddoelstellingen van het ecologisch beleidsplan zijn:

- Het complementeren dan wel opstellen van een gebiedsdekkend plan voor een duurzame ecologische groenstructuur van 'groene' en 'blauwe' verbindingen vanuit het buitengebied de stad in.
- Door middel van inrichting, communicatie en regelgeving de Leidse Ecologische Structuur (LES) versterken.
- Profielen, beheermethoden en sortimentskeuze koppelen aan de LES.

Gedragscode Ruimtelijke Ontwikkeling & Inrichting

De Flora- en Faunawet stelt gemeenten verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen na te gaan of er bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het projectgebied. Een wijziging van deze wet in februari 2005 stelt gemeenten in staat een gemeentelijke gedragscode voor ecologisch beleid vast te stellen. Als één van de eerste gemeenten in Nederland heeft de gemeente Leiden een dergelijk document opgesteld. Dit document is door het Ministerie van LNV goedgekeurd. Dit document, de 'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden' (vastgesteld door B en W op 1 november 2005), is bij B en W-besluit van 4 december 2012 komen te vervallen en vervangen door de gedragscode 'Ruimtelijke Ontwikkeling & Inrichting'. Deze gedragscode is opgesteld door Stadswerk en goedgekeurd per 1 januari 2011.

Deze gedragscode dient als leidraad voor ruimtelijke projecten waarbij sprake is van een functieverandering of werkzaamheden waarbij sprake is van een ruimtelijke verandering (zoals sloop, grondwerk of bouw). Het volgen van de gedragscode bij ruimtelijke ontwikkelingen minimaliseert de kans op conflicten met de Flora- en Faunawet.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

4.3.2.1 Flora en faunawet

Algemeen

In het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) is door Bureau Stadsnatuur te Rotterdam (bSR) een aantal onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn er op gericht inzicht te krijgen in de door de Ffw beschermde soorten in het plangebied en eventueel te nemen maatregelen voor de bescherming van beschermde soorten. Na deze onderzoeken is een ontheffing bij het ministerie aangevraagd ten behoeve van slooepwerkzaamheden van de zusterflat. Aanvullend heeft bSR een breder onderzoek uitgevoerd in het Bos van Bosman. Hieronder staan de diverse onderzoeken en de ontheffing op chronologische volgorde opgesomd.

Alle relevante documenten zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Quickscan Flora- en faunawet

Op 20 augustus 2013 is door bSR een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied van Nieuweroord (kenmerk 0861). Aanleiding voor de quickscan was de destijds voorgenomen bouw van zeven gebouwen (zes 'urban villa's' met woningen en een zorggebouw) op de locatie Nieuweroord. Uiteraard is deze quickscan ook nu bruikbaar; het plangebied is in de tussenliggende jaren niet gewijzigd.

Uit de quickscan kwamen de volgende conclusies:

- Er zijn potenties in het plangebied aanwezig voor soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet van de volgende soortgroepen:
 1. flora
 2. vissen
 3. vogels
 4. vleermuizen
- Ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied is mogelijk, mits vooraf een ecologische inventarisatie wordt uitgevoerd die aantoont of beschermde soorten aanwezig zijn en of aanvullende maatregelen ten aanzien van die soorten noodzakelijk zijn.

Op basis van de bevindingen worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- voer voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen aanvullend onderzoek uit naar strikt beschermde verblijven van flora, vissen, vogels en vleermuizen. De doorlooptijd van een volledig onderzoek kan een jaar bedragen;
- maak bij de uitvoering gebruik van de richtlijnen van Gedragscode ruimtelijke ontwikkeling in Leiden (inmiddels opgevolgd door de nieuwe Gedragscode).

Vervolgonderzoek Flora- en faunawet

Na oplevering van de quickscan heeft de gemeente Leiden bSR opdracht gegeven voor een vervolgonderzoek, een uitgebreid flora- en faunaonderzoek. Dit onderzoek met kenmerk 0866 van 31 juli 2013 is een vervolgonderzoek op de uitgevoerde quickscan.

Op basis van voorgaande bevindingen worden de volgende conclusies getrokken:

- beschermde flora is niet aanwezig binnen het plangebied (maar wel in de directe nabijheid);
- beschermde vissen zijn niet aanwezig in de vijver binnen het plangebied;
- jaarrond beschermde nesten van roofvogels of ransuil zijn niet binnen het plangebied vastgesteld;
- overige vogels broeden in de struwelen en bomen. Deze nesten zijn gedurende gebruik in het broedseizoen strikt beschermd;
- beschermde functionaliteiten voor vleermuizen zijn aangetroffen binnen of aangrenzend

aan het plangebied:

1. ten minste één paarverblijfplaats van de gewone dwergveermuis was aanwezig in de voormalige bebouwing;
2. waterveermuizen maken intensief gebruik van de zuidelijk gelegen vijver. Dit water moet worden beschouwd als essentieel foerageergebied voor deze soort.

De volgende aanbevelingen zijn gedaan:

- vraag bij sloop van de bebouwing in relatie een paarverblijfplaats van de gewone dwergveermuis ontheffing aan voor het overtreden van de verbodsbepalingen m.b.t. strikt beschermde fauna van tabel 3 van de Ff-wet;
- houd bij herinrichting van het plangebied rekening met beschermd voorkomen van de waterveermuis foeragerend boven de zuidelijke vijver. Deze soort is zeer lichtgevoelig. Bij verstoring van deze foerageerlocatie door bouwwerkzaamheden, of bij de uiteindelijke inrichting, is een ontheffing van de Ff-wet vereist;
- voer de werkzaamheden uit conform een door het Ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. De gemeente Leiden maakt in de regel gebruik van de Gedragscode Stadswerk. Hierin staat onder meer dat:
 1. werken aan struwelen (ook aan oevervegetatie) buiten de broedtijd dient te geschieden;
 2. dempen van watergangen buiten het voortplantingsseizoen van vissen en amfibieën dient te geschieden.

Aanvullende quickscan Flora- en faunawet

Gedurende de planvorming voor een nieuwe ontwikkeling van Nieuweroord zijn meerdere bebouwingsopties door de gemeente onderzocht. Om alle opties op een goede manier te kunnen beoordelen is door bSR op 31 oktober 2014 een aanvullende quickscan uitgevoerd naar met name de oostrand van Nieuweroord, nabij het Van Eijsingapark (kenmerk 1164).

Deze quickscan is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Deze quickscan is inhoudelijk minder relevant in die zin, dat de oorspronkelijk voorgestelde ontwikkellocatie prevaleert boven de optie van bebouwing in de oostrand.

Ontheffing Flora- en faunawet

Namens de gemeente Leiden is door bSR op 27 november 2014 bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet aangevraagd (kenmerk 1396). Bij deze aanvraag hoort een Activiteitenplan (kenmerk 243). Deze aanvraag inclusief bijlagen is onderdeel van dit bestemmingsplan.

Ontheffing is aangevraagd in verband met artikel 75 van de Flora en faunawet van de verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 11 voor het verstoren, beschadigen, vernielen en wegnemen van voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergveermuis alsmede van de verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 10 en 11 voor het verstoren van een deel van de functionele omgeving van de waterveermuis. Deze ontheffing is nodig omdat de zusterflat gesloopt wordt en er nieuwbouw voor in de plaats komt: hiermee wordt het foerageergebied van de waterveermuis verstoord en wordt de verblijfsplaats van de gewone dwergveermuis verstoord.

