

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. twee eengezinswoningen
- | aan Willem de Bijelaan te Voorburg, ter hoogte van Laan van Nieuw Oostende 115a



November 2018

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van twee eengezinswoningen voor het perceel dat gelegen is aan de Willem de Bijelaan, ter hoogte van Laan van Nieuw Oosteinde 115a in Voorburg.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Vakkundig Beheer BV</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 14 november 2018</i>
<i>Versie</i>	<i>: 5</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 17199/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Planologische procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. RUIMTELIJK BELEID	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Beleidskaders algemeen	7
2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.2.2 Erfgoedwet	8
2.2.3 Waterwet	8
2.2.4 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	9
2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014	9
2.3 Beleidskader specifiek	10
2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	10
2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020	11
2.3.3 Parkeernota	11
2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021	12
3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	13
3.1 Strijdigheid bestemmingsplan	13
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing	14
3.2.1 Beschrijving van de bestaande omgeving	14
3.2.2 Beschrijving van het plan	14
3.2.3 Belangen omwonenden	16
3.2.4 Welstand	17
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	18
4.1 Parkeren	18
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	19
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	20
5.1 Geluid	20
5.2 Luchtkwaliteit	21
5.3 Natuur	21
5.3.1 Inleiding	21
5.3.2 Natuurtoets	22
5.4 Externe veiligheid	23
5.4.1 Inleiding	23
5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied	23
5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties	24
5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen	24
5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water	25
5.4.2.4 Buisleidingen	26
5.4.2.5 Explosieven	27
5.5 Water	27
5.5.1 Inleiding	27
5.5.2 Watertoets	28
5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied	28
5.5.2.2 Oppervlaktewater	28

5.5.2.3	<i>Riolering en afkoppeling</i>	28
5.5.2.4	<i>Riool- en baggerbeheer.....</i>	29
5.5.2.5	<i>Waterkeringen & waterveiligheid.....</i>	29
5.5.2.6	<i>Wateropgave</i>	29
5.5.2.7	<i>Klimaatadaptatie</i>	29
5.6	<i>Bodem</i>	30
5.7	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....</i>	31
5.7.1	<i>Inleiding</i>	31
5.7.2	<i>Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	32
5.7.3	<i>Conclusie</i>	32
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	33
6.1	<i>Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht</i>	33
6.2	<i>Archeologie</i>	33
6.2.1	<i>Inleiding</i>	33
6.2.2	<i>Archeologisch onderzoek</i>	33
7	UITVOERBAARHEID.....	35
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	35
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	35
	OVERZICHT BIJLAGEN:.....	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Willem de Bijelaan te Voorburg, ter hoogte van Laan van Nieuw Oosteinde 115a in Voorburg, bestaat het voornemen om twee eengezinswoningen te realiseren (één blok van twee twee-onder-een-kap-woningen).

De planlocatie maakt onderdeel uit van een groter perceel, waarop voorheen een autogaragebedrijf gevestigd was. Het grootste deel van de leegstaande bedrijfsbebouwing van dit autobedrijf wordt verbouwd naar woningen (patiwoningen). Daarvoor wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Een ander, kleiner deel van het autogaragebedrijf wordt gesloopt. Ter plaatse van het gesloopte deel, alsmede ter plaatse van de inrit van het voormalige autogaragebedrijf worden de twee eengezinswoningen gerealiseerd. Voor een uitgebreidere beschrijving van het plan, en een beeldimpressie, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Voorburg, sectie E, nrs 8686 en 9649 (ged.). De locatie heeft een oppervlakte van 360 m².

Zoals opgemerkt maakt het plangebied onderdeel uit van een groter perceel, waarop voorheen een autogaragebedrijf gevestigd was. De bedrijfsactiviteiten van dit garagebedrijf zijn beëindigd, de bebouwing zal deels worden gesloopt.

De nieuwe patiowoningen, welke worden gerealiseerd in de voormalige bedrijfsbebouwing van het garagebedrijf, worden ontsloten aan de Laan van Nieuw Oosteinde (ter hoogte van nummer 115a). De twee eengezinswoningen waar deze ruimtelijke onderbouwing op ziet, worden ontsloten via de Willem de Bijelaan.

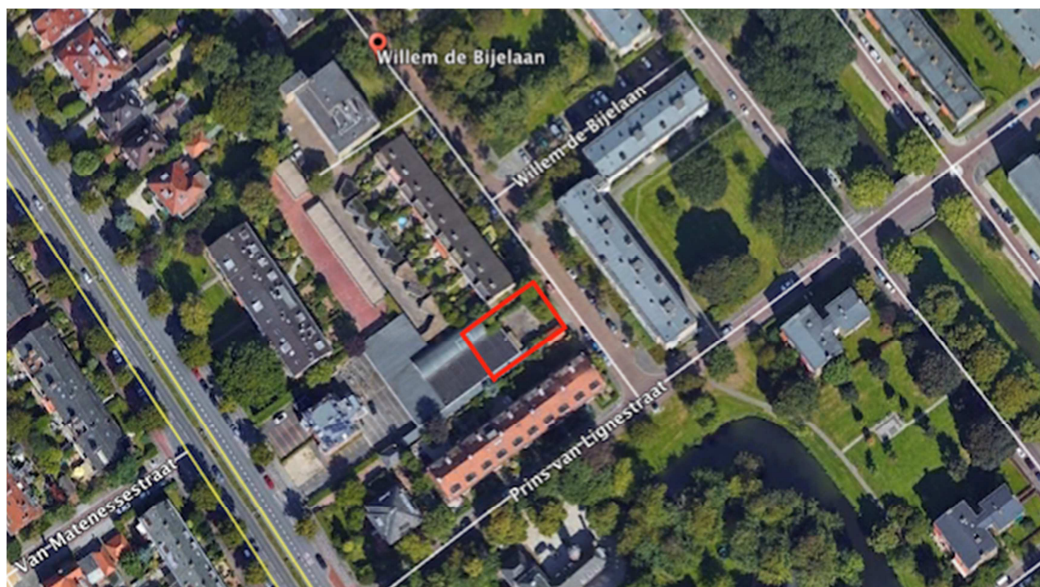


Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie Willem de Bijelaan te Voorburg met projectlocatie voor de eengezinswoningen (rood omkaderd)
bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel aan de Willem de Bijelaan ligt in het bestemmingsplan “Voorburg Midden”, vastgesteld d.d. 26 maart 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen ‘Bedrijf’ (B) – artikel 3, ‘Groen’ (G) – artikel 9 en ‘Waarde - Archeologie 5’ - artikel 21. Het bouwplan is op een aantal onderdelen strijdig met de regels uit het bestemmingsplan. In paragraaf 3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt dieper op de strijdigheden met het bestemmingsplan ingegaan.

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen. Op de manier zoals is bepaald in art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo.

1.4 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de bouw van de in de aanvraag bedoelde woning. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidings-procedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke ‘goede ruimtelijke onderbouwing’.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

In paragraaf 2.2 wordt kort verwezen naar de beleidskaders die in algemene zin van toepassing zijn, maar waarin niet of nauwelijks concrete uitgangspunten, beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd voor het projectgebied. Paragraaf 2.3 en verder behandelen de beleidsdocumenten die wel concreet en/of specifiek van betekenis zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de (Rijks)Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM).

