

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KINDERDAGVERBLIJF 'PINKELTJE', HENDRIK VAN BOEIJENLAAN TE VOORBURG



Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van een kinderdagopvangcentrum aan de Hendrik van Boeijenlaan te Voorburg.

24 juni 2019
(definitief)

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Ligging en begrenzing ontwikkeling.....	6
2.2	Bestaande situatie.....	7
2.3	Beschrijving plan	8
	Basis Ruimtelijk Kader	8
	Stedenbouwkundig Plan	8
2.4	Vigerend bestemmingsplan en strijdigheid.....	9
2.5	Motivering	10
	Visie en ambitie gebied	10
	Toets bouwplan aan basis ruimtelijk kader	10
	Toets bouwplan aan stedenbouwkundig plan	11
	Welstand	12
	Verklaring van geen bedenkingen.....	13
	Conclusie	14
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
	Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.2	Provinciaal beleid	17
	Visie ruimte en mobiliteit	17
	Verordening ruimte	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (Herijking 2012)	20
	Verkeers- en Vervoerplan 2014 en Nota parkeernormen 2012.....	22
4.	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
	Archeologie : Inleiding.....	23
	Archeologie: Plangebied	23
	Archeologie: Archeologische verwachting	23
	Cultuurhistorie: Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht.....	24
	Archeologie en cultuurhistorie: Conclusie	24
4.3	Bedrijvigheid & milieuzonering.....	24
4.4	Bodem	25
	Inleiding / juridisch kader	25
	Gevolgen voor het project	25
	Conclusie	26

4.5	Externe veiligheid	26
	Inleiding / juridisch kader	26
	Gevolgen voor het project	27
	Conclusie externe veiligheid.....	28
4.6	Flora & Fauna	28
	Inleiding / Juridisch kader	28
	Gevolgen voor het project	29
	Conclusie flora & fauna	32
4.7	Geluid en milieuzonering	32
	Inleiding.....	32
	Beoordelingskader	33
	Gevolgen voor het project	34
	Conclusie geluid en milieuzonering.....	35
4.8	Kabels en leidingen	36
	Inleiding / Wettelijk kader.....	36
	Gevolgen voor het project	36
	Conclusie kabels en leidingen.....	36
4.9	Luchtkwaliteit	36
	Inleiding / Wettelijk kader.....	36
	Gevolgen voor het project	37
	Conclusie	37
4.10	Verkeer en parkeren	37
	Parkeren	37
	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid.....	38
	Conclusie	39
4.11	Water	39
	Inleiding.....	39
	Wettelijk - en beleidskader	39
	Gevolgen voor het project	41
	Conclusie	43
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
	Inleiding / wettelijk kader	43
	Gevolgen voor het project	44
	Conclusie	45
5.	UITVOERBAARHEID	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Economische uitvoerbaarheid	46
	Inleiding.....	46
	Grondexploitatiewet	46
	Economische uitvoerbaarheid van het bouwplan	46

Kostenverhaal anderszins verzekerd	47
Conclusie	48
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Betrekken stakeholders	48
Formele inspraak	48
Wabo-procedure	49
OVERZICHT BIJLAGEN:	50

1. INLEIDING

Op de hoek van de Delflandlaan en de Rijnlandlaan bevindt zich het kinderdagverblijf 'Pinkeltje', dat wordt geëxploiteerd door Stichting Vlietkinderen. Om blijvend te kunnen voldoen aan de actuele eisen ten aanzien van kinderopvang, maar ook om te kunnen komen tot een verduurzaming van de gebouwen en de bedrijfsvoering, is een modernisering van het bestaande gebouw noodzakelijk.

Aangezien een herinrichting van het gehele gebied aan de Rijnlandlaan, met onder meer nieuwbouw van een tweetal schoolgebouwen en de realisatie van een aanzienlijk aantal huurwoningen in de sociale sector, in gang is gezet is de modernisering van de kinderopvangfunctie op deze locatie integraal onderdeel gemaakt van deze herinrichting. Het bestaande gebouw van 'Pinkeltje' wordt gesloopt en vervangen door volledige nieuwbouw. Dit nieuwe gebouw wordt, in tegenstelling tot de bestaande bebouwing, georiënteerd op de Hendrik van Boeijenlaan.

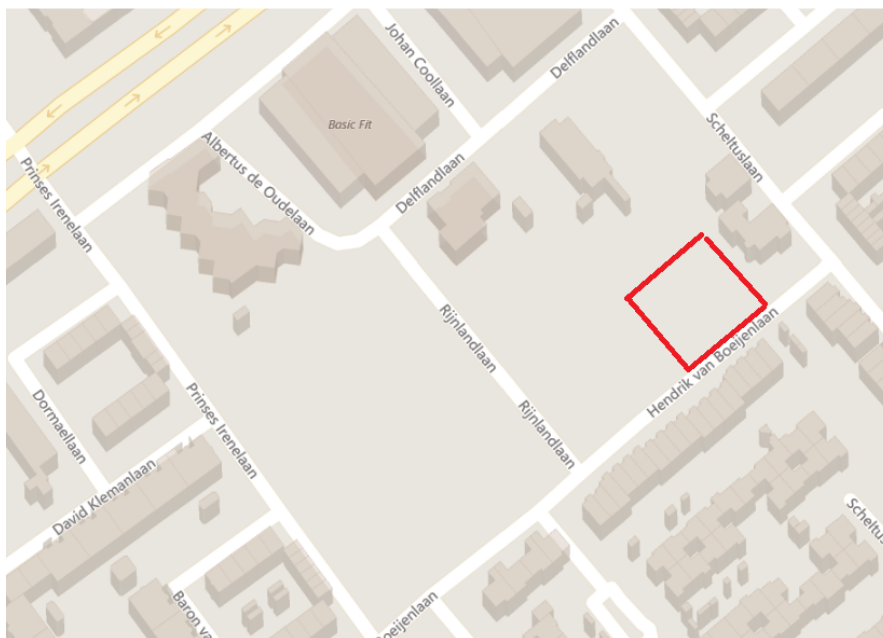
Om de realisatie van meer sociale huurwoningen, maar ook van een aantal maatschappelijke voorzieningen, te stimuleren en faciliteren heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg in zijn vergadering van 5 juli 2016 ingestemd met de zogenoemde 'business case sociale woningbouw'. Door middel van dit besluit zijn realisatiescenario's gekozen voor het ontwikkelen van woningen in het sociale segment op een drietal locaties in de gemeente, te weten Overgoo en de Star in Leidschendam en de Rijnlandlaan in Voorburg en wordt ingezet op versnelling van de benodigde procedures. Voor de laatste twee genoemde locaties zijn verder 'basis ruimtelijke kaders' vastgesteld waarbij ook is bepaald dat voor plannen die voldoen aan deze kaders geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nodig is. Voor de locatie Rijnlandlaan zijn ook de onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen onderdeel gemaakt van het ruimtelijk kader. Ten slotte heeft de raad financiële middelen beschikbaar gesteld voor de verdere verwezenlijking van de business case.