Op 13 mei 2015 is de ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend. Ook de verleende ontheffing is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Maatregelenplan

Op 30 juli 2015 is door bSR een maatregelenplan opgeleverd (kenmerk 1260). Dit maatregelenplan is een samenvatting van de door het Ministerie verplicht te nemen maatregelen. Hiernaast zijn enkele niet-verplichte adviezen opgenomen in het document. Een van de maatregelen is het nemen van mitigerende maatregelen. In de nieuwbouw zullen bijvoorbeeld verblijfsplaatsen voor vleermuizen worden ingericht.

Aanvullend onderzoek Bos van Bosman

Op 21 april 2016 heeft bSR een aanvullend onderzoek opgeleverd naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in het Bos van Bosman, dus het gedeelte buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten (kenmerk 1223).

Dit rapport biedt een goed inzicht in de beschermde natuurwaarden in het Bos van Bosman en daarmee in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied. Dit onderzoek is relevant voor het bestemmingsplan om inzicht te krijgen in de beschermde natuurwaarden nabij het plangebied.

Voor de volledigheid: dit onderzoek doet geen uitspraken over de natuurwaarden van niet-beschermde soorten. Uiteraard kunnen deze soorten een bijzondere waarde vertegenwoordigen, maar dit ligt buiten de reikwijdte van de Flora- en faunawet. Het rapport toont wel aan dat de omgeving van Nieuweroord een waardevol gebied is met diverse flora en fauna. Mede vanwege dit waardevolle karakter van het omliggende gebied (Bos van Bosman) en de beleving bij het gebied zal dit gebied niet bebouwd worden en is het buiten dit bestemmingsplan gelaten. Het gedeelte van het Bos van Bosman dat wel in dit bestemmingsplan valt is gedeeltelijk groen bestemd en gedeeltelijk voor wonen. Deze woonbestemming is zodanig geïmplementeerd dat er zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan de ecologische waarden van het gehele gebied.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich de gebruikelijke kabels en leidingen; er zijn geen speciale kabels en leidingen aanwezig zoals een hoofdriool of hoogspanningsleiding. In het plangebied is stadsverwarming aanwezig. Ten behoeve van de nieuwbouw zullen aanpassingen aan de gangbare kabels en leidingen (bijvoorbeeld riool) plaats (kunnen) vinden. Tevens wordt door de ontwikkelaar onderzocht of de bestaande stadsverwarming gebruikt kan worden voor de nieuwe woningen.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is een kaart gevoegd met de huidige kabels en leidingen in het plangebied.

4.5 Milieu

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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.

Onderzoeksresultaten

De omgeving van locatie Nieuweroord wordt aangemerkt als een rustige woonwijk. Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven zijn. Op meer dan 100 meter liggen rondom het plan de dichtst bij zijnde woningen. Vanwege de ligging van dichtst bij gelegen woningen en het feit dat er geen bedrijvigheid in de omgeving bekend is, zijn er voor wat betreft dit milieuaspect geen planologische belemmeringen.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren voor wat betreft dit milieuaspect.

4.5.2 Bodem

Beleid

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoeksresultaten

Er zijn in het verleden meerdere bodemonderzoeken op het terrein uitgevoerd. Alvorens de bouwwerkzaamheden starten zullen aanvullende onderzoeken afgerond worden. Mocht blijken dat hier een vervuiling aanwezig is, dan zal deze indien nodig gesaneerd worden. De grond zal 'schoon', dat wil zeggen geschikt voor het beoogde gebruik (wonen) opgeleverd worden. Eventuele extra financiële middelen voor een eventuele sanering zijn beschikbaar.

4.5.3 Externe veiligheid

Beleid

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 die rondom inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen toelaatbaar zijn. Die normen zijn voor inrichtingen (bedrijven) opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor het transport in leidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen deze beleidskaders staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten

gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die voortdurend op die plaats aanwezig is. Het PR kan op een kaart worden weergegeven met zogenaamde risicocontouren. Dat zijn lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10-6 contour, welke als wettelijke norm fungeert, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkte kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet op een kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in grafieken waarop de kans op een ongeval (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N): de zogenaamde fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In het Bevi, het Bevb en de Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot de planologische keuzes, die gevolgen heeft voor het groepsrisico, moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of (de wijziging van) het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht, waarbij onderwerpen als bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij de afweging dienen te worden betrokken. In het Bevi en de Bevt zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Onderzoekresultaten

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De locatie ligt in het effectgebied van de A4, maar wel een op ruime afstand van bijna 4 kilometer. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer.

Een nieuwe risicoberekening is niet nodig omdat de afstand tot de transportroute A4 meer dan 200 meter bedraagt (Besluit externe veiligheid transportroutes, art 8). Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Bevt, art 7).

Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Conclusie: vanwege het transport van toxische stoffen over de A4 kan bij een calamiteit worden volstaan met een aantal eenvoudige handelingen zoals het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters en eventueel het zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert. Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren.

4.5.4 Geluid

Beleid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai van Schiphol. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kent grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moet op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven.

Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Op 4 maart 2013 heeft de Omgevingsdienst 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 van 58 dB voor, voor verkeerslawaai en 63 dB voor railverkeer. Voor industrielawaai en Luchtvaartlawaai gelden de wettelijke grenswaarden.

Onderzoeksresultaten

Op de woningbouwlocatie is de Wet geluidhinder van toepassing. De geluidgevoelige bestemmingen liggen binnen de geluidszone van de nabij gelegen Wassenaarseweg/Rijnsburgerweg. Naar aanleiding van dit gegeven is door IDDS een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

IDDS concludeert als volgt:

- De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Rijnsburgerweg voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximaal toelaatbare waarde.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Wassenaarseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- Het aanvragen van een hogere waarde is noodzakelijk. Het betreft maximaal 100 woningen met een geluidbelasting van maximaal 51 dB L_{den} ten gevolge van de Rijnsburgerweg. Deze hogere waarde zal door de gemeente vastgesteld en gepubliceerd worden.
- Na verlening van de hogere waarde dient in het kader van de bouwvergunning aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Hiervoor is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Ten aanzien van de noodzakelijk hogere grenswaarde geldt dat er sprake is van een dusdanig beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder grenswaarde dat deze past binnen de reeds verleende algemene ontheffing wegverkeerslawaai. Er hoeft dus niet een aparte hogere grenswaardeprocedure doorlopen te worden.

Conclusie: wat betreft geluid zijn er geen beperkingen om het geplande bouwplan conform de regels van dit bestemmingsplan uit te voeren nu er reeds een hogere grenswaarde verleend is.

4.5.5 Luchtkwaliteit

Beleid

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.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrond concentraties langs de gemeentelijke wegen onder de 20 µg/m³. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn.

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

Besluit en regeling 'niet in betekende mate' (NIBM):

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekende 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 betekende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebied ontsluitende wegen.

Onderzoeksresultaten

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Het betreft de bouw van maximaal 100 appartementen. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor "niet in betekende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt.

Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, PM10 en PM2,5 in 2015 nabij de Rijnsburgerweg nabij het plangebied, maximaal respectievelijk 28,0 µg/m³, 22,4

µg/m³ (zonder zeezoutaftrek) en 13,9 µg/m³ bedragen.

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Conclusie: het bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

4.6 Milieueffectrapportage

Beleid

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport (MER) 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 bestemmingsplan kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19j, lid 2, van de Natuur-beschermingswet.

Gelet op de relatief beperkte omvang van dit project (lager dan de drempelwaarden van 100 hectare, minder dan 2000 woningen en minder dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte) en de ligging van het plangebied (stedelijke ontwikkeling), dient het plan beoordeeld te worden middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Natuurbeschermingswet 1998:

Op grond van artikel 19j lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 is een passende beoordeling verplicht in het geval de plannen afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden. In het geval een passende beoordeling nodig is, dan is het plan planm.e.r.-plichtig.