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte. Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Nu het plan hier 2 woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Erfgoedwet

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Het plangebied heeft een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Dat betekent dat er een rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad door de voorgenomen ingreep. Dit volgt uit het archeologisch beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg dat is vastgelegd in de beleidsnota ‘herijking archeologie beleid 2013’, welke door de gemeenteraad in januari 2014 is vastgesteld (zie verder paragraaf 6.2).

Conclusie

De beleidsnota ‘herijking archeologie beleid 2013’ is uitgangspunt bij de beoordeling van dit bouwplan wat betreft het aspect archeologie. Voor deze locatie is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd (verwezen zij naar paragraaf 6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing).

2.2.3 Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht 'oude' wetten op het gebied van water samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor de implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen op grond van de Waterwet een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties met uitzondering van:

- onttrekkingen voor drinkwater;
- koude- en warmteopslag;
- grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Gemeenten krijgen verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft daartoe het Water- en rioleringsplan 2016-2021 opgesteld.

Conclusie

Het Water- en rioleringsplan 2016-2021 is uitgangspunt bij de beoordeling van dit bouwplan wat betreft het aspect water. In paragraaf 2.3.4 wordt in het kader van 'Beleidskader specifiek' nader ingegaan op dit water- en rioleringsplan. Voorts bevat paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing de concrete toetsing (de watertoets).

2.2.4 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 voornoemde VRM vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd. Deze actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

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. Eén van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte (mede aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zie paragraaf 2.2.1).

Met de realisatie van onderhavig plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd op een locatie waar voorheen een autogaragebedrijf aanwezig was. De aanwezigheid van het betreffende autogaragebedrijf binnen een stedenbouwkundige omgeving met hoofdzakelijk woningen is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. Zoals opgemerkt wordt de bedrijfsbebouwing omgebouwd naar patiowoningen. Tevens wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats komen onderhavige twee eengezinswoningen.

De realisatie van deze nieuwe woningen betekent derhalve een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Willem de Bijelaan / Laan van Nieuw Oosteinde 115a te Voorburg. Daarmee wordt, weliswaar op zeer bescheiden schaal, bijgedragen aan de doelstelling van de VRM, namelijk het 'opwaarderen' en 'beter benutten' van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Het bouwplan sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de VRM voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 12 januari 2017) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De woningen aan de Willem de Bijelaan worden gerealiseerd binnen 'het bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe.

Ook ingevolge de Verordening Ruimte dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen belemmering vormt. Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet onderhavig bouwplan aan de Willem de Bijelaan aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

- *versterken van de groene woonstad;*
- *verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;*
- *beter benutten en verbeteren van bereikbaarheid.*

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in Stedelijk Gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en de Vlietzone.

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80 % van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers.

Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. In het belang van het welzijn van jong en oud en van de concurrentiekracht van de gemeente binnen de regio zal daarbij bewust een sterkere focus worden gelegd op hoogwaardige kwaliteit in woon-, werk- en verblijfsruimten. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte en de markt.

De voorgenomen planontwikkeling levert een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. Met de realisatie van dit plan worden immers twee nieuwe eengezinswoningen toegevoegd die voldoen aan de eisen van de tijd. Deze nieuwbouw draagt bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Willem de Bijelaan sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van de twee eengezinswoningen levert namelijk een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.

De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020, die mede ontleend zijn aan de strategische visie, blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

- Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt;
- Een strategische inzet van nieuwbouw;
- De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen;
- Integrale aanpak planontwikkeling;
- Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen.

Conclusie

Met onderhavige plan van het toevoegen van twee nieuwe eengezinswoningen wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie, namelijk het behoud en het versterken van de bestaande woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.3.3 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen

Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat dit plan kan voldoen aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan de Willem de Bijelaan.

2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Dat overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. De waterbeheerder heeft op 30 oktober 2018 schriftelijk aangegeven te kunnen instemmen met onderhavig plan (kenmerk 1373535).

Conclusie

Gelet op het feit dat er reeds sprake was van (deels) bestaande bebouwing en verharding, zijn de waterhuishoudkundige effecten beperkt. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het bouwplan voor het perceel aan de Willem de Bijelaan voorziet in de realisatie van twee eengezinswoningen (één blok twee-onder-een-kappers). Het plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het bouwplan.

3.1 Strijdigheid bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan “Voorburg Midden” vigeren de volgende bestemmingen in het plangebied:

1. ‘Bedrijf’ (artikel 3);
2. ‘Groen’ (artikel 9);
3. ‘Waarde – Archeologie 5’ (artikel 21).

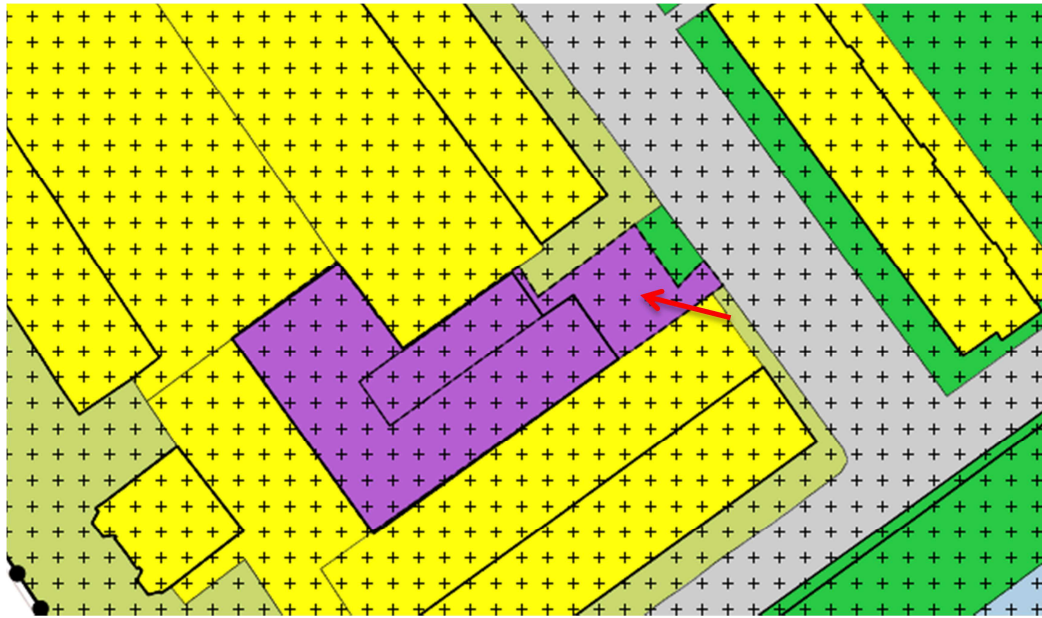


Fig. 3.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Voorburg Midden’ (projectlocatie: rode pijl)

Zoals opgemerkt is het bouwplan op een aantal onderdelen strijdig met voornoemd bestemmingsplan. Hierover het volgende.

Ad 1 Bedrijf

Het realiseren van twee eengezinswoningen binnen de bestemming ‘Bedrijf’ is in strijd met de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan zoals benoemd in artikel 3.1.