De hier voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van kinderdagverblijf 'Pinkeltje' aan de Hendrik van Boeijenlaan in Voorburg, één van de locaties uit de genoemde businesscase.

2 PLANBESCHRIJVING

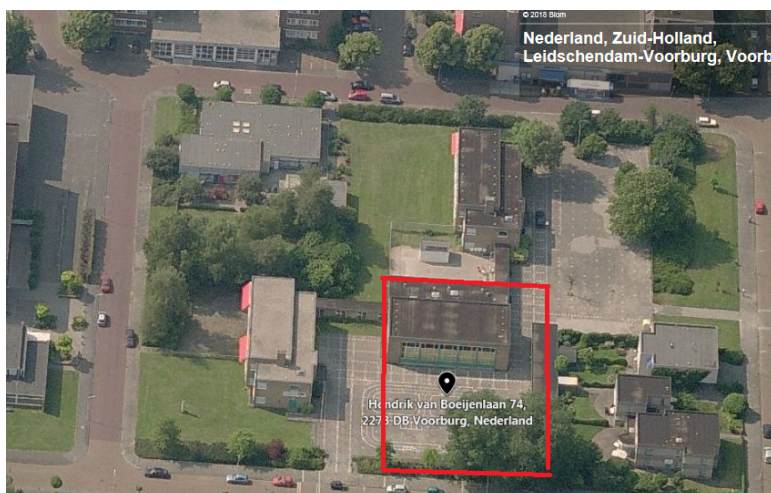
2.1 Ligging en begrenzing ontwikkeling

Het projectgebied aan de Hendrik van Boeijenlaan ligt in Voorburg, in de wijk 't Loo. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Voorburg, sectie D, nummers 3424 (ged.) en 3426 (ged.). Het projectgebied meet circa 1.200 m². De desbetreffende kavel wordt omsloten door de Rijnlandlaan, de Delflandlaan, de Scheltuslaan en de Hendrik van Boeijenlaan.



Afbeelding 2.1: globale ligging en begrenzing van het projectgebied (Bron: Bing Maps)

Voorheen, tot circa 2016, bevond zich op deze gronden een schoolgebouw en een sportzaal. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Direct grenzend aan het projectgebied is de nieuwbouw van de basisschool De Dijsselbloem met bijbehorende turnhal en gymzaal gerealiseerd. Het projectgebied zelf is nu onbebouwd.



Afbeelding 2.2: het projectgebied met de voorheen aanwezige bebouwing (Bron: Bing Maps)

In bovenstaande afbeelding is het projectgebied in relatie tot zijn omgeving weergegeven, met de voorheen aanwezige maar inmiddels gesloopte bebouwing nog zichtbaar op de kavel.



Afbeelding 2.3: ligging en begrenzing van het projectgebied (Bron: Kaartviewer L-V)

In bovenstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het projectgebied globaal weergegeven. In de huidige situatie is de betreffende kavel zoals gezegd onbebouwd.

2.2 Bestaande situatie

De wijk 't Loo dateert uit de jaren '60, de zogenaamde wederopbouwperiode, waarin de zogenoemde 'wijkgedachte' leidend was voor de stedenbouwkundige opbouw. In 't Loo is die wijkgedachte onder meer vertaald naar kleine stedenbouwkundige eenheden, ook wel *stempels* genoemd.

De wijk 't Loo kenmerkt zich door het vele groen in en tussen de bouwblokken. Het groen wordt niet, zoals in de klassieke structuur, door de bebouwing (het rood) begeleid. Hierdoor is de omgeving wel vaak groen maar worden de straten minder helder begeleid. Een stempelstructuur is in 't Loo nog goed herkenbaar in de herhaling van identieke compositievelden. Het samenspel van hoge en lage bebouwing gaf 'lucht' in de ruimtelijke structuur, waardoor typische grafische effecten ontstonden. Essentieel voor de luchtigheid en de grafische effecten is het veld waarop bebouwing 'gestempeld' is, waarbij de rooilijnen van de bebouwing overal 5 tot 7 meter terug liggen. De daardoor ontstane zomen zijn veelal groen ingericht. Het projectgebied ligt in het binnengebied van de wijk, waar van oudsher de verschillende maatschappelijke en overige voorzieningen, zoals scholen en kinderopvang, maar ook vormen van beschermd wonen, geclusterd zijn. In dit binnengebied is de bebouwing afwijkend van de stempels, met meer identiteit op gebouwniveau.

Aan de Hendrik van Boeijenlaan, tegenover het projectgebied, bevindt zich een buurtje met geschakelde woningen dat dateert uit 1974. Hoewel dit buurtje een nieuw stedenbouwkundig tijdperk aankondigt waarbij het individu meer vrijheid kreeg, kan het als geheel wel als een eenheid/veld gezien worden en past het toch ook bij de voor de wijk kenmerkende stempelstructuur.

2.3 Beschrijving plan

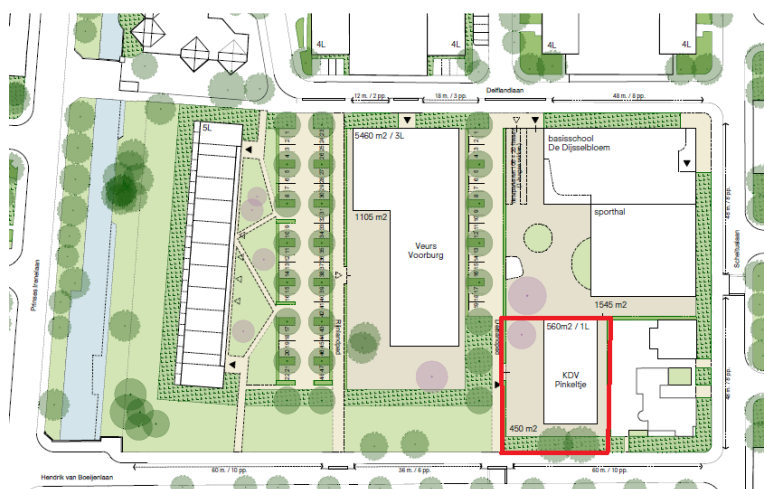
Basis Ruimtelijk Kader

Als onderdeel van het besluit van 5 juli 2016 over de business case sociale woningbouw heeft de gemeenteraad voor de onderhavige locatie Rijnlandlaan een zogenoemd 'basis ruimtelijk kader' vastgesteld, waarin overigens niet alleen de beoogde sociale huurwoningen zijn opgenomen maar ook de maatschappelijke voorzieningen die op de aangrenzende gronden zijn voorzien. Als kader voor de ontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