Onderzoeksresultaten

Het plan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r., te weten onderdeel D, nummer 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). In de bijlage zijn drempelwaarden genoemd.

De activiteit zit onder de, in onderdeel D, genoemde drempelwaarden. Het betreft de realisatie van maximaal 100 woonruimten. Dit houdt in dat voor het plan geen formele m.e.r.-plicht dan wel m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Desondanks moet wel worden getoetst of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben; de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag in de vormvrije m.e.r.-beoordeling, aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. In de bijlage bij dit advies is het resultaat van de beoordeling weergegeven.

Conclusie: uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. -beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende per milieuaspect beschreven in de overige paragrafen.

4.7 Verkeer en vervoer

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022

Het gemeentelijk verkeers en vervoersbeleid is vastgelegd in de Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022 (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2015). Deze nota gaat over het mobiliteitsbeleid in brede zin: er is aandacht voor autobereikbaarheid, voor leefbaarheid, voor verkeersmanagement, enzovoort. De nota benoemt verschillende ambities van het beleid, waarna per thema of per vervoerwijze is aangegeven welke maatregelen uitgevoerd zullen worden.

Het Mobiliteitsbeleid staat ten dienste van een bovenliggende ambitie voor de Leidse Agglomeratie: *de Leidse agglomeratie wil een regio zijn van internationale kennis, historische cultuur, met een prettige, gezonde en hoogwaardige woonomgeving, die goed bereikbaar is.*

Hiervan leidt de nota zeven ambities af die specifiek zijn voor verkeer en vervoer.

1. versterken van de hoofdontsluitingsstructuur;
2. bereikbaarheid en omgevingskwaliteit in balans brengen;
3. stimuleren van langzaam verkeer;
4. stimuleren van OV-gebruik;
5. bijdragen aan duurzaamheid en aan minder milieuhinder;
6. werken aan een gastvrij Leiden;
7. moderne technologie meer inzetten ten behoeve van verkeer en vervoer.

Voor de autobereikbaarheid van Leiden is de centrale bouwsteen de introductie van de Leidse Ring. Leiden investeert op het gemeentelijke deel van de ring om deze vlatter te maken. Dit is gunstig voor de bereikbaarheid en de bundeling van verkeer op de ring leidt tot het beperken van intensiteiten op andere delen van het wegennet. Met de Leidse Ring als basis is er een wegencategoriseringkaart opgesteld. Verdere maatregelen van belang voor de ontsluiting van Leiden zijn het éénrichting maken van de Rijnzichtbrug en het afsluiten van de Spanjaardsbrug voor gemotoriseerd verkeer (in overleg met Leiderdorp).

De keuze voor de ontsluitingsstructuur van Leiden heeft niet alleen betekenis voor het autoverkeer, maar ook voor alle andere modaliteiten, met name de fiets en het OV. Immers, bij projecten van wegen met een aanzienlijke verkeersfunctie is er in het algemeen ook specifieke aandacht nodig voor het fietsverkeer en het Openbaar Vervoer (OV). Belangrijke routes voor fiets en OV lopen vaak op trajecten die ook deel uitmaken van de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer.

Leiden vindt het belangrijk fiets- en OV-gebruik te stimuleren. Op het gebied van duurzaamheid is dit het meest effectieve dat een lokale overheid kan nemen. De uitstekende aansluiting van Leiden op het spoorwegennet zorgt voor een aanzienlijk OV gebruik in Leiden. De Mobiliteitsnota zet in op versterking hiervan. Verder komen er drie lijnen voor hoogwaardig busvervoer (HOV). Voor de overige, onderliggende lijnen zal Leiden onderzoek uitvoeren naar de wensen vanuit de stad, zodat deze ingebracht worden bij de concessieverlener.

Het fietsbeleid staat in de Nota Herijking Fietsroutes 2013-2020 (vastgesteld op 10 oktober

2013) en de Mobiliteitsnota voegt hier enige verdere accenten aan toe. Een centraal onderdeel van het fietsbeleid is de fietsroutenetkaart. Voor het fietsverkeer zijn verder inspanningen op het gebied van fietsparkeren van belang (ook om ketenmobiliteit te stimuleren). Ook de voetganger krijgt aandacht in de nota. Op een aantal locaties met grote stromen voetgangers zijn inspanningen specifiek voor de voetganger voorzien.

In het parkeerbeleid zijn centrale elementen het realiseren van parkeergarages aan de rand van de binnenstad en het uitbreiden van gereguleerd parkeren. Voor planologische ontwikkelingen zijn verder de Beleidsregels Parkeernormen een belangrijk instrument (in werking getreden op 20 oktober 2012, gewijzigd in 2015). Tenslotte geeft de Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022 aandacht aan verkeersveiligheid en verkeersmanagement.

4.7.1.2 Beleidsregels parkeernormen

Op 1 november 2014 is artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Er is een onderdeel aan het Bro toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om zogenaamde 'wet-interpreterende' regels op te nemen in het bestemmingsplan. Geregeld is dat ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hiermee is het mogelijk gemaakt om een regeling voor het parkeren op te nemen, zonder parkeernormen concreet vast te leggen en ook om te kunnen blijven werken met een parkeerfonds.

Op 29 november 2014 is vervolgens de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen, waaronder de parkeerregeling. Dit houdt in dat bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld artikel 2.5.30 van de bouwverordening vervalt en de parkeerregeling in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is bepaald in het nieuwe artikel 133 van de Woningwet. Er geldt hiervoor een overgangstermijn tot 1 juli 2018: na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking. Daarnaast geldt dat plannen, die vanaf de inwerkingtreding van de Reparatiewet in procedure worden gebracht, ook moeten zijn voorzien van een regeling ten aanzien van het parkeren.

In het bestemmingsplan moeten dus regels worden opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen. Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen (nieuwbouw of functiewijziging) er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling te veel nadelige gevolgen voor de omgeving oplevert.

Om te beoordelen wat 'voldoende' parkeerplaatsen zijn heeft het college van B&W op 28 februari 2012 de nota 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld. Dit beleid is herzien bij B en W-besluit van 19 mei 2015. Deze beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op eigen terrein. Ze hebben ook betrekking op de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen voor alle activiteiten, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid Wabo.

Het doel van dit beleid is dat initiatiefnemers van ruimtelijke activiteiten op eigen terrein voorzien in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van die ruimtelijke activiteiten. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt gezorgd voor voldoende plaats voor geparkeerde auto's bij de diverse voorzieningen en functies. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen wordt primair bij de veroorzaker van de parkeervraag gelegd. De ruimte in Leiden is namelijk schaars en de leefbaarheid van wijken hangt nauw samen met het gebruik van de openbare ruimte.

Voor de verschillende zones in Leiden ('binnenstad, binnenstad bij station, schil, schil bij station en rest') en de verschillende functies gelden eigen, specifieke normen. Aan de hand van deze normen dient per geval in de concrete situatie te worden bepaald welke parkeerbehoefte ontstaat en in hoeveel parkeer-/stallingsruimte moet worden voorzien.

4.7.2 Onderzoeksresultaten

4.7.2.1 Ontsluiting

De ontwikkeling van Nieuweroord vereist een goede ontsluiting op het wegennet. Dat wil zeggen: een veilige weginrichting en acceptabele wachttijden voor verkeer dat het terrein in of uitrijdt. Een in belangrijke mate bepalende factor voor de vormgeving van de aansluiting zijn de verwachte verkeersintensiteiten, zowel van en naar Nieuweroord, als op de aansluitende wegen. Verder dient voor een veilige inrichting gebruik gemaakt te worden van de gebruikelijke ontwerphandboeken (met name de ASVV; Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeers- en Vervoersvoorzieningen, CROW, 2012).