Ad 2 Groen

Het realiseren van een voortuin (van de nieuwe woningen) binnen de bestemming ‘Groen’ is ingevolge de planregels niet toegestaan doordat het in strijd is met artikel 9.1.

Ad 3 Waarde Archeologie

Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Artikel 21.2 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden niet mag worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op één of meer onderdelen zoals genoemd in artikel 21.2. Onderhavig plan valt niet onder één van deze onderdelen. Van dit verbod kan ingevolge artikel 21.3 worden afgeweken (middels het verlenen van een omgevingsvergunning) indien aan het bevoegd gezag een rapport wordt overgelegd van archeologisch onderzoek waarbij de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouw

Zoals hierboven beschreven, ziet het bouwplan op het realiseren van twee eengezinswoningen op een locatie van een voormalig autogaragebedrijf. Hierna zal verder worden ingegaan op de stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de bestaande omgeving

De Willem de Bijelaan is een woonstraat welke is gelegen in het stedelijke gebied van Voorburg. De bebouwing aan de Willem de Bijelaan kenmerkt zich door de aanwezigheid van woningen uit de jaren '70. Dit betreft zowel grondgebonden woningen als niet-grondgebonden woningen (portiekflats).

Het nieuwbouwplan grenst aan de noordwestzijde aan de rijwoningen van de Willem de Bijelaan nummer 69 en hoger. Dit zijn allemaal grondgebonden rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Deze woningen bezitten overigens allemaal een eigen parkeergarage aan de achterzijde van het perceel. Het nieuwbouwplan grenst aan de zuidzijde aan de rijwoningen van de Prins van Lignestraat. Ook dit zijn allemaal grondgebonden rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Aan de overzijde van de Willem de Bijelaan staan portiekflats, bestaande uit 5 bouwlagen.

Opvallend is het groene karakter van de directe omgeving. Dit komt door de berkenbomen die aan de beide zijden van de Willem de Bijelaan staan, alsook door de groenzone welke is gelegen tussen de portiekflats (schuin tegenover de projectlocatie).

In Willem de Bijelaan geldt twee-richtings-verkeer. Aan beide zijden van de straat wordt geparkeerd. Direct naast het nieuwbouwplan staat nog een garage. Deze blijft bestaan.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Het plan bevat één blok van twee-onder-een-kapwoningen. De woningen worden gesitueerd in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Willem de Bijelaan. Wat betreft de hoogte en situering wordt aangesloten op de stedenbouwkundige kenmerken van de omliggende woningen. De aansluitende woningen aan de Willem de Bijelaan alsook aan de Prins van Lignestraat bestaan, zoals opgemerkt, allemaal uit 2 bouwlagen met een kap. De nieuwbouwwoningen zullen eveneens bestaan uit 2 bouwlagen met kap.

Aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woningen bevindt zich een voortuin, net als bij de overige woningen aan die zijde van de Willem de Bijelaan. Daarmee wordt het beeld met voortuinen bij de bestaande bebouwing doorgezet naar de nieuwbouw. Dat geldt ook voor de achterzijde van de woningen. De nieuwe woningen krijgen een achtertuin, net zoals de bestaande woningen nu hebben.

De beoogde situatie wordt ruimtelijk als passend beschouwd. Het perceel biedt voldoende ruimte voor de inpassing van deze twee-onder-een-kap woningen. Het ingediende plan biedt de kans om de leegstaande garagebebouwing te vervangen door een invulling met woningen die passender is in de bestaande woonomgeving. Voorts sluiten de twee woningen goed aan op de stedenbouwkundige omgeving.

Om voornoemde redenen worden het plan uit het oogpunt van stedenbouw aanvaardbaar geacht.