- (1) Op de locatie kan worden gerealiseerd:
 - woningbouw met bijbehorende erven en tuinen
 - een school voor voortgezet onderwijs
 - een gebouw voor kinderopvang
 - wegen en parkeerplaatsen
 - fiets- en voetpaden
 - groen en water, speelvoorzieningen, e.d.
 - andere voorzieningen die noodzakelijk voor bovenstaande functies
- (2) De bebouwing beslaat maximaal 30% van het beschikbare oppervlak (exclusief bijgebouwen en vervangende nieuwbouw kinderopvang). Van de bebouwing wordt verwacht dat deze ruimtelijk aansluit bij de omgeving.
- (3) Binnen het plangebied moeten aanvullend parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekersparkeren van de turnhal worden gerealiseerd.
- (4) Duurzaamheid en milieu:
 - de woningen voldoen minimaal aan de geldende eisen van het bouwbesluit
 - voor de woningbouw kan door het college een hogere grenswaardenbesluit wegverkeerslawaaai worden afgegeven

Stedenbouwkundig Plan

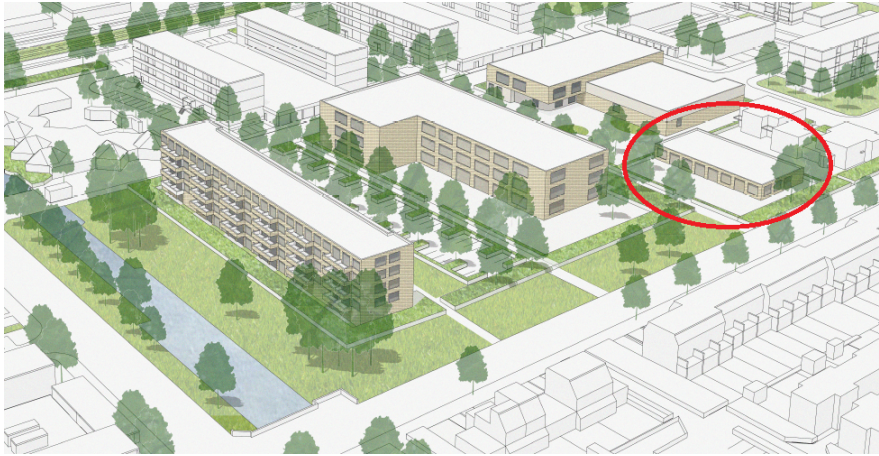
Het door de gemeenteraad vastgestelde 'basis ruimtelijk kader' is vertaald naar een concept stedenbouwkundig plan, dat voorziet in de realisatie van sociale huurwoningen (appartementen) in twee bouwblokken, de VMBO-school Veurs Voorburg, nieuwbouw voor kinderdagverblijf Pinkeltje, een vergroot schoolplein voor de aangrenzende basisschool De Dijsselbloem en een herinrichting van het openbaar gebied.



Afbeelding 2.4: stedenbouwkundig plan, projectgebied 'Pinkeltje' in rood

Na een periode van intensief maatschappelijk overleg, waarin verschillende planvarianten voor met name de woningen aan omwonenden zijn voorgelegd, heeft de gemeenteraad op 23 januari 2018 een stedenbouwkundig plan vastgesteld dat voorziet in realisatie van de

hiervoor genoemde voorzieningen. Het kinderdagverblijf 'Pinkeltje' zal aan de Hendrik van Boeijenlaan worden gerealiseerd. De bestaande Rijnlandlaan wordt versmald tot een dwarspad, waardoor meer ruimte ontstaat voor een groene inpassing van de voorzieningen, inclusief het vergrote schoolplein van Veurs Voorburg.

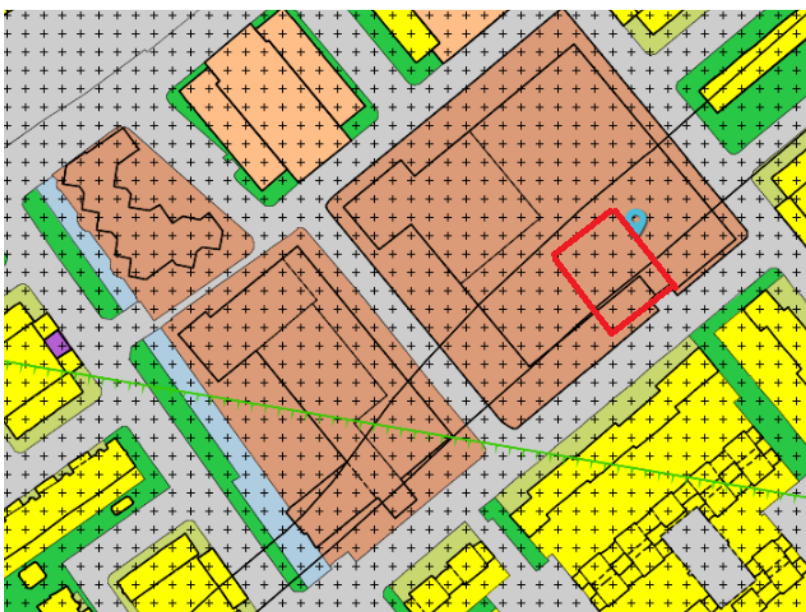


Afbeelding 2.5: stedenbouwkundig plan 3D, projectgebied Pinkeltje in rood

Het college heeft deze uiteindelijke variant van het stedenbouwkundig plan op 19 juni 2018 vastgesteld. In zijn vergadering van 28 augustus 2018 heeft de raad besloten kennis te nemen van dit definitieve stedenbouwkundig plan, dat de randvoorwaarden geeft voor de verdere uitwerking van het bouwplan voor de nieuwbouw van 'Pinkeltje'. Bij deze randvoorwaarden horen ook richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Het stedenbouwkundig plan biedt in beperkte mate ruimte om, vanwege praktische of esthetische overwegingen, op kleine schaal af te wijken van de in de randvoorwaarden gehanteerde maten. Het definitieve stedenbouwkundig plan maakt als [Bijlage 1](#) onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Vigerend bestemmingsplan en strijdigheid

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vigeert het bestemmingsplan "'t Loo". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg vastgesteld bij besluit van 2 juli 2013 en geheel onherroepelijk in werking getreden.