Een eerste onderzoek (door Goudappel Coffeng) naar de ontsluiting is uitgevoerd ten behoeve van en voorafgaand aan het kaderbesluit van Nieuweroord. Op dat moment waren de gegevens over het verwachte programma van Nieuweroord nog niet uitgekristalliseerd. Het onderzoek keek naar de grenzen aan het programma van de ontwikkeling in het licht van de ontsluiting voor het autoverkeer. Er werd ook onderzoek verricht naar de vraag op welke weg het terrein het beste ontsloten zou kunnen worden; deze vraag is overigens slechts deels een verkeerskundige. Er speelt een veel bredere (ruimtelijke en financiële) context. In het kaderbesluit van 18 juni 2016 is besloten Nieuweroord te (blijven) ontsluiten via de Rijnsburgerweg. De argumenten hiervoor waren dat daarbij slechts een beperkte verkeersmaatregel nodig is (realiseren van een middenberm op de Rijnsburgerweg) terwijl bij alternatieve ontsluitingen er andere, zwaarder wegende ongewenste gevolgen zouden zijn. Op basis van dit kaderbesluit is de herontwikkeling van Nieuweroord verder opgepakt.

In het vervolg is er meer duidelijkheid ontstaan over de invulling van het programma van Nieuweroord. Het programma is uiteindelijk kleiner geworden dan was voorzien bij de onderzoeken voor het kaderbesluit (nu maximaal 100 woningen, bij kaderbesluit is gerekend met programma's tot maximaal 200 woningen). Daarom heeft de gemeente, aangespoord door en in samenspraak met omwonenden rond het terrein Nieuweroord, onderzoek gedaan naar de ontsluiting van het gebied op basis van het nu voorziene, verkleinde bouwprogramma, om te bezien of geen of minder maatregelen aan de Rijnsburgerweg mogelijk zouden zijn. Ook is op basis van dit uiteindelijke bouwprogramma onderzoek gedaan naar de milieueffecten als gevolg van het verkeer. Voor beide onderzoeken (ontsluiting van het gebied en de milieueffecten) zijn verkeerscijfers gebruikt.

Er is een prognose gemaakt van de hoeveelheid verkeer die verwacht wordt door de ontwikkeling van Nieuweroord. De gevolgen hiervan op het verkeersnetwerk zijn berekend. Dit is gedaan met het vigerende prognosemodel van de regio Holland Rijnland, genaamd RVMK 3 (Regionale Verkeers- en Milieukaart). De resultaten (zie bijlage 'Verkeersprognose ontwikkeling Nieuweroord') hiervan worden gebruikt voor de berekeningen van de gevolgen voor luchtkwaliteit en geluidsbelasting.

De resultaten uit de RVMK 3 zijn ook van belang voor het onderzoek naar de effecten op de verkeersafwikkeling. Dit onderzoek, dat, zoals hierboven al beschreven, in nauwe samenspraak met omwonenden is uitgevoerd, heeft gebruik gemaakt van microscopische simulatie om in detail de gevolgen van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling te bepalen. Een dergelijk onderzoek vereist meer detail dan de gegevens uit de RVMK 3 bieden, zoals informatie over het aantal fietsbewegingen. De gemeente heeft daarom aanvullende verkeerstellingen uitgevoerd, en deze gecombineerd met de voorspelling uit de RVMK 3 om zo

de benodigde invoer voor de afwikkelingssimulaties te verkrijgen. Uit het onderzoek (zie bijlage 'Aansluiting van de ontwikkeling van het plangebied Nieuweroord op de Rijnsburgerweg') blijkt dat er geen maatregelen aan de weg nodig zijn om een situatie te verkrijgen met acceptabele wachttijden.

Wel zijn enige aanpassingen aan de infrastructuur nodig vanuit de verkeersveiligheid. Het gaat om zaken die in de bestaande situatie, zonder ontwikkeling van het terrein Nieuweroord, ook al spelen. Vooral de ligging van het fietspad bij de toegangen naar Nieuweroord is problematisch, vanwege beperkingen in het zicht op de fietser en vanwege onvoldoende opstel mogelijkheden tussen het fietspad en de rijbaan voor het autoverkeer op de Rijnsburgerweg.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van het nieuwbouwplan dient binnen het plangebied van dit bestemmingsplan te worden opgelost. Dit blijkt in de praktijk ook mogelijk: door de combinatie van parkeergarages onder de nieuwbouw en het gebruik van het bestaande parkeerterrein achter Rijnsburgerweg 122 kan de volledige parkeerbehoefte binnen het plangebied worden opgelost.

Hierbij is van belang dat het genoemde parkeerterrein op maaiveld met 60 plaatsen specifiek is toegewezen aan het programma op Nieuweroord (de voormalige zusterflat). Hiermee zijn dit parkeerplaatsen op 'eigen' terrein, zoals dat ook in het verleden het geval was toen de gronden, inclusief de parkeerplaatsen, nog niet in eigendom van de gemeente waren. Nadat de gronden in eigendom van de gemeente kwamen, zijn de private parkeerplaatsen in het dagelijks gebruik openbaar geworden. Bij het kaderbesluit is besloten om deze 60 parkeerplaatsen toe te wijzen aan het project.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied van bestemmingsplan Nieuweroord voldoende ruimte biedt om de volledige parkeerbehoefte op het eigen perceel op te kunnen lossen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal ook daadwerkelijk getoetst worden aan de dan geldende parkeernormen. Op die manier wordt geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Op grond van de regels van dit bestemmingsplan dienen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn. Op eigen terrein betekent in onderhavig geval: binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit wordt via de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

Beleid waterschap

Waterbeheerplan 5

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur en uitvoeringsregels

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Samengevat is maakt de Keur en uitvoeringsregels het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

Waterkeringen

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft de zorg voor de waterkeringen (zowel primaire als secundaire) en de instandhouding van de landscheidingen met de aangrenzende waterschappen.

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharden. Bij toename van verharding van de onbebouwde gronden met meer dan 500 m² is compensatie van verharding door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht. Hiervoor geldt een realisatie- en meldingsplicht als ontheffing van de Keur en uitvoeringsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland. De eigenaar van de gronden dient toename van de verharding en de realisatie van extra water te melden bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

4.8.2 Onderzoeksresultaten

4.8.2.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening

Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de omgang en inrichting van de beperkte ruimte. Bouwen langs het water kan enorm bijdragen aan het woongenot. Bouwen op de verkeerde plek kan veel ellende geven door wateroverlast. Terecht wordt steeds meer erkend dat water mede sturend dient te zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is inmiddels voor iedereen duidelijk dat het watersysteem meer ruimte nodig heeft om de effecten van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling het hoofd te kunnen bieden. Een goede afstemming tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Extra aandacht voor water in ruimtelijke plannen in een vroeg stadium van de planvorming is blijvend vereist met het oog op de toekomst en het naleven en uitvoering van de Watertoets, de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterplan Leiden en eisen vanuit waterbeheer.

4.8.2.2 Watertoets

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Leiden is door Royal Haskoning DHV een onderzoek uitgevoerd naar het huidige watersysteem (Quick-scan watersysteem Nieuweroord Leiden, 10 december 2014). Dit onderzoek inclusief de bijbehorende kaart is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Vooroverleg

De uitkomsten van het onderzoek zijn in het kader van de watertoets in een vroeg stadium besproken met het waterschap, het Hoogheemraadschap Rijnland. Op basis van dit vooroverleg kan geconcludeerd worden dat herontwikkeling van de zusterflat tot een nieuw woongebied niet op bezwaren stuit.