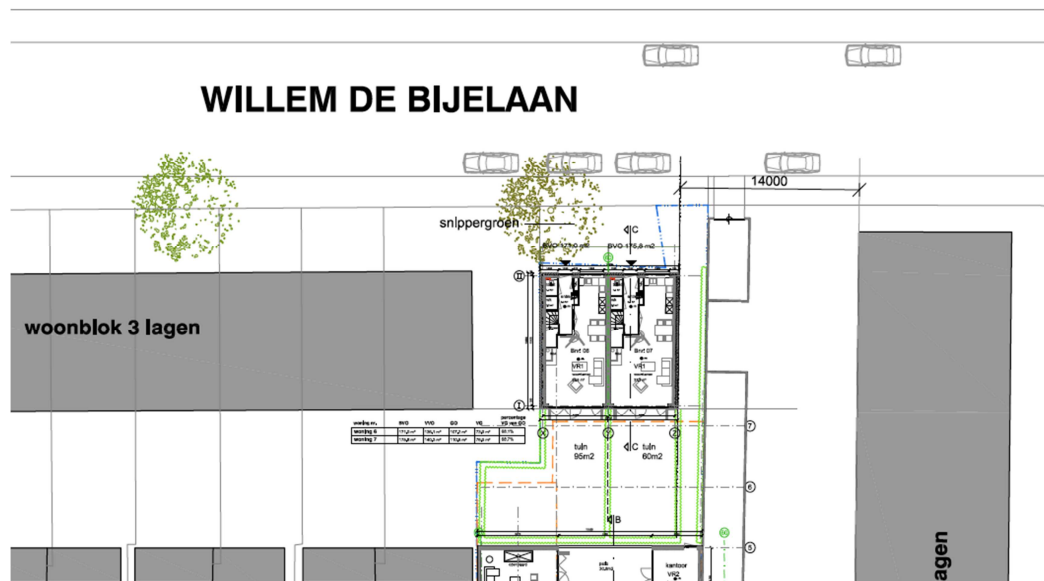


Fig. 3.2 Plattegrond nieuwe situatie



Fig. 3.3 Voorgevel nieuwbouw

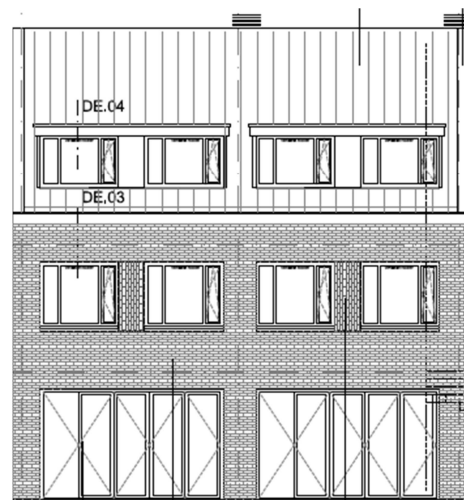


Fig. 3.4 Achtergevel nieuwbouw



Fig. 3.5 3D-impressie voorzijde nieuwbouw

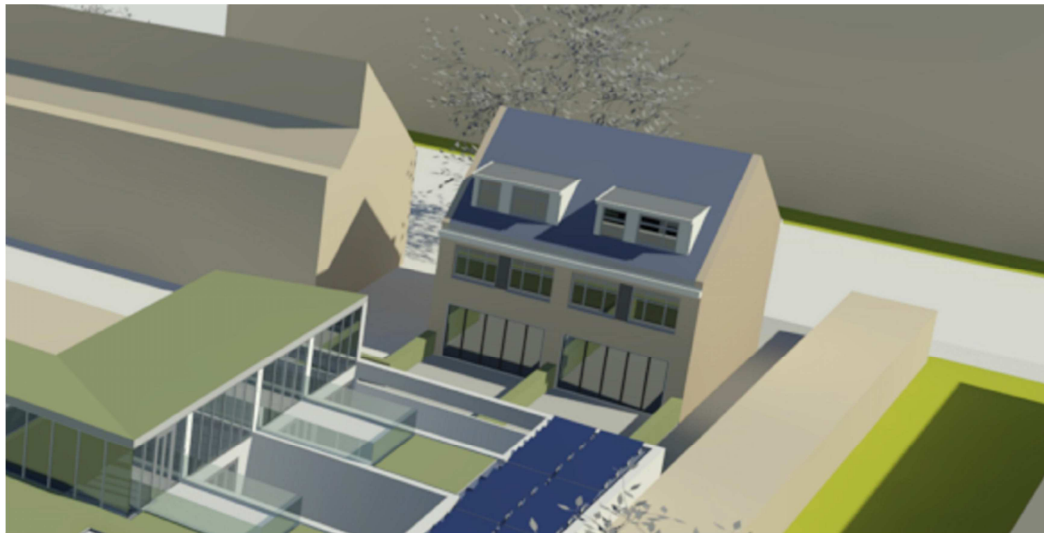


Fig. 3.6 3D-impressie achterzijde nieuwbouw

3.2.3 Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

De bestaande bebouwing bevindt zich zowel aan de rechterzijde als aan de linkerzijde van de nieuwbouw, alsook aan de overzijde van de Willem de Bijelaan. De afstand tot de gevel van woning ter rechter zijde van de nieuwbouw (aan de noord-westzijde, Willem de Bijelaan 69) bedraagt circa 5 meter. De afstand tot de gevels van de woningen aan de Prins van Lignestraat bedraagt circa 12 meter. Deze afstanden worden uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de bestaande bebouwing (namelijk 'wonen') en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de omliggende bestaande bebouwing (2 bouwlagen met kap). Daarbij wordt mede overwogen dat dergelijke afstanden in een stedelijke omgeving als gebruikelijk worden

beschouwd. Ook de situering ten opzichte van de woningen aan de overzijde wordt aanvaardbaar geacht.

Bezonningsstudie

Ter onderbouwing van voorgaande conclusies is voor dit plan een bezonningsstudie gemaakt. In deze bezonningsstudie wordt de schaduw die de nieuwbouw veroorzaakt op de woningen aan de Laan van Nieuw Oosteinde 115A en de overige bebouwing in bestaande en nieuwe toestand met elkaar vergeleken (*Bezonningsstudie Laan van Nieuw Oosteinde 115A te Voorburg*, Blauwdruk, 9 januari 2018, zie bijlage I). In de betreffende bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat voor een aantal woningen weliswaar sprake zal zijn van een afname van bezonning ten gevolge van de nieuwbouw, echter dat nog steeds wordt voldaan aan de zogenaamde 'lichte' en 'zware' TNO-normen (voor bezonning). Geconcludeerd wordt derhalve dat met de realisatie van dit bouwplan aan de Willem de Bijelaan de bezonningssituatie voor omwonenden aanvaardbaar blijft.

Algemeen woon- en leefklimaat

In het kader van deze belangenafweging mag ook genoemd worden dat voorheen op het perceel een garagebedrijf aanwezig was. Dit garagebedrijf was reeds van invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden (vanwege geluid, parkeren, verkeer). Over het algemeen kan gezegd worden dat een bedrijfsbestemming een negatievere invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden dan een woonbestemming. In zoverre kan met onderhavig plan zelfs gesproken worden van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht kunnen en ook zullen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.2.4 Welstand

Op 24 oktober 2017 is het bouwplan aan de Willem de Bijelaan behandeld in de Welstands- en monumenten commissie. De commissie is akkoord met het voorliggende bouwplan, mits de gevelkozijnen niet in zwart worden uitgevoerd: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.3 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Voor de woningen geldt een parkeereis van 1,6 pp (incl. 0,3 openbaar). Dat betekent dat 3,2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De betreffende parkeerplaatsen kunnen niet worden gerealiseerd op het eigen terrein. Dat betekent dat beoordeeld dient te worden in hoeverre de toename van parkeerdruk kan worden opgevangen in het openbaar gebied. Hierover het volgende:

Allereerst zij opgemerkt dat de nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de inrit van de voormalige autogarage. Dat betekent dat de ruimte welke deze inrit in beslag nam, nu beschikbaar komt voor een extra parkeerplaats. Hiermee komt de toename van de parkeerdruk dus op 2,2 parkeerplaatsen.

De vraag is vervolgens in hoeverre het mogelijk is om deze 2,2 parkeerplaatsen op te vangen in de openbare ruimte. Hierover het volgende:

Er is onderzoek gedaan of er in de nabije openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid is om deze extra parkeerdruk op te kunnen vangen. In de Nota Parkeernormen is aangegeven hoe dit onderzoek verricht dient te worden en wanneer er sprake is van voldoende vrije parkeerruimte. Daarin is ook bepaald dat in een straal van 150 meter rondom het bouwplan de vrije parkeergelegenheid gebruikt mag worden, op voorwaarde dat de parkeerdruk daarmee niet boven de 85% uitkomt.

Door Datacount is in 2015 een parkeertelling uitgevoerd om de bestaande parkeercapaciteit te onderzoeken aan de Willem de Bijelaan en de directe omgeving. De bevindingen van Datacount zijn als bijlage II bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in de secties die onderzocht zijn op het drukste moment (de nachtperiode) 87% is (96 / 110 pp). Dat is dus meer dan 85%. Het blijkt echter zo te zijn dat in het onderzoek van Datacount wat betreft het onderzoeksgebied van een minder grote straal is uitgegaan dan die 150 meter rondom het bouwplan. Wanneer uitgegaan was van de straal van 150 meter, en dus het onderzoeksgebied groter was geworden met mogelijk meer vrije parkeerplaatsen, zou naar alle waarschijnlijkheid wel worden voldaan aan norm van 85% uit de Nota Parkeernormen.

Gelet hierop wordt er vanuit gegaan dat er in de directe omgeving (openbare ruimte) voldoende parkeercapaciteit aanwezig is om de toename van de parkeerdruk van 2 parkeerplaatsen op te kunnen vangen.