Afbeelding 2.6: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Loo (projectgebied rood omlijnd)

Ter plaatse van het projectgebied gelden de bestemmingen:

- Maatschappelijk (artikel 10);
- Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 14);
- Waarde - Archeologie-5 (dubbelbestemming) (artikel 22);
- Waarde - Archeologie-6 (dubbelbestemming) (artikel 23);
- Algemene bouwregels (artikel 26).

Het bouwplan voor 'Pinkeltje' met de bijbehorende voorzieningen is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De (bestemmingsomschrijving van de) maatschappelijke bestemming laat het realiseren van een kinderdagverblijf op zichzelf toe, maar het bouwplan is gelegen buiten het bouwvlak. De beoogde situatie is daarom in strijd met de bestemming.

Aan de beoogde ontwikkeling kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo. Met toepassing van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan wanneer de betreffende activiteit (a) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en (b) de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het hier voorliggende document vormt de bedoelde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het project. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is in dit geval van toepassing.

2.5 Motivering

Visie en ambitie gebied

Zoals hiervoor al uiteengezet zijn voor de bouw van het kinderdagverblijf in het projectgebied ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld in het 'basis ruimtelijk kader', dat onderdeel vormt de business case sociale woningbouw. Aan de hand van dit ruimtelijk kader is voor het bouwplan een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de kwalitatief-ruimtelijke inpassing van het bouwplan in de omgeving nader is uitgewerkt. In deze documenten is de visie voor de nieuwe functie en inrichting van het projectgebied en het daarbij na te streven ambitieniveau geformuleerd.

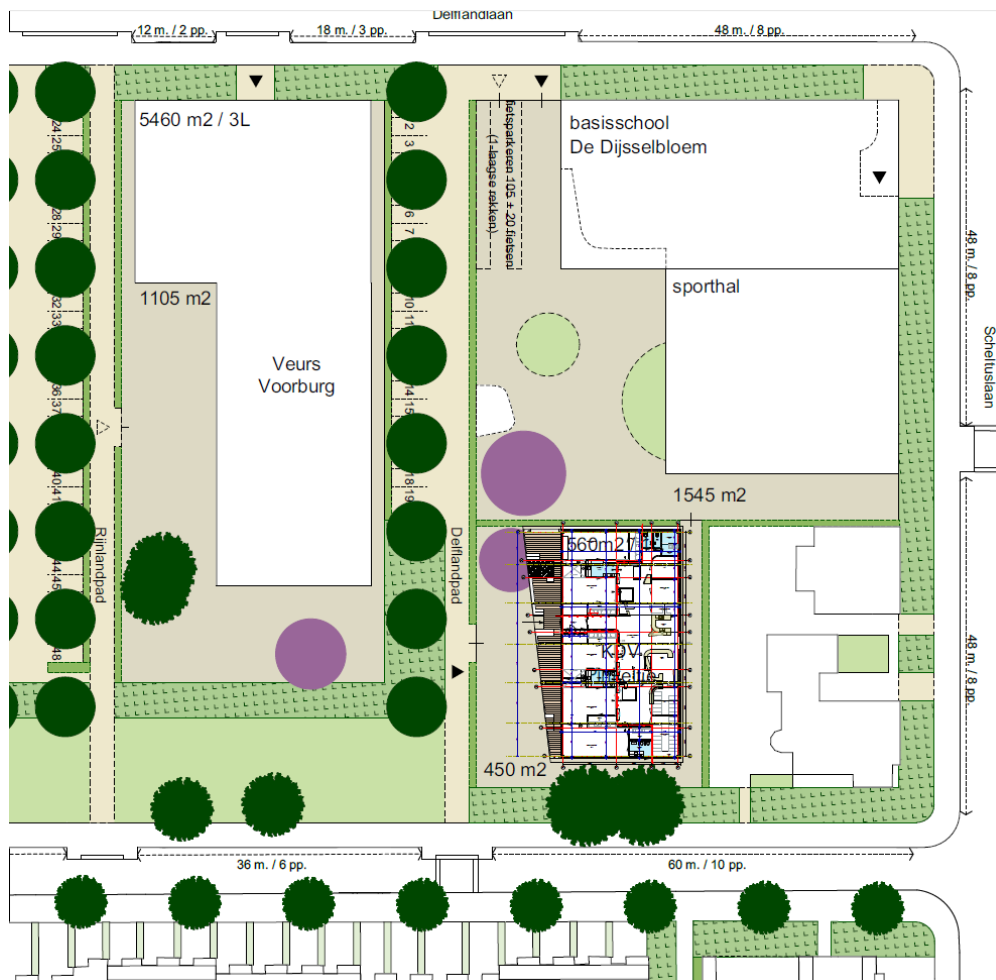
Het bouwplan, ten behoeve waarvan deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, is volledig in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan. Daaruit volgt tevens dat het bouwplan op alle vlakken in overstemming is met het basis ruimtelijk kader.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het bouwplan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities, dat het kan profiteren van de aanwezige kwaliteiten en de bestaande structuur van de wijk 't Loo kan versterken. De groene inpassing van de bebouwing sluit aan bij de integrale aankleding en inrichting van het middengebied. De verankering van de bebouwing in de groene wijk 't Loo is daarmee adequaat geborgd.

Toets bouwplan aan basis ruimtelijk kader

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van een kinderdagverblijf, aangrenzende parkeervoorzieningen, groen, etc. De omvang van de bebouwing in het totale gebied aan de Rijnlandlaan / Delflandlaan blijft binnen de maximaal toegestane 30% van het beschikbare oppervlak. De vervangende nieuwbouw van 'Pinkeltje', waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is buiten deze 30% gehouden.