Beschrijving van het watersysteem

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de resultaten van het onderzoek naar het watersysteem.

- Het plangebied is een onderdeel van de Pesthuispolder, gedeelte Bos van Bosman. Het waterpeil ligt op -1,2 m. Het gehele watersysteem bestaat uit drie delen. Deze drie delen worden van elkaar gescheiden door stuwen.
- De waterafvoer van de gehele Pesthuispolder wordt geregeld met een poldergemaal dat bij de gemeente Leiden in beheer is. Dit gemaal staat bij de Wassenaarseweg nabij het Rijnlands Revalidatie Centrum.
- Het watersysteem van de Pesthuispolder voldoet ruimschoots aan de richtlijnen voor wateroppervlak, waterberging en afvoercapaciteit.
- De waterkwaliteit in het plangebied is gekwalificeerd als 'niet bijzonder'. Voor wat betreft de waterkwaliteit hoever er geen beperkingen te gelden voor het aanpassen van waterpartijen en kunnen eventuele aanpassingen worden uitgevoerd.
- De 'L'-vormige vijver aan de voorzijde heeft een waterkwaliteit die als 'niet bijzonder' kan worden gekwalificeerd. Deze vijver is via een duiker verbonden met de grote vijver aan de achterzijde van de voormalige zusterflat, richting het Bos van Bosman.
- De grote vijver nabij het Bos van Bosman heeft eveneens een waterkwaliteit die als 'niet bijzonder' kan worden gekwalificeerd.
- Nabij het Flanorpad bevindt zich een waterinlaat met een afsluiter. Bij het openen van de afsluiter kan er water worden ingelaten, op deze manier kan het water in het Bos van Bosman worden ververst.

Ten aanzien van de herontwikkeling van Nieuweroord gelden de volgende aandachtspunten:

- Bij nieuwbouw dient het verharde oppervlak te worden afgekoppeld van het gemengde riool. Op deze manier worden huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aangeboden. Dit vermindert de hydraulische belasting van het riool. Het hemelwater kan rechtsreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit is als een verplichting opgenomen in de overeenkomst die de gemeente gesloten heeft met de ontwikkelaar.
- Bestaand water dat eventueel wordt gedempt, moet in minimaal gelijk oppervlak worden gecompenseerd. Vooralsnog is er geen sprake van het dempen van bestaand water. Indien er bij nieuwbouw meer verharding wordt aangelegd dan in de huidige situatie, dan moet extra oppervlaktewater worden gemaakt. Indien de toename aan verharding onder de 500 m² blijft, dan geldt geen eis voor watercompensatie. De ontwikkeling van Nieuweroord leidt per saldo tot minder verharding dan in de bestaande situatie.
- De nieuwe bebouwing mag geen negatieve invloed op de waterkwaliteit en/of de fauna hebben; nieuwbouw dient op enige afstand van de waterpartij te worden gebouwd zodat deze nieuwbouw geen nadelig effect heeft op de foeragerende fauna. Dit is als een verplichting opgenomen in de overeenkomst die de gemeente gesloten geeft met de ontwikkelaar.
- De bouwplannen vormen geen directe bedreiging voor de kwaliteit en kwantiteit van het watersysteem. Een kans tot verbetering is het gescheiden afvoeren van hemelwater en huishoudelijk afvalwater. Dit is als een verplichting opgenomen in de overeenkomst die de gemeente gesloten geeft met de ontwikkelaar.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat een ontwikkeling van Nieuweroord, met inachtnaam van de aandachtspunten, mogelijk is. Het aspect water staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Wonen

4.9.1 Beleidskader

Beleidsvisie Wonen Leidse Regio 2002

De Beleidsvisie Wonen Leidse regio (2002) geeft een beeld van de trends en een kwantitatieve analyse van de Leidse woningmarkt. Enkele genoemde trends zijn: regionalisering van de woningmarkt, stijgende ruimtebehoefte, verschuiving van een aanbodnaar een vraagmarkt, vergrijzing, gewenste aandacht voor duurzaamheid en een grotere keuzevrijheid van woonconsumenten.

De kwantitatieve analyse leert dat er ultimo 2001 bijna 88.700 woningen waren in de Leidse regio, waarvan bijna 58% (51.280) in Leiden (bron: WBO 2002). In de beleidsvisie is geraamd dat de voorraad in de regio in de periode 2000-2010 met 12.000 woningen zou moeten groeien om in de behoefte te voorzien.

In de periode 2000-2003 zijn circa 2.200 woningen gerealiseerd. De actualisering Vinexbouwscenario van 2004 laat zien dat in dit jaar ruim 1.100 woningen zijn geprogrammeerd (inclusief Voorhout), waarvan 89 in Leiden. In de periode 2005-2010 zal dus nog veel moeten worden gebouwd om het geraamde tekort terug te brengen. Het merendeel (62%) van de uitbreiding zal door verdichting worden gerealiseerd. In 2004 is dat aandeel nog 29%. Verder blijkt dat Leiden relatief veel sociale huurwoningen (45% tegen 37% in de totale regio) en weinig koopwoningen (43% tegen 52%) heeft.

In de woonvisie zijn afspraken gemaakt om die verhouding meer in evenwicht te brengen.

De visie concludeert dat een flink deel van de woningen binnenstedelijk gerealiseerd moet worden, bijvoorbeeld door middel van herstructurering en verdichting. De visie concludeert tevens dat de verhouding tussen vraag en aanbod van de woningmarkt uit balans is. Transformatie van bestaande wijken en nieuwbouw moeten deze discrepantie verhelpen.

Nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door'

Op 14 februari 2013 heeft de gemeenteraad de nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' vastgesteld. Deze nota vormt een beleidskader voor de keuzes in het woonbeleid.

De Stadsvisie Leiden, Stad van Ontdekkingen, de Sociaal Maatschappelijke Structuurvisie 2025 "Leven in Leiden" en de ruimtelijke Structuurvisie Leiden 2025 vormen het kader voor deze nota Wonen. Deze nota Wonen vormt op haar beurt weer het kader voor nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties en voor de plannen voor renovatie en nieuwbouw.

Verbetering van de balans tussen vraag en aanbod, investeren in de kwaliteit van woning en woonomgeving en voldoende woningen voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen: de lage en de middeninkomens. Dit zijn de drie hoofdpunten die Leiden zich in de nieuwe nota Wonen stelt. Leiden is een aantrekkelijke woonstad met haar monumentale binnenstad, gevarieerde bevolking en goede voorzieningen. Om die aantrekkelijke stad te blijven moeten we doorgaan met investeren: afmaken van de bestaande woningprojecten en kijken naar nieuwe kansen. Vooruitzien en doorpakken is daarom het motto van deze nota, ook in tijden van crisis en bezuiniging. Dat is niet gemakkelijk en daarom staat samenwerking in deze nota centraal: samenwerking tussen en met woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars, huurders en zorgaanbieder om ook in zwaardere tijden te zorgen voor verbetering van woning en woonklimaat.

4.9.2 Onderzoeksresultaten

Woningaantallen

Wat betreft de woningaantallen blijkt dat het voorgenomen programma van 12.000 m² bvo voor de woonfunctie (omgerekend maximaal 100 woningen) past binnen afgesproken te bouwen woningen in de regio. Deze aantallen zijn met de provincie afgestemd: de provincie heeft in haar brief van 16 september 2013 aangegeven wanneer zij vindt dat er voldaan wordt aan een 'actuele regionale behoefte'. Hierbij geldt dat er in de periode 2010-2019 voor Leiden een verstedelijkingsafpraak is gemaakt voor de bouw van 3.606 extra woningen.