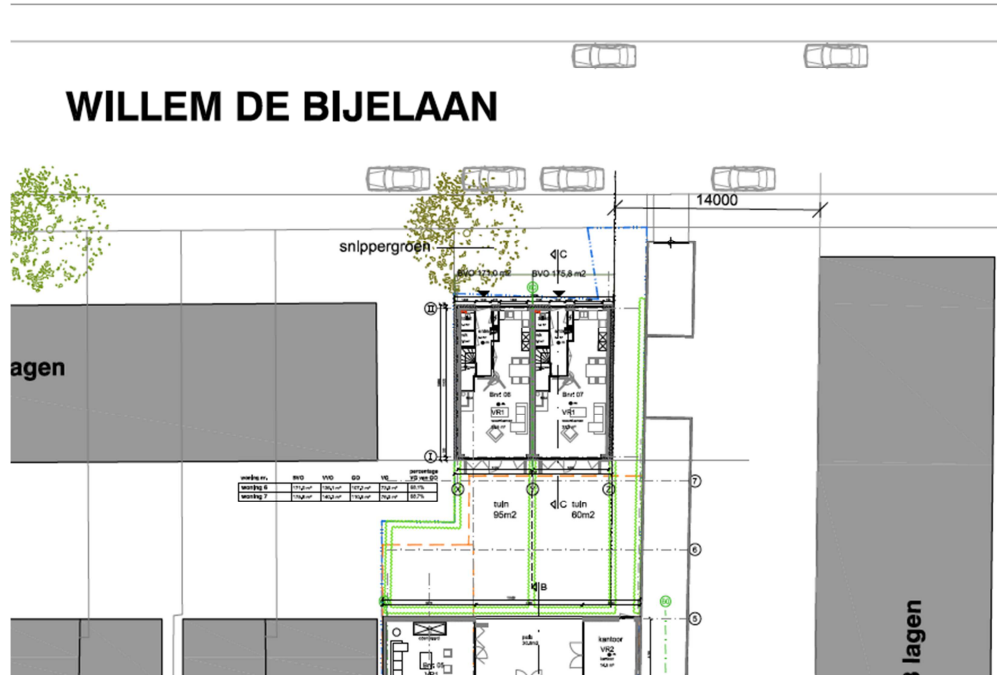


Fig. 4.1 Situering nieuwe inrichting

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Willem de Bijelaan. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen op de Willem de Bijelaan ten gevolge van dit plan afnemen. Aannemelijk is immers dat het voormalige autogaragebedrijf aanmerkelijk meer verkeersbewegingen genereerde dan deze twee nieuwe woningen. De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Willem de Bijelaan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Willem de Bijelaan te Voorburg dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (Akoestisch onderzoek, Bouwplan Laan van Nieuw Oosteinde 115a en Willem de Bijelaan in Voorburg, d.d. 20 december 2017, zie bijlage III). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- De Laan van Nieuw Oosteinde is een stedelijke weg met 2 rijstroken, waarmee de zonebreedte 200 meter bedraagt. De planlocatie ligt eveneens binnen de geluidszone van rijksweg A12 (Utrechtsebaan). Ter hoogte van de planlocatie is langs de A12 een geluidsschermbaan en veel tussenliggende bebouwing aanwezig. Desondanks zijn in het rapport zekerheidshalve ook berekeningen gemaakt voor de rijksweg.
- Voor overige wegen nabij het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit maakt dat een toetsing aan de Wet geluidhinder voor deze wegen niet aan de orde is. Wel dient de geluidsbelasting van deze wegen te worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- De geluidsbelasting vanwege de rijksweg A12 ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 46 dB. Daarmee wordt voor deze bron voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting vanwege de Laan van Nieuw Oosteinde ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 46 dB. Ook vanwege deze bron wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen Prins van Lignestraat, Willem de Bijelaan en Gouverneurlaan bedraagt maximaal 44 dB. Hiermee wordt voor deze wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals die geldt voor wel geluidsgezoneerde wegen.
- Voor elk van de getoetste bronnen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat de geluidsbelasting en het woon- en leefklimaat zonder meer als acceptabel moet worden beoordeeld. Een toetsing aan het gemeentelijke geluidbeleid of een maatregelafweging is niet noodzakelijk. Het plan kan zonder verdere procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Willem de Bijelaan.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op vervangen van een bestaande woning door een nieuwe woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd. Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;

- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Laan van Nieuw Oosteinde 115a, Voorburg*, d.d. 9 juni 2017, zie bijlage IV) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en belangrijke weidevogelgebieden.
- Aanwezigheid van beschermde soorten uit de Vogelrichtlijn met jaarrond beschermde nesten in het plangebied wordt uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig.
- Binnen het plangebied wordt de aanwezigheid van vaste rust en of verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet nodig.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor functioneel leefgebied van de niet vrijgestelde steenmarter (niet essentieel jachtgebied). Negatieve effecten op deze soort zijn op voorhand uitgesloten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is daarnaast geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er, wat betreft flora en fauna, geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit bouwplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012.

Tevens dient men rekening te houden met het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied, van het bouwplan aan de Willem de Bijelaan, relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In onderstaande paragrafen is een aantal kaarten opgenomen.

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Ter plaatse en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van het dichtstbijzijnde LPG-tankstation.

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en diverse wetten. Transportroutes en de omgeving nabij deze transportroutes moeten aan speciale eisen voldoen. De 'Regeling Basisnet' maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een zo veilig mogelijke manier. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over (rijkswegen), binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving, de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. Er zijn derhalve onder andere veiligheidszones vastgelegd voor de ruimtelijke ordening.

Op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen kunnen gemeenten een routing van gevaarlijke stoffen opstellen. In juli 2012 heeft het college van B&W besloten om geen route gevaarlijke stoffen aan te wijzen.

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de volgende wegen aangewezen als routing van gevaarlijke stoffen (staatsblad 2013-307):

- rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden);
- rijksweg A12 (Utrechtsebaan).

De afstand van het hart van de A4 tot het plangebied is ca. 2 kilometer.

De afstand van het hart van de A12 tot het plangebied is ca. 400 meter.

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Zoals eerder aangegeven is de A4 door het rijk aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Door AVIV is, met behulp van het computer programma RBM-II, in 2012 gekeken of er risico's zijn bij het transport van gevaarlijke stoffen over de A4. De berekeningen voor de A4 hebben niet geleid tot een contour voor de grenswaarde van $1,0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het plangebied. Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) ligt binnen de grenzen van de rijksweg. Het groepsrisico is bepaald op $0,030 \times$ de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico blijft daarmee onder de $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Volgens de circulaire RnVGS is een verantwoording van het groepsrisico dan niet nodig.

Voor de Utrechtsebaan geldt dat sinds 2014 transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt met venstertijden, dus in de avond van 18.00 uur tot 08.00 uur. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe

Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

De ligging van de autowegen met diverse contouren zijn op onderstaande kaart weergegeven (bron: Geoweb, dec 2017).