De beoogde situering van het bouwplan in relatie tot de omliggende bebouwing is hieronder weergegeven:



Afbeelding 2.7: Beoogde toekomstige inrichting projectgebied

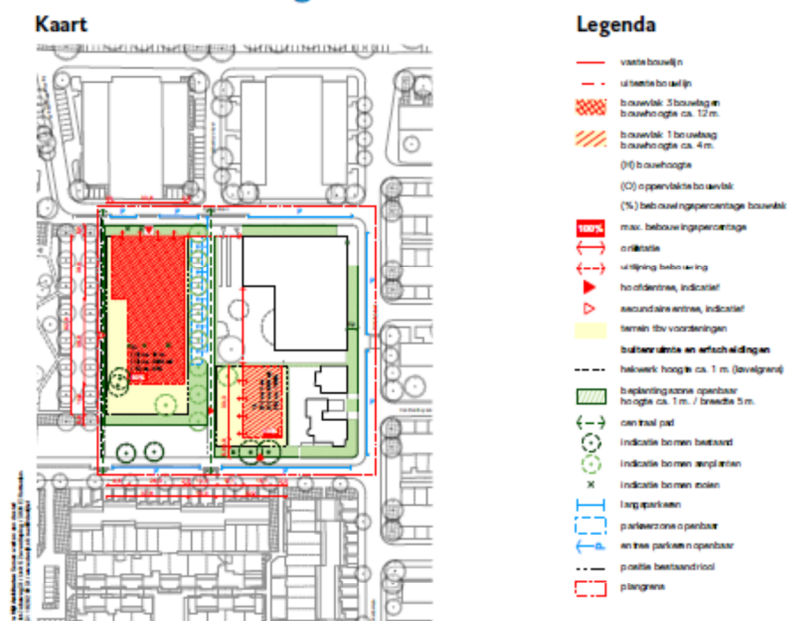
De nieuwe bebouwing sluit qua massa, maatvoering, oriëntatie en inpassing ruimtelijk aan bij de omgeving. Binnen het gehele plangebied aan de Rijnlandlaan / Delflandlaan wordt voorzien in adequate parkeeroplossingen voor zowel de woon- als maatschappelijke functies. Voor wat betreft het aspect duurzaamheid zal het nieuw te realiseren kinderdagverblijf ten minste voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bouwplan op alle onderdelen in overeenstemming is met de randvoorwaarden uit het door de gemeenteraad vastgesteld 'basis ruimtelijk kader' voor deze locatie.

Toets bouwplan aan stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd, waaraan het nieuw te realiseren kinderdagverblijf dient te voldoen. Deze randvoorwaarden betreffen verplichte bouwlijnen, een bebouwingspercentage, maximaal gebouwoppervlak, bouwhoogte en oriëntatie. De randvoorwaarden zijn hieronder gevisualiseerd:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de voorzieningen



Samenvatting

Bebouwing school

- Randvoorwaarden bepalen bouwlijnen, bebouwingspercentage, maximaal gebouwoppervlakte bouwhoogte en oriëntatie
- Schoolgebouw aan de zijde van de Delflandslaan gesitueerd met schoolplein in de zon
- Schoolgebouw is breder aan de Delflandslaan en smaller bij de groenstrook
- Hoofdoriëntatie op de Delflandslaan
- Bebouwingsvlak is ruimer dan benodigd gebouwoppervlakte i.v.m. flexibiliteit
- Bouwhoogte 3 schoollagen

Bebouwing Pinkeltje

- Richting parallel aan Scheltuslaan
- Hoofdoriëntatie bij voorkeur aan dwarspad
- Bouwhoogte 1 laag kinderopvangruimte

Ontsluiting en parkeren

- Hoofdontsluiting school vanaf de Delflandslaan
- Openbare parkeerplaatsen naast de school
- Hoofdontsluiting Pinkeltje vanaf Hendrik van Boeijenlaan eventueel vanaf het dwarspad
- Aantallen parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke nota parkeernormen

Buitenruimte

- Groene inrichting voor terreinen school en Pinkeltje, waterdoorlatende verharding
- School- en speelterreinen krijgen afscheidingen
- Pinkeltje op voldoende afstand van de twee bestaande iepen
- Uitwerking van het inrichtingsplan gebeurt in overleg met omwonenden

Afbeelding 2.8: stedenbouwkundige randvoorwaarden voorzieningen

Het bouwplan, waarvan de realisatie in het projectgebied is beoogd, voldoet op alle onderdelen aan de hiervoor weergegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Welstand

Ieder bouwplan dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving. Voor deze welstandstoetsing geldt in de gemeente Leidschendam-Voorburg de 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg', oorspronkelijk door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2004 en laatst gewijzigd op 13 september 2011. De welstandstoetsing van bouwplannen geschiedt door de (onafhankelijke) Welstands- en monumentencommissie.



Afbeelding 2.9: Impressie door welstand beoordeeld voorlopig plan

De Welstands- en monumentencommissie heeft op 11 september 2018 in de vooroverlegfase en op 16 juli 2019 in de aanvraagfase geconcludeerd dat het voorliggende bouwplan in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het aspect ‘welstand’ staat daarom aan het verlenen van planologische medewerking aan het bouwplan hoe dan ook niet in de weg. Het belang van een goede ruimtelijke ordening komt niet in het geding.

Verklaring van geen bedenkingen

Algemeen

Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is een instemming met het verlenen van een omgevingsvergunning van een ander bestuursorgaan, dan het orgaan dat bevoegd is te beslissen over een aanvraag om omgevingsvergunning. Zonder de vvgb kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning in voorkomende gevallen niet verlenen (of weigeren). De wettelijke grondslag voor de vvgb wordt gevormd door artikel 2.27 van de Wabo. Op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een vvgb nodig als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels. Deze regel geldt specifiek voor de buitenplanse afwijking, door middel van een uitgebreide Wabo-procedure, van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan.

De vvgb kan alleen worden afgegeven door het bestuursorgaan dat hiervoor is aangewezen. Dit bestuursorgaan kan de vvgb alleen weigeren in het belang dat door het bestuursorgaan, dat de vvgb afgeeft, wordt beschermd. Ter bescherming van dat belang kunnen via vvgb voorschriften worden gegeven die door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning moeten worden toegevoegd. Daarbij is het niet toegestaan om nog andere of aanvullende voorschriften op te nemen op het gebied waarop de vvgb betrekking heeft.

De vvgb wordt genoemd in de beschikking en wordt als bijlage bij de beschikking gevoegd. Hiermee wordt de vvgb onderdeel van de omgevingsvergunning.

Project Rijnlandlaan en vvgb

Op grond van de relevante, hiervoor genoemde wetgeving zou voor het hier aan de orde zijnde project een vvgb van de raad vereist zijn. Artikel 6.5, derde lid, van het Bor bepaalt dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een vvgb niet is vereist.