Dit bestemmingsplan past binnen het woonbeleid.

Woningtypen

Dit bestemmingsplan regelt niet welke type woning gebouwd wordt: via de algemene woonbestemming zijn alle typen woningen in beginsel toegestaan. De ontwikkelaar heeft wel, op basis van alle beschikbare documenten en op basis van een door hen zelf uitgevoerd marktonderzoek, een specifiek woonprogramma opgenomen voor deze locatie. Dat programma, bestaand uit appartementen in diverse oppervlaktes en diverse prijsklassen, voldoet aan de wensen die de gemeente heeft ten aanzien van deze specifieke locatie. Hierin zijn onder andere wensen opgenomen ten aanzien van doorstroming uit de wijk: Nieuweroord is voor een deel bedoeld om doorstroming in de wijk (waar met name grotere eengezinswoningen staan) naar appartementen mogelijk te maken.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied juridisch zijn vertaald.

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels.

De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet en volgorde van de regels

De regels van bestemmingsplan Nieuweroord zijn op de volgende wijze opgebouwd.

Hoofdstuk 1

Artikel 1 en 2 Inleidende regels:

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2

Artikel 3 t/m 6 Bestemmingsregels:

- Groen
- Verkeer
- Wonen
- Waarde - Archeologie 5

Hoofdstuk 3

Artikel 7 t/m 10 Algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene afwijkingssregels
- Voorwaardelijke verplichting parkeren
- Overige regels

Hoofdstuk 4

Artikel 11 en 12 Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht
- Slotregel

5.3 Uitleg van de regels

5.3.1 Inleiding

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

5.3.2 Inleidende regels

Begripsbepalingen (artikel 1)

In de begripsbepaling worden begrippen waarmodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak 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.

Wijze van meten (artikel 2)

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

5.3.3 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Voor een groot gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan geldt een groenbestemming. Deze groenbestemming is primair bedoeld om het groene karakter van Nieuweroord en het Bos van Bosman in stand te houden en uit te breiden. Hiertoe is in de bestemmingsomschrijving een definitie van 'Groen' opgenomen die recht doet aan de ecologische, landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische waarde van dat groen. Met deze genoemde waarden wordt bedoeld dat het Bos van Bosman waardevolle flora en fauna herbergt, een landschappelijke waarde in zijn geheel heeft, wordt gebruikt als recreatiegebied voor omwonenden (hetgeen niet betekent dat er evenementen zijn toegestaan, maar wel de in een park of bos gebruikelijke kleinschalige recreatie zoals spelen en wandelen) en een cultuurhistorische waarde heeft. Deze cultuurhistorische waarde heeft te maken met het feit dat het bos nog in grote mate het oorspronkelijke ontwerp van Springer laat zien. De bestemmingsomschrijving luidt: groenvoorzieningen waaronder bos, grasland en waterpartijen. Op deze manier wordt de (groen)beleving van het bos in stand gelaten en als uitgangspunt genomen.

In de bestemmingsomschrijving zijn, naast de definitie van 'Groen', ook aanvullende mogelijkheden opgenomen. Deze zijn bedoeld ter ondersteuning van de primaire groenbestemming, denk hierbij aan de mogelijkheid om voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf aan te leggen zoals fiets- en voetpaden. Ook speeltoestellen, kunstobjecten en

nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen de groenbestemming.

Water is toegestaan binnen de gehele groenbestemming. Dit betekent niet dat het gehele voor groen bestemde gedeelte een vijver gaat worden, maar betekent wel dat de bestaande waterpartijen positief bestemd worden en er de mogelijkheid bestaat om de loop van waterpartijen en watergangen aan te passen: een oever kan op deze manier worden verschoven om een betere ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische loop van een waterpartij mogelijk te maken.

Om ervoor te zorgen dat het oppervlakte open water niet kleiner wordt dan in de huidige situatie, dat wil zeggen ten tijde van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan, is een specifieke gebruiksregel opgenomen.

De keuze om geen aparte bestemming 'water' op te nemen maar water binnen de bestemming 'groen' op te nemen is gemaakt om bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte flexibiliteit te hebben in de te graven watergangen en -partijen.

Naast voorzieningen die vooral bedoeld zijn ter ondersteuning van de groenbestemming zijn er nog aanvullende mogelijkheden opgenomen ten aanzien van verkeer in de groenbestemming. Deze mogelijkheden zijn:

- in- en uitritten voor motorvoertuigen: deze bepaling is opgenomen om toegangen voor auto- en vrachtverkeer mogelijk te maken. Vanaf de openbare straat, de Rijnsburgerweg en Nieuweroord, loopt de reeds bestaande ontsluitingsweg naar het Van Eijsingapark. Ook de nieuw te maken in- en uitritten naar de te bouwen parkeergarages voor de nieuwbouw worden via de groenbestemming mogelijk gemaakt. Tenslotte wordt de toegangsweg naar het bestaande parkeerterrein mogelijk gemaakt;
- parkeerplaatsen voor motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p): in de oosthoek van Nieuweroord, achter Rijnsburgerweg 122 gelegen, ligt een bestaand parkeerterrein met 60 openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Dit parkeerterrein blijft behouden en wordt via een aanduiding mogelijk gemaakt binnen de primaire groenbestemming;
- binnen een gedeelte van de oorspronkelijke ontwikkelvlak zoals die door de raad is vastgesteld wordt een verdiepte of half verdiepte parkeergarage ten behoeve van de woningen mogelijk gemaakt via een specifieke aanduiding 'parkeergarage' (pg).

Via een specifieke gebruiksregel wordt een doorgaande verkeersverbinding voor motorvoertuigen uitgesloten. Hiermee wordt voorkomen dat vanuit het plangebied een sluiproute ontstaat naar bijvoorbeeld de Blauwe Vogelweg of het Flanorpad. De binnen de groenbestemming mogelijke in- en uitritten voor motorvoertuigen zijn dus uitsluitend bedoeld om de nieuw te bouwen woningen alsmede de bestaande woningen aan het Van Eijsingapark te bereiken.

Binnen de groenbestemming zijn gebouwen niet toegestaan. De enige uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om een hellingbaan of een gedeelte van een hellingbaan aan te leggen binnen de groenbestemming. Deze hellingbaan vormt als het ware een gebouwde in- en uitrit naar een stallingsgarage. Ook gebouwde toegangen voor woningen zijn toegestaan binnen de groenbestemming. Denk hierbij aan eventuele hellingbanen ten behoeve van rolstoelen of trappartijen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de groenbestemming zijn wel toegestaan binnen de groenbestemming. Denk hierbij aan speeltoestellen en kunstobjecten. Deze mogen maximaal 5 meter hoog worden, een oppervlaktebeperking is niet gegeven.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' wordt gegeven aan de halfronde straat die vanaf de Rijnsburgerweg over de voortuin van het landgoed loopt: hoewel dit geen doorgaande verkeersweg is, vervult deze weg wel een belangrijke rol voor de ontsluiting van Nieuweroord en het Van Eijsingapark.

Binnen de verkeersbestemming zijn voorzieningen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer mogelijk (autowegen, parkeerplaatsen, fietspaden, trottoirs), alsmede in een openbare ruimte passende andere voorzieningen (vuilnisophaalsystemen, straatverlichting, etc.). Ook groen en water zijn toegestaan.