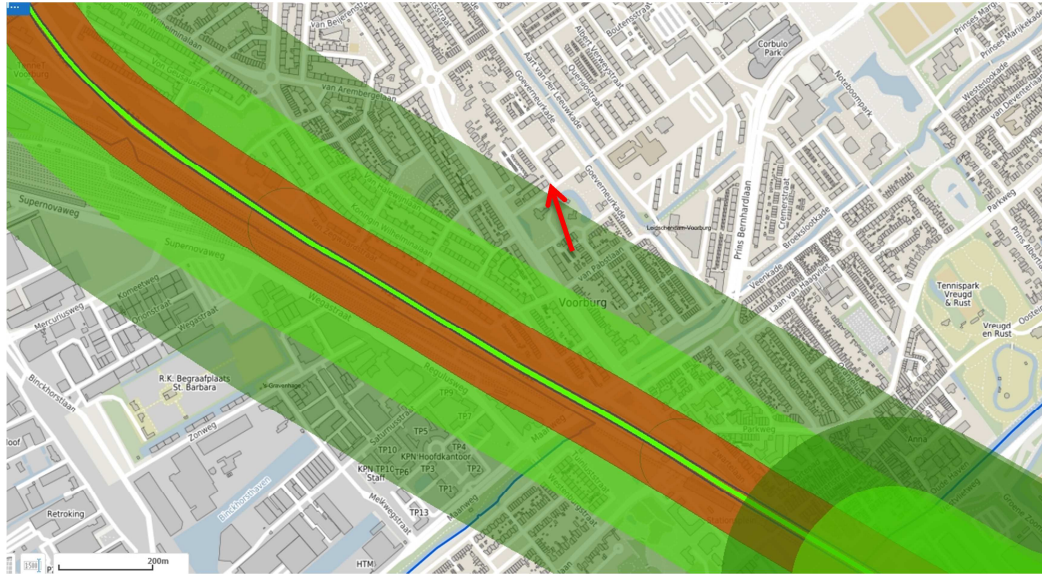


Fig. 5.1 Ligging diverse zones langs autowegen (projectlocatie: zie rode pijl)

Legenda

Groene lijn	:	hart autoweg met GR < 0,1
Gele lijn	:	hart van de autoweg met GR > 0,1
Bruin vlak	:	80 meter RGS-lijn (100% letaliteit, waarbinnen slachtoffers vallen bij explosie van LPG of propaan).
lichtgroen vlak	:	200 m contour voor Bestemmingsplannen
groen vlak	:	355 meter zone voor LPG

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van 355 meter waarin schade aan gebouwen en mensen kunnen plaatsvinden bij een ongeluk met LPG-transport.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

De spoorbaan Den Haag – Leiden ligt op ca. 350 meter ten noorden van het plangebied. Over deze spoorbaan vindt in principe geen transport van gevaarlijke afvalstoffen plaats. Echter volgens Prorail kan incidenteel wel transport plaatsvinden en betreft het maximaal 50 wagonladingen per jaar.

Voor een goede onderbouwing van mogelijke risico's heeft bureau AVIV in januari 2012 de risico's berekend als zijnde dat er wel transport plaatsvindt.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Er is geen plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr.
- Bij de berekening van het groepsrisico van een 6-tal chemische stoffen (propaan, ammoniak, chloor, pentaan, acynitril en acroleine) blijkt dat alles ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Voor elke stofcategorie is het GR 1000 keer of meer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Wanneer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt zijn er geen risico's die van belang zijn om in het onderhavige plangebied op te nemen. Alleen binnen 200

meter vanaf de bron speelt externe veiligheid een rol. Het plangebied licht op ruimere afstand.

Over de spoorbaan Den Haag - Zoetermeer worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd en derhalve is Externe veiligheid daar niet relevant.

5.4.2.4 Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied in de gemeente Den Haag op een afstand van ca. 570 meter. De andere gasleiding ligt ten oosten op een afstand van 1,3 km. De kenmerken van de aardgas-transportleiding is in onderstaande tabel weergegeven.

nummer	diameter	druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	ligging
W-514-16-KR-007	15 inch	40 bar	170	80	Pr. Margrietalan
W-536-01-KR	12 inch	40 bar	140	70	Den Haag

De ligging van de gasleiding met de letaliteitscontouren zijn op onderstaand plaatje weergegeven.

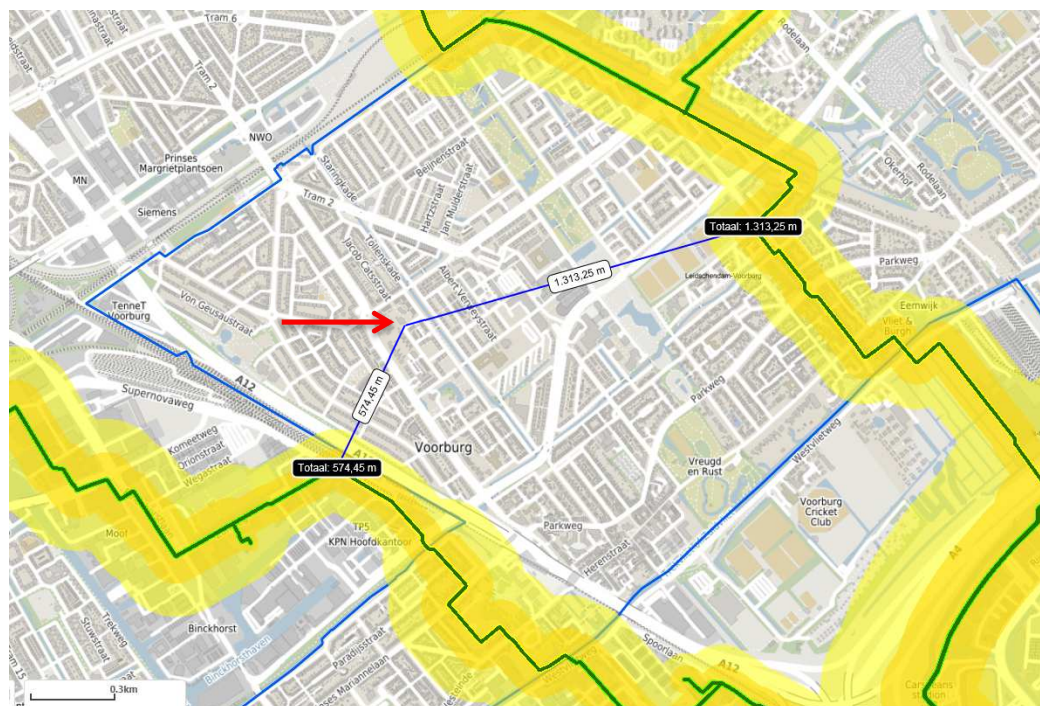


Fig. 5.2 Ligging letaliteitscontouren (projectlocatie: rode pijl)

Legenda:

- Geel vlak : afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding
- Licht geel vlak : afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding
- Groene lijn : gasleiding

Aangezien de onderzoekslocatie zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding bevindt, is Externe Veiligheid voor het plangebied van de Willem de Bijelaan niet relevant.

5.4.2.5 Explosieven

De gemeente heeft in de periode 2013-2015 op basis van dossiers over WO-2 een kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen, etc. Tevens heeft adviesbureau AVG in september 2015 een explosievenonderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. Uit dit onderzoek zijn ter plaatse van het plangebied geen conventionele explosieven in de grond te verwachten.