Bij de besluitvorming over de ‘business case sociale woningbouw’ (zie ook Hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing) heeft de raad voor het projectgebied een ‘basis ruimtelijk

kader' vastgesteld en bepaald dat voor een bouwplan, dat in overeenstemming is met dat basis ruimtelijk kader, een vvgb niet is vereist.

Zoals hiervoor is toegelicht is het hier voorliggende bouwplan voor het kinderdagverblijf 'Pinkeltje' met bijbehorende voorzieningen en gebiedsinrichting in overeenstemming met het voor het projectgebied vastgestelde basis ruimtelijk kader. Dat betekent, dat voor het vergunnen van het bouwplan respectievelijk de daarvoor benodigde afwijking van het voor het projectgebied vigerende bestemmingsplan een vvgb van de gemeenteraad niet vereist is.

Conclusie

Weliswaar wijkt het bouwplan zowel functioneel als qua maatvoering af van bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar de opzet en inpassing van het geheel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande structuur van de wijk. De gemeentelijke visie en ambities vormen dus geen belemmering voor een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het project.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan het rijks-, provinciaal -, regionaal - en gemeentelijk beleid dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die in de voor het bouwplan te verlenen omgevingsvergunning worden vastgelegd.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De Structuurvisie biedt een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van het Rijk. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van een voorziening voor kinderopvang binnen bestaand bebouwd gebied. Het rijksbeleid zoals geformuleerd in de SVIR is niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit de AMvB Ruimte werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

In het Barro zijn regels vastgelegd ter bescherming van de volgende nationale belangen; de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze door het rijk opgenomen nationale belangen. Het beleid is niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is door het rijk in het leven geroepen om te borgen dat bij stedelijke ontwikkelingen zorgvuldig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Op rijksniveau is de toepassing van de Ladder verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat luidt:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"

Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de toepassing van de Ladder ook verplicht bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Gevolgen voor het project

Toepassing van de Ladder is voorgeschreven wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De eerste vraag die daarom moet worden beantwoord is of bij het voorliggende

project sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1, lid 1, sub i, van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"

Een in een bestemmingsplan of ander planologisch besluit mogelijk gemaakte ontwikkeling dient substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) is daarvan bij "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in het Bro in beginsel sprake, wanneer een bestemmingsplan ten behoeve van deze voorzieningen de verwezenlijking van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte (bvo) van meer dan 500 m² mogelijk maakt. Zie o.a. de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724), specifiek r.o. 6.3.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van een voorziening voor kinderopvang, waarvoor in het stedenbouwkundig plan een maximale omvang van meer dan 500 m² bvo is opgenomen. Gelet op deze beoogde omvang van het plan in relatie tot de definitie en de relevante jurisprudentie, is hier in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. De locatie Rijnlandlaan ligt in de Voorburgse wijk 't Loo. Er is sprake van een gemengd binnenstedelijk gebied, waar het wonen de hoofdfunctie vormt. Daarnaast bevinden zich in de wijk verschillende maatschappelijke -, detailhandels- en overige voorzieningen. De beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt dus plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat kan worden volstaan met een beschrijving van de behoefte aan het nieuw te realiseren kinderdagverblijf.

Het huidige gebouw aan de Delflandlaan, waarin 'Pinkeltje' is gevestigd, is eigendom van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De exploitant van 'Pinkeltje' huurt de locatie van de gemeente. In verband met de beoogde herinrichting van het gebied Rijnlandlaan / Delflandlaan heeft de gemeente de huur van de locatie opgezegd, zodat voortzetting van de bedrijfsvoering hier op vrij korte termijn niet meer mogelijk is. Daar komt bij dat het bestaande gebouw verouderd is. Het is moeilijk, zo niet onmogelijk, dit gebouw ook voor de langere termijn te laten voldoen aan de actuele wensen en eisen die aan huisvesting voor kinderdagverblijven worden gesteld. Daarnaast biedt het gebouw onvoldoende mogelijkheden voor verduurzaming van de bedrijfsvoering. Ook wanneer de nu geplande sloop van het gebouw niet aan de orde zou zijn, is de vraag hoe lang het bestaande gebouw nog rendabel te exploiteren zou zijn geweest.

Daar staat tegenover dat de vraag naar kinderopvangplaatsen onverminderd groot blijft, er bestaan nog altijd wachtlijsten omdat de vraag het aantal beschikbare plaatsen ruim overstijgt. Het wegvallen van de plaatsen die nu in het bestaande gebouw van 'Pinkeltje' beschikbaar zijn, zonder dat daar vervangende nieuwbouw tegenover zou staan, zou leiden tot een verdere toename van de wachtlijsten. De gemeente acht een dergelijke ontwikkeling zowel vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening als voor de leefbaarheid voor de inwoners ongewenst. Bovendien is denkbaar dat een verdere druk op de beschikbaarheid van opvangplaatsen een negatief effect heeft op de arbeidsparticipatie. De behoefte aan deze vervangende nieuwbouw is daarmee voldoende aannemelijk gemaakt. De Ladder staat niet aan verwezenlijking van het project in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit

Beleidskader

Bij hun besluit van 4 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de 'Visie ruimte en mobiliteit' (Visie) vastgesteld. De Visie is met ingang van 1 augustus 2014 in werking getreden en nadien herhaaldelijk gewijzigd, meest recent bij besluit van Provinciale Staten van 20 december 2017 (in werking gereden met ingang van 19 januari 2018).

De Visie is de provinciale structuurvisie, die de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid bevat. De Visie is uitgewerkt in een tweetal programma's: het 'Programma ruimte' en het 'Programma mobiliteit'. Hoofddoel van de Visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De Visie bevat daartoe een nieuwe sturingsfilosofie, waarvan de kern 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 Visie kent een thematische aanpak voor het verwezenlijken van de provinciale beleidsdoelen.

Gevolgen voor het project

'Wonen' is één van thema's uit de Visie. De belangrijkste opgave is om duurzaam te voorzien in de maatschappelijke vraag naar voldoende passende huisvesting voor de veranderende bevolking, ook in het licht van structurele demografische ontwikkelingen. Processen van vergrijzing, diversiteit en individualisering werken door in de vraag naar woonmilieus. Ook de wijze waarop woningen en de woonomgeving ontwikkeld worden, verandert. Vraaggerichte, organische ontwikkeling komt steeds meer naast grootschalige, planmatige ontwikkeling. De rol van projectontwikkelaars en beleggers verandert. Dat geldt ook voor de rol van overheden en de wijze van beleid maken.