Wonen (artikel 5)

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan het gedeelte van het plangebied waar de woningbouw is beoogd. Deze woningbouw wordt mogelijk gemaakt door een directe bestemming wonen op te nemen in dit bestemmingsplan. Het aantal woningen is gemaximeerd op 100, het maximale oppervlakte van de gehele bebouwing op 12.000 m² bvo (conform kaderbesluit). Dit maximum is gegeven om een goede balans te behouden tussen wonen en groen. Het maximum van 100 woningen ligt hoger dan opgenomen in het voorlopige plan van de ontwikkelaar. Om enige flexibiliteit in de uitwerking van de plannen te behouden en ook om in het vervolgstadium nog ruimte te geven aan participatie is gekozen voor een plafond van 100 woningen. 100 woningen blijken ook verkeerskundig en milieukundig goed inpasbaar te zijn op deze locatie.

Binnen de woonbestemming zijn alle typen woningen toegestaan, waaronder appartementen. Ook bij de woning(en) behorende voorzieningen zoals een parkeergarage voor auto's, bergingen, fietsenstallingen etc. zijn toegestaan. Beroep aan huis is, conform de regeling die voor heel Leiden geldt, toegestaan. Dit maakt het mogelijk dat de bewoner een gedeelte (maximaal 40%) van zijn woning mag gebruiken voor een aan-huis-verbonden-beroep. Voorbeelden zijn een architect of accountant. Beroepen die hinder kunnen opleveren zijn hiervan uitgesloten.

Tenslotte is binnen de woonbestemming, tot een maximum van 300 m² bvo, een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de woonbestemming toegestaan. Deze bepaling is opgenomen om de mogelijkheid te geven dat een gedeelte van de nieuwbouw, ter plaatse van het te herbouwen landhuis volgens de plannen van de ontwikkelaar, een voor en door de bewoners gemeenschappelijk te gebruiken ruimte krijgt. Denk hierbij aan een gezamenlijke huiskamer, een ruimte voor VVE-vergaderingen, een ruimte voor een huismeester, bibliotheek, huiskamerconcerten etc..

Bij de woonbestemming horen bouwregels: deze geven onder andere aan hoe hoog maximaal gebouwd mag worden. Deze maximale bouwhoogte is bepaald op 15 meter. Ook wordt aangegeven dat zowel een kap als een plat dak zijn toegestaan, mits ze maximaal 15 meter nokhoogte hebben. Hiermee worden de herbouw van het landhuis mogelijk alsmede de moderne vleugels aan weerszijden van het te herbouwen landhuis.

Binnen de bestemming wonen is ook een bouwvlak aangegeven. Dat is een vlak waarbinnen het woongebouw of de woongebouwen mogen worden opgericht. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden (100%), waarbij op de verbeelding een iets ruimer bouwvlak is opgenomen (maar wel passend binnen de ontwikkelde exclusief tennisbanen) zoals die door de raad is vastgesteld. Het ruimere bouwvlak is opgenomen om bij de uitwerking van het bouwplan nog in beperkte mate te kunnen schuiven met de woningen. Redenen hiervoor kunnen zijn de technische uitwerking van het bouwplan, een verzoek dat tijdens het participatieproces wordt gedaan of het trachten te behouden van waardevol groen.

Alle bouwregels volgen uit de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals omschreven in hoofdstuk vier van dit bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 5 (artikel 6)

Dit artikel geeft aan dat het plangebied mede bestemd is voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Het artikel beschrijft tevens de werkwijze indien de bodem geroerd wordt.

5.3.4 Algemene regels

De algemene regels bevatten de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

De antidubbeltelregel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

De antidubbeltelregel is opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om het afwijken van de maatvoering tot maximaal 10%, het afwijken van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en het afwijken op het verbod om bestaande parkeergelegenheid te verwijderen.

Voorwaardelijke verplichting parkeren (artikel 9)

In deze regel is opgenomen dat er binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', voldoende ruimte voor parkeren beschikbaar moet zijn. Het begrip 'voldoende ruimte voor parkeergelegenheid' wordt gedefinieerd in artikel 1 van de regels.

De parkeernormen zelf zijn opgenomen in de 'Beleidsregels Parkeernormen' van de gemeente Leiden. Deze beleidsregels kunnen gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan aangepast worden, hiertoe is een dynamische verwijzing opgenomen in de definitie 'voldoende ruimte voor parkeergelegenheid' in artikel 1. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de vergunningsaanvraag.

De voorwaardelijke verplichting voor parkeren is bedoeld om te waarborgen dat de parkeerbehoefte behorend bij het programma zoals mogelijk volgens dit bestemmingsplan geheel binnen het plangebied wordt opgelost.

Overige regels (artikel 10)

De overige regels hebben betrekking op verwijzingen naar andere wetgeving.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 11)

Het overgangsrecht is opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

De overgangsregels bevatten bepalingen omtrent het voortzetten van gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is.

Eenzelfde regeling is opgenomen voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning.

Indien zo'n bouwwerk afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, het bouwwerk

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Slotregels (artikel 12)

In de slotregels worden de regels van dit bestemmingsplan aangehaald.

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid**

6.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Algemeen

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, financieel uitvoerbaar dient te zijn.

Voor de ontwikkeling van locatie Nieuweroord is een openbare marktselectieprocedure doorlopen met als doel het vinden van een marktpartij die de gewenste ontwikkeling inhoudelijk realiseert en de ontwikkeling risicodragend op zich neemt.

Ter verzekering hiervan is een grondreserveringsovereenkomst gesloten en zal aansluitend hierop een koopovereenkomst worden gesloten. Gezien het feit dat de winnende marktpartij aan de gestelde financiële randvoorwaarden van de gemeente voldoet, is geconcludeerd dat dit bestemmingsplan een economisch haalbaar plan mogelijk maakt.

Ten aanzien van de bodem geldt nog dat er door de gemeente een geldbedrag is gereserveerd voor het saneren van eventuele bodemvervuiling die in een later stadium aan het licht komt. Vooral nog wordt er, op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken, van uit gegaan dat dit niet nodig is.

Grondexploitatiewet

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In onderhavig geval is de gemeente grotendeels eigenaar van de gronden waar bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet zijn voorzien. Dit betekent dat voor deze gronden kostenverhaal anderszins verzekerd is door middel van gronduitgifte.

6.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

6.2.1 **Algemeen**

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

6.2.2 **Aanpak participatie Nieuweroord**

Werkgroep Nieuweroord

In 2013 bepaalt de gemeenteraad dat het project Nieuweroord, zoals het tot die tijd verlopen is, opnieuw opgestart wordt. Het einde van het oorspronkelijke project betekent een nieuwe

start voor de ontwikkeling van de plek van de voormalige zusterflat.

Het projectteam besluit begin 2014 om de herontwikkeling van het terrein anders aan te pakken. De werkgroep Nieuweroord - een groep bestaande uit 6 omwonenden van het Nieuweroord terrein en gevormd bij de eerste stappen tot herontwikkeling van Nieuweroord circa 8 jaar geleden - blijft bestaan. In deze werkgroep zitten, met mandaat van de betreffende verenigingen, vertegenwoordigers van onder andere:

- Vereniging van vrienden van de Leidse Hout;
- bewoners Van Eijsingapark;
- Stichting Wijkcomité Vogelwijk;
- Wijkvereniging Raadsherenbuurt;
- Wijkvereniging Houtkwartier.

In coproductie met de werkgroep is een aantal onderzoeken verricht voor het kaderbesluit. De werkgroep Nieuweroord blijft tijdens het traject ook als klankbord fungeren voor de gemeente.