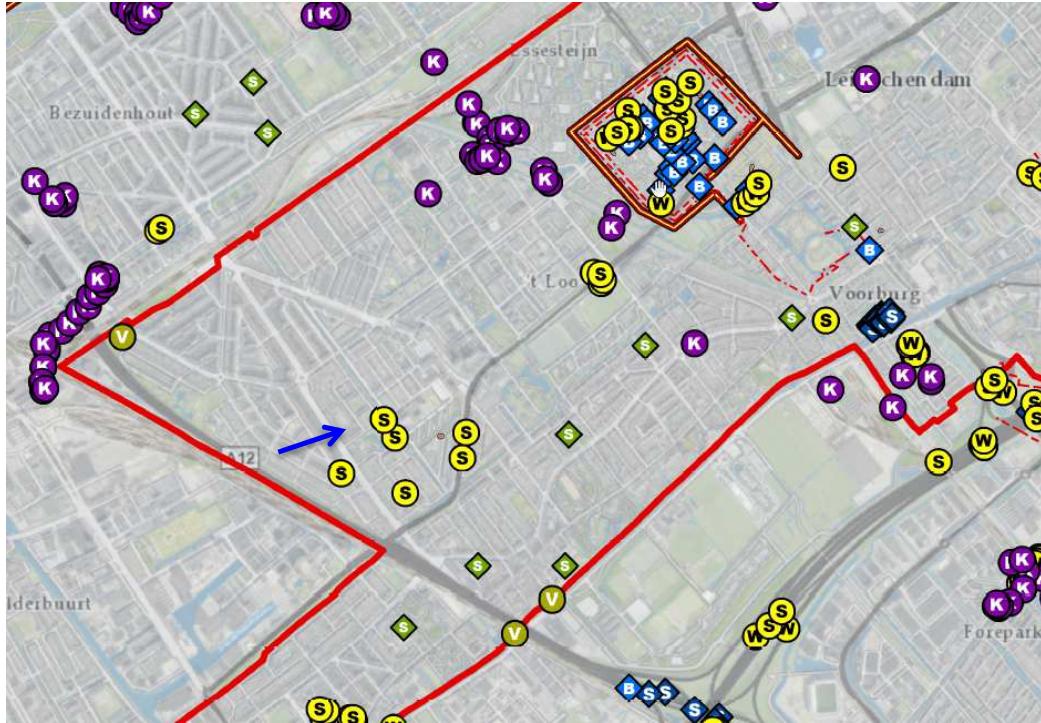


Fig. 5.3 Feitenkaart (projectlocatie: blauwe pijl)

Legenda:

S	= splitterbox
B	= bunker
S	= stelling
W	= wapenopstelling
K	= bomkrater groter dan 2 meter doorsnede
S (groen)	= schuilplaats

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woningen aan de Willem de Bijelaan geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende

watergerelateerde aspecten van het project. Ook wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.2 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, is de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige status van het gebied en de (beperkte) ontwikkelingen binnen het plangebied bieden nauwelijks mogelijkheden om de bergingscapaciteit van water te optimaliseren. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum (Stand-Still). Waar mogelijk dient de bergingscapaciteit vergroot te worden indien er sprake is van herontwikkeling.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied, heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. In de omgeving van het plangebied is een aantal watergangen aanwezig, namelijk aan de Prins van Lignestraat (singel) en parallel aan de Goeverneurskade.

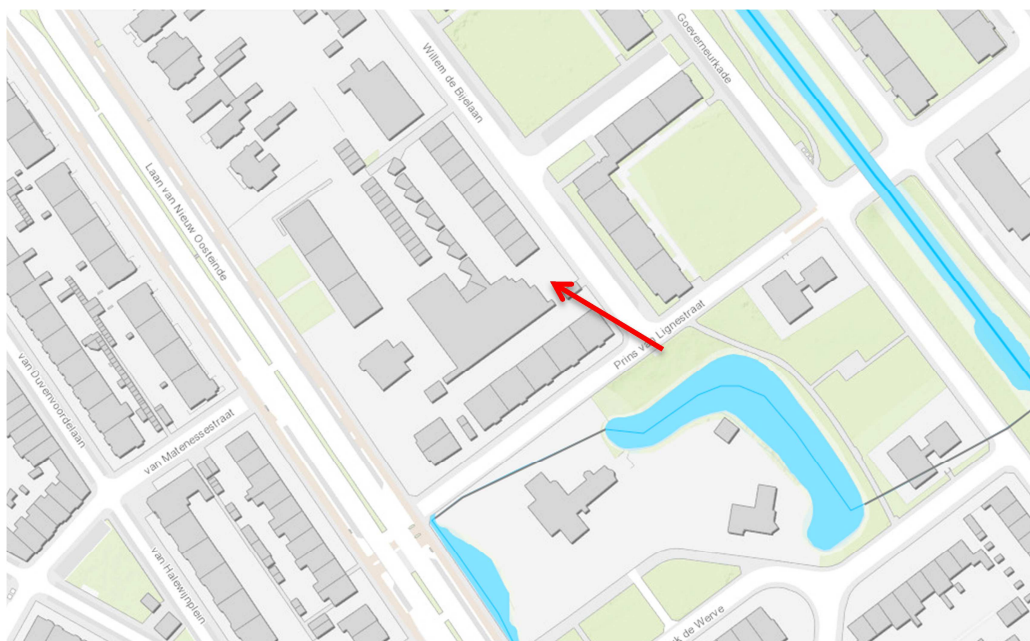


Fig. 5.4 Watersysteem rondom de planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande riool aan voorzijde van de woningen (aan de Willem de Bijelaan). Het hemelwater wordt ook afgevoerd via dit rioleringsstelsel.

Voor zover in het plan uitlopende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.4 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2021 is eind 2015 vastgesteld en is een verbreed GRP.

5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Dit is door het Hoogheemraadschap Delfland bevestigd bij brief van 30 oktober 2018 (welke als bijlage V bij deze onderbouwing is gevoegd).

5.5.2.6 Wateropgave

Zoals opgemerkt is in bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden.

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend:

BESTAANDE SITUATIE	
<i>Totaal perceel</i>	360 m2
Bestaande bebouwd oppervlak	120 m2
Bestaande verharding overige perceel	190 m2
Onverhard (groen voorzijde)	50 m2
TOTAAL VERHARDING	310 M2
NIEUWE SITUATIE	
<i>Totaal perceel</i>	360 m2
Nieuw bebouwd oppervlak	115 m2
Nieuwe verharding overige perceel	20 m2
Tuin achterzijde	108,5 m2 (70% x 155 m2)
Tuin voorzijde	49 m2 (70% x 70 m2)
TOTAAL VERHARDING	292,5 m2
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	17,5 m2 afname

Met de realisatie van het bouwplan aan Willem de Bijelaan zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak afnemen met 17,5 m2. Dat betekent dat er geen waterbergingsopgave is.

5.5.2.7 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen

van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Met dit bouwplan vindt er een ontharding plaats van het perceel met ongeveer 17,5 m². Voorts wordt bij de aankoop c.q. bouw van de woningen de (meerwerk)optie gegeven om op het achterdakvlak zonnepanelen aan te brengen. Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft d.d. 30 oktober 2018 schriftelijk bevestigd dat zij kunnen instemmen met de constatering dat dit plan geen 'wateropgave' heeft, kenmerk 1373535 (zie bijlage V).

5.6 Bodem

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembeheer (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. Over het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Milieu Adviesbureau Adverbo heeft een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Milieukundig bodemonderzoek Laan van Nieuw Oostende 115a te Voorburg, d.d. 27 februari 2018, zie bijlage VI). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De bodem onder de opstallen (voormalige werkplaatsen en showroom) en het achterterrein is onderzocht
- In totaal zijn 21 grondboringen uitgevoerd waarvan 7 zijn voorzien van een peilbuis.