Voor het verwezenlijken van de gewenste woonmilieus is het niet voldoende alleen passende woningen voor verschillende doelgroepen te realiseren. Ook een adequaat en voldoende gedifferentieerd voorzieningenniveau is daarvoor onontbeerlijk. Het voorzien in voldoende en kwalitatief hoogwaardige kinderopvang is daarvan een goed voorbeeld.

De transformatie van het binnenstedelijk gelegen gebied aan de Rijnlandlaan van primair maatschappelijke functies naar functiemenging van wonen en maatschappelijke voorzieningen past in ruimtelijk opzicht in deze provinciale benadering. Daarom kan worden geconcludeerd dat het bouwplan in overeenstemming is met de Visie.

Verordening ruimte

Beleidskader

Bij hun besluit van 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de 'Verordening Ruimte 2014' (Verordening) vastgesteld. De Verordening is met ingang van 1 augustus 2014 in werking getreden en nadien herhaaldelijk gewijzigd, meest recent bij besluit van Provinciale Staten van 30 mei 2018 (in werking getreden met ingang van 29 juni 2018).

Om uitvoering te kunnen geven aan het provinciale ruimtelijk beleid beschikt de provincie over de Verordening, waarin het beleid uit de Visie is vertaald naar regels, die door gemeenten in acht genomen moeten worden bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen en besluiten. Op deze manier werken de provinciale belangen ook door op het lokale niveau.

Gevolgen voor het project

Provinciale ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 2.1.1 van de Verordening is een eigen provinciale Ladder opgenomen. Enerzijds heeft de provincie hiermee het provinciale belang bij zorgvuldig ruimtegebruik door middel van toepassing van de Ladder benadrukt, anderzijds heeft de provincie specifieke onderdelen van de Ladder en uitgewerkt voor de Zuid-Hollandse situatie en ambities. De provinciale Ladder is als volgt geformuleerd:

"Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van een bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

In de eerste plaats kan hier worden verwezen naar paragraaf 3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de toepassing van de Rijksladder. Daarmee is voldaan aan onderdeel a. van de provinciale ladder. Voor wat betreft onderdeel b. van de provinciale ladder kan worden vastgesteld dat het projectgebied *wel* binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Daaruit volgt dat het project in overeenstemming is met de provinciale ladder.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 van de Verordening heeft de provincie regels voor ruimtelijke kwaliteit opgenomen die gemeenten in acht moeten nemen. Hierin geeft de provincie aan dat ruimtelijke plannen kunnen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits de ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit ter plekke. De gebiedskwaliteit is beschreven in een kwaliteitskaart behorende bij de Visie.

Deze integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen:

- de laag van de ondergrond;
- de laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- de laag van de stedelijke occupatie;
- de laag van de beleving.

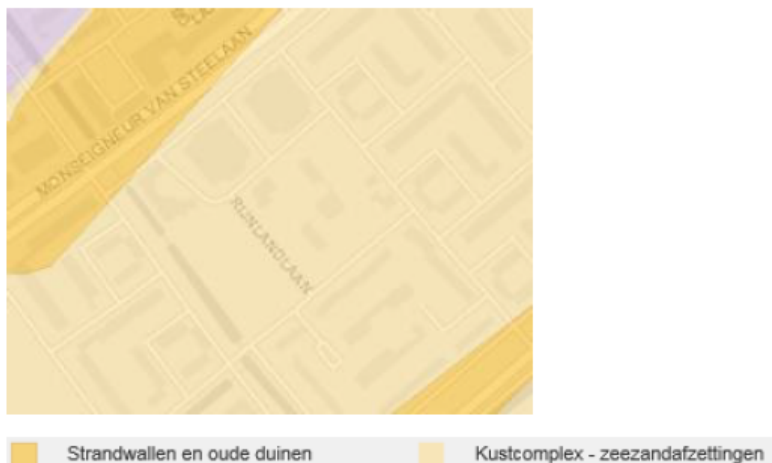
Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waarmee rekening moet worden gehouden bij ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Afhankelijk van de aard en de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) of transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of

aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Naast een toetsing aan de kwaliteitskaart met richtpunten heeft de provincie een aantal gebieden aangewezen waarin een tweetal beschermingscategorieën kunnen gelden. Binnen deze gebieden maar ook direct daaraan grenzend zijn ontwikkelingen onder de bovengenoemde voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit mogelijk, maar zijn vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing. Het projectgebied aan de Rijnlandlaan valt echter niet binnen één van de beschreven beschermingscategorieën.

Het voorliggende bouwplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waardoor de provinciale regels voor ruimtelijke kwaliteit van toepassing zijn. Om te kunnen bepalen of herontwikkeling van de locatie Rijnlandlaan passend is binnen de gebiedskwaliteit te plekke, is per laag getoetst aan de specifieke richtpunten waarmee rekening moet worden gehouden bij ontwikkelingen:

Laag van de ondergrond:



Afbeelding 3.1: laag van de ondergrond (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)

Ter plaatse van de Rijnlandlaan e.o. is de laag van de ondergrond te typeren als kustcomplex, bestaande uit zeezandafzettingen. Voor het kustcomplex hanteert de provincie de volgende richtpunten:

- ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever);
- ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur;
- veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

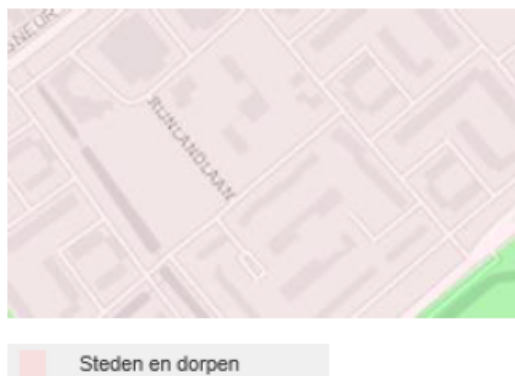
De wijk 't Loo is in de huidige situatie al een volledig verstedelijkt gebied waarin directe invloed van de kust niet meer zichtbaar is. Een verschil tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' is hier dan ook niet aan de orde. Het is niet noodzakelijk en/of mogelijk om op deze locatie specifieke veiligheidsmaatregelen te nemen die het natuurlijk kustkarakter versterken.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. De wijk 't Loo behoort niet tot één van de door de provincie aangewezen cultuur- of natuurlandschappen. Voor het projectgebied is vanuit deze laag geen

sprake van bijzondere kwaliteiten of waarden waarmee bij het realiseren van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Laag van de stedelijke occupatie:



Afbeelding 3.2: laag van de stedelijke occupatie (bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland)

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied.

Het voorliggende bouwplan voorziet in het toevoegen van bebouwing die zich zowel functioneel als ruimtelijk in de bestaande structuur voegt. 't Loo is een gemengd stedelijk gebied, waarbij rond de Rijnlandlaan van oudsher sprake is geweest van een combinatie van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het bouwplan versterkt dit gemengde karakter. De maatvoering wijkt niet wezenlijk af van de maatvoering van omliggende bebouwing, noch is sprake van een ingrijpende afwijking van de bouwmassa's die in het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling past daarom in de bestaande karakteristiek van de wijk en versterkt de gebruikswaarde.

Laag van de beleving:

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Voor het projectgebied is vanuit deze laag geen sprake van bijzondere kwaliteiten of waarden waarmee bij het realiseren van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (Herijking 2012)

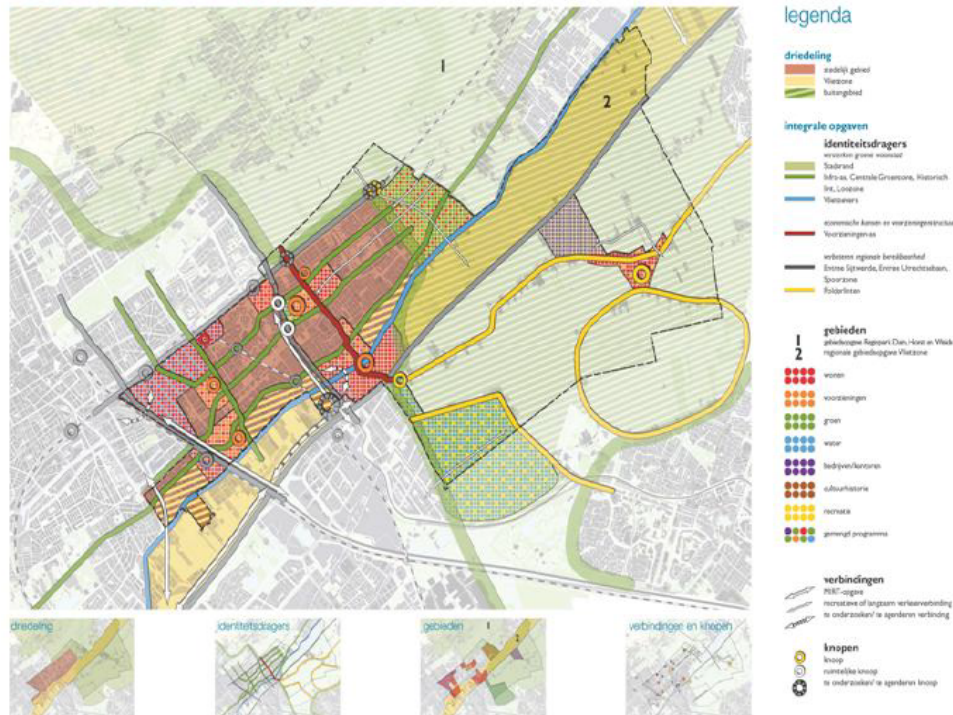
Beleidskader

De herijking van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (vastgesteld op 25 september 2012) vormt de basis voor (bestuurlijke) strategische keuzes voor het benutten van de beschikbare ruimte en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente Leidschendam-Voorburg tot 2040. De overkoepelende in de structuurvisie vastgelegde ambitie is het positioneren van de gemeente als een

aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

structuurvisie 2040



Afbeelding 3.3: Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040

Gevolgen voor het project

De structuurvisie gaat uit van een indeling van de gemeente in het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. De wijk 't Loo, waarin het projectgebied valt, maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied. Voor dat gebiedstype zijn in de structuurvisie de volgende opgaven geformuleerd:

Stedelijk gebied, kwantitatief:

- realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied
- faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040

Stedelijk gebied, kwalitatief:

- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers (structuurbepalende identiteitsdragers zijn bijvoorbeeld de Vlietzone, de Loo-zone en het historisch lint Parkweg –Veursestraatweg);
- duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groen woonwerkstad.

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende bouwplan is nadrukkelijk in overeenstemming met resp. draagt bij aan het realiseren van de kwantitatieve opgaven voor het stedelijk gebied. De groei van de bevolking brengt met zich mee dat een toenemend beroep zal worden gedaan op beschikbare maatschappelijke en overige voorzieningen. Het faciliteren van de beoogde bevolkingsgroei vraagt ook om verruiming van de capaciteit van de voorzieningen, waarop de gegroeide bevolking een steeds groter beroep zal doen. Het bieden van meer en beter geoutilleerde voorzieningen voor kinderopvang is een onderdeel van die verruiming van het voorzieningenniveau en draagt op die manier bij aan één van de kwantitatieve opgaven die in de structuurvisie voor het stedelijk gebied zijn geformuleerd.

Ook in de kwalitatieve opgaven past het plan, omdat onder meer wordt voorzien in aspecten als het behouden en versterken van de kwaliteit van bestaande en nieuwe woonmilieus, verbetering van de kwaliteit van het stedelijk raamwerk, verbeteren van de buurt- en wijkvoorzieningen, etc. De conclusie is dan ook dat het bouwplan in overeenstemming is met de ambities zoals die in de structuurvisie zijn vastgelegd.

Verkeers- en Vervoerplan 2014 en Nota parkeernormen 2012

Beleidskader

Het gemeentelijk beleid op het vlak van verkeer en parkeren is vastgelegd in het gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan 2014. In dit plan zijn onder meer de kaders van het parkeerbeleid geformuleerd.

Eén van de centrale uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is, dat nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de 'bestaande' situatie niet mogen leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Dit wordt beoordeeld door middel van een parkeerbalans, gebaseerd op functie gerelateerde parkeernormen die voor nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. Deze Nota Parkeernormen, die in 2012 is vastgesteld is een uitwerking van de gemeentelijke Parkeernota 2005.

Gevolgen voor het project

Als onderdeel van de toets aan het (algemene) criterium van een goede ruimtelijke ordening en gelet op het relevante beleid dient aannemelijk te worden gemaakt dat het bouwplan ofwel niet leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving ofwel, indien een toename van de parkeerdruk niet te vermijden valt, de parkeerdruk in de omgeving in elk geval niet zodanig wordt dat sprake is van een onaanvaardbare en met het belang van een goede ruimtelijke ordening strijdige parkeersituatie.

In paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de toetsing