Buurtconsultatie

Bij de start wordt ook de rest van de buurt intensiever betrokken. Startpunt is de buurtconsultatie in juni 2014. Tijdens een bewonersavond waarvoor de hele wijk is uitgenodigd vindt de nieuwe kick-off van het project plaats en inventariseert de gemeente de wensen van de bewoners op het gebied van onder andere verkeer, natuur, bebouwing en historie van de plek. Ook worden de aanwezigen gevraagd naar de manier waarop zij bij het project betrokken willen worden. Het projectteam gaat ook bij de wijkverenigingen, het wijkcomité en de ondernemersvereniging langs.

Denktank

In het 'Plan van aanpak participatie', dat bij kaderbesluit vastgesteld is, is de buurt (formeel) gevraagd deel te nemen aan een zogenaamde denktank. Dit resulteert in het vormen van een denktank die in de periode tot het besluit van het college over het ambitiedocument een aantal keer bijeenkomt om mee te denken over en input te leveren voor de kaders voor de herontwikkeling van terrein Nieuweroord (niveau van adviseren). Vervolgens zijn de denktank en de werkgroep Nieuweroord formeel betrokken bij de selectieprocedure voor een marktpartij op het niveau van raadplegen. In dit kader hebben zij een geheimhoudingsverklaring ondertekend. De denktank heeft uiteindelijk een advies uitgebracht aan de gemeente nadat de propositieronde heeft plaatsgevonden. De denktank zal, nu de marktpartij is geselecteerd, parallel aan de bestemmingsplanprocedure samen met de geselecteerde ontwikkelaar verder deelnemen aan de uitwerking van de plannen.

Bewoners Rijnsburgerweg

Nadat het kaderbesluit voor Nieuweroord genomen is hebben enkele bewoners van de Rijnsburgerweg vragen gesteld over de besluitvorming ten aanzien van de verkeersontsluiting van Nieuweroord. Als gevolg van deze vragen is een aparte participatiegroep opgericht met bewoners van de Rijnsburgerweg om de eventuele verkeersinpassing op de Rijnsburgerweg in goed overleg vorm te geven. Deze participatiegroep is diverse keren bij elkaar gekomen. Besloten is om op basis van een door de gemeente uit te voeren microsimulatie te kijken of er maatregelen nodig zijn en zo ja, welke.

Op 4 juli 2016 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarin de gemeente de uitkomsten van de microsimulatie heeft gepresenteerd. Ook is door de gemeente een voorstel gedaan voor aanpassingen aan de Rijnsburgerweg en omgeving. Uiteindelijk is, samen met de participatiegroep bewoners Rijnsburgerweg, besloten om een aantal aanpassingen te doen.

Bijeenkomsten met omwonenden ten behoeve van besluitvorming

Het kaderbesluit is, voor deze naar het college van burgemeester en wethouders gestuurd is, gedeeld met de werkgroep. Het ambitiesdocument is voor besluitvorming gedeeld met de werkgroep en de denktank. Na besluitvorming is over beide documenten een informatiebijeenkomst voor de hele buurt georganiseerd. Bij deze bijeenkomsten waren respectievelijk circa 100 en circa 50 omwonenden aanwezig. Ook na vaststelling van het uitvoeringsbesluit door het college is een bewonersavond georganiseerd. Bij deze avond is tevens het plan van de geselcteerde marktpartij gepresenteerd. Hierbij is aan bewoners opnieuw gevraagd om in de volgende fase van participatie deel te nemen aan de denktank.

Nieuwsbrief via e-mail en bewonersbrieven

Om alle buurtbewoners op de hoogte te houden en te informeren startte het projectteam een e-mailniewsbrief en worden regelmatig bewonersbrieven verspreid. Ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure is een bewonersbrief rondgestuurd met onder andere de zienswijzentermijn daarin opgenomen.

Uitwerking planvorming Nieuweroord

Na de selectie van de ontwikkelaar als marktpartij die Nieuweroord gaat ontwikkelen, is een traject in werking getreden waarbij deze marktpartij in overleg met de werkgroep, denktank en bewoners verder vorm geeft aan haar plan. Dit participatieproces is in het najaar van 2016 doorlopen via een aantal workshops waarin verschillende thema's zoals groen, verkeer, en bebouwing aan de orde zijn gekomen. Via een brede uitnodiging in een bewonersavond voor de gehele wijk konden belangstellenden zich aanmelden voor deze workshops. Ook de Werkgroep Nieuweroord is hierbij aangesloten.

Dit bestemmingsplan Nieuweroord is, voordat B en W hierover een besluit hebben genomen, besproken met de Werkgroep Nieuweroord.

6.2.3 Vooraankondiging

Overeenkomstig het gestelde in artikel 1.3.1 Bro is op 14 juli 2016 een vooraankondiging van dit bestemmingsplan gedaan.

6.2.4 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Gedurende de termijn van ter inzage legging worden deze instanties in de gelegenheid gesteld te reageren op het bestemmingsplan.

6.2.5 Inspraak

Kader

In Leiden is de Inspraak- en participatieverordening van kracht. Deze verordening is ook van toepassing voor ruimtelijke plannen. De verordening heeft hierover het volgende opgenomen:

Artikel 2, lid 2

Inspraak wordt in elk geval verleend indien de wet daartoe verplicht en participatie en/of inspraak kan worden verleend wanneer het redelijkerwijze is te verwachten dat er belanghebbenden zijn bij de voorbereiding van een beleidsvoornemen.

Op grond van dit artikel dient voor ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan een inspraak- of participatieprocedure worden gevolgd: bij bestemmingsplan Nieuweroord is redelijkerwijs te verwachten dat er (veel) belanghebbenden zijn bij de voorbereiding van het beleidsvoornemen.

Vervolgens is in de verordening het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2, lid 3, sub f

Geen inspraak wordt verleend:

indien in een eerder stadium reeds participatie of inspraak op het beleidsvoornemen is verleend, tenzij de afwijking naar aard en omvang in een later stadium ten opzichte van voornoemd beleidsvoornemen zodanig zijn dat een geheel ander beleidsvoornemen is ontstaan.

Toepassing kader

Voor de vorige voorgenomen ontwikkeling van Nieuweroord is in 2011 een voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is die procedure stopgezet.

Nadat in 2014 het project opnieuw is opgestart is een nieuw participatietraject opgezet om omwonenden eerder en beter bij de voorgenomen plannen te betrekken dan bij een 'reguliere' inspraak. Hiertoe is een Plan van aanpak participatie opgesteld. Naar aanleiding van de keuze voor deze vorm van participatie wordt met toepassing van artikel 2, lid 3, sub f geen nieuwe inspraakprocedure opgestart. De bestemmingsplanprocedure start, nadat het uitvoerige participatietraject is doorlopen en ook nog steeds doorloopt, bij de zienswijzenprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het college heeft op 5 juli 2016 besloten om geen nieuwe inspraakprocedure op te starten.

6.2.6 Zienswijzen

Kader

Op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het volledige artikel 3.8, lid 1 Wro luidt als volgt:

Artikel 3.8

1. *Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:*
 - a. *de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg geschiedt, en het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg wordt beschikbaar gesteld;*
 - b. *de kennisgeving, bedoeld in het eerste lid, onder a, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;*
 - c. *indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;*
 - d. *door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;*
 - e. *de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.*

Toepassing kader

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuweroord wordt overeenkomstig dit artikel 3.8 Wro en artikel 3.4 Awb gedurende zes weken ter visie gelegd. Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld zienswijzen met betrekking tot dit ontwerp in te dienen.

Ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan. Hiertoe worden ingediende zienswijzen beantwoord in een zienswijzennota. Indieners van een zienswijze worden ook in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten tegenover de raadscommissie.

De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over de beantwoording van de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzennota wordt dan als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