Showroom en werkplaatsen

- De grond onder de werkplaats, ter plaatse van boring 4, bevat een sterk verhoogd gehalte aan olie. De omvang wordt geschat op ca. 15 m² en 7 m³.
- De grond onder de overige werkplaats en showroom bevat licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en olie.
- Het grondwater onder de opstallen bevat geen verhoogde gehalten.

Achterterrein

- Het achterterrein is voorzien van asfaltverharding en in het verleden lag hier een brandstoftank. Onder deze asfaltlaag ligt een puinlaag dat is verontreinigd met asbest
- De grond bevat over het algemeen licht verhoogde gehalten aan olie

Olieafscheider (OBAS) en voormalige vatenopslag

- De grond van 1,2 – 2,0 m – m.v. nabij de OBAS bevat een sterk verhoogd gehalte aan olie en het grondwater bevat geen verhoogde gehalten aan olie. De omvang wordt geschat op 6,5 m³.
- De grond ter plaatse van de voormalige vatenopslag bevat van 1,2 – 1,6 m – m.v. bevat een matig verhoogd gehalte aan olie en het grondwater bevat geen verhoogde gehalten.

Overig

- Plaatselijk bevat de grond sterk verhoogde gehalten aan koper en matig verhoogde gehalten aan zink.

Conclusie

Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake zou zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De puinlaag onder het asfalt bevat asbest. Aangezien puin niet gezien kan worden als grond valt dit buiten de Wet Bodembescherming. Echter aangezien het ongewenst is om asbest ter plaatse van de bouwlocatie in de bodem te laten zitten, zal deze puinlaag wel verwijderd moeten worden.

In het kader van de omgevingsvergunning zal de sterk verontreinigde grond met olie met gehalten boven de Interventiewaarde moeten worden verwijderd/gesaneerd. Plaatselijk is ook puinhoudende grond aanwezig met sterk verhoogde gehalten aan zware metalen. Geadviseerd wordt om deze puinlaag te verwijderen. Formeel gezien zijn er geen sanerende maatregelen noodzakelijk bij licht tot matig oliehoudende grond. Echter gezien de functie 'wonen met tuin' is het verstandig om er voor te zorgen dat de nieuwe bewoners niet in aanraking komen met oliehoudende grond en mogelijke waardevermindering ontstaat bij verkoop van de panden.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, die beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Willem de Bijelaan te Voorburg kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

Dit plan van twee woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Voor onderhavig plan aan de Willem de Bijelaan geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woningen aan de Willem de Bijelaan in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6.2 Archeologie

6.2.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Voorts heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg de 'Erfgoedverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg' vastgesteld. In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten, archeologie als het cultuurlandschap. Eveneens zijn de wettelijke taken van de gemeente met betrekking tot Rijksmonumenten in een erfgoedverordening nader uitgewerkt. De regels over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en archeologische verwachtingsgebieden, en weigeringsgronden voor het afgeven van een omgevingsvergunning zijn ook opgenomen in de erfgoedverordening.

6.2.2 Archeologisch onderzoek

Het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De aanvraag betreft het realiseren van woningen die naar verwachting op palen worden gefundeerd. De activiteit zal naar verwachting leiden tot een bodemverstoring van meer dan 100 m2 en 30 cm- Mv.

In het geldende bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5", impliceert dat bodemingrepen groter dan 30 m2 die dieper reiken dan 30 cm –Mv zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan, uitgezonderd enkele specifiek in het bestemmingsplan genoemde gevallen. Één van die gevallen betreft het overleggen van een rapport van archeologisch onderzoek door de aanvrager, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Voornoemd rapport hoeft niet overgelegd te worden indien het bevoegd gezag reeds over voldoende gegevens beschikt om de archeologische waarde van de betrokken locatie vast te stellen;

Omdat de voorgenomen plannen de vrijstellingsgrenzen uit het bestemmingsplan overschrijden, heeft in voorbereiding op de ontwikkeling een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (concept Rapport Nales, T. 2018: *Voorburg, Willem de Bijelaan (ong.) (gemeente Leidschendam-Voorburg) Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase)* Transect-rapport 1554, zie bijlage VII).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Dit is gebaseerd op de hoge mate van verstoring

van de ondergrond van het plangebied. De aan- of afwezigheid ervan kon op basis van onderhavig onderzoek niet worden vastgesteld, mede vanwege het geringe succes van het veldonderzoek. Alle boringen zijn namelijk gestaakt in puin of ondergrondse obstakels. Op basis van milieukundige boringen is wel afgeleid dat onder het puin of asfalt ophoogzand op strandafzettingen aanwezig zijn. Intact veen en klei, dat oorspronkelijk nog aanwezig zou moeten zijn, is niet meer in de boringen aanwezig.

Op basis van het onderzoek concludeert het onderzoeksbureau dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Hiermee zijn in optiek van het onderzoeksbureau in het kader van de nieuwbouw van twee woningen in het plangebied geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.10 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

De gemeente neemt het advies van het archeologisch onderzoeksbureau over. De archeologische waarde van het terrein, welke volgens de aanvraag zal worden verstoord, is in voldoende mate vastgesteld. Hierdoor kan afgeweken worden van het in het bestemmingsplan opgenomen verbod om zonder omgevingsvergunning bodemingrepen uit te voeren groter dan 30m² en dieper dan 30 cm-mv.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen aan de Willem de Bijelaan. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, moet de initiatiefnemer conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet deze verplicht melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt. Anderzijds dat de kosten op de, bij de uitvoering van het project, betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Willem de Bijelaan is een initiatief van ontwikkelaar Vakkundig Beheer BV. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Leidschendam - Voorburg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woningen. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken. Zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Voor dit plan heeft het volgende vooroverleg plaatsgevonden:

- Omwonenden: De initiatiefnemer heeft een informatieavond georganiseerd waarbij 80 buurtbewoners zijn uitgenodigd. Bijna alle omwonenden konden zich vinden in de plannen. Enkel de bewoner van Willem de Bijelaan 69 uitte zijn zorgen ten aanzien van een mogelijke afnemende bezonning. De initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren (zie paragraaf 3.2.3, en bijlage I). Daaruit blijkt dat de bezonningssituatie ten aanzien van dit perceel acceptabel blijft. De initiatiefnemer is hierover in gesprek met de betreffende bewoner.

- Hoogheemraadschap Delfland: Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Delfland. Het waterschap heeft op 30 oktober 2018 aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 27 september 2018 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Willem de Bijelaan af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Voorburg Midden'. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I Bezonningsstudie Laan van Nieuw Oostende 115A te Voorburg, Blauwdruk, 9 januari 2018*
- II Parkeertellingen Datacount*
- III Akoestisch onderzoek, Bouwplan Laan van Nieuw Oostende 115a en Willem de Bijelaan in Voorburg, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 20 december 2017*
- IV Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Laan van Nieuw Oostende 115a, Voorburg, Ecoresult, d.d. 9 juni 2017*
- V Brief Hoogheemraadschap Delfland, kenmerk 1373535, d.d. 30 oktober 2018*
- VI Milieukundig bodemonderzoek Laan van Nieuw Oostende 115a te Voorburg, Milieu Adviesbureau Adverbo, d.d. 27 februari 2018*
- VII Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 1554, d.d. 28 december 2017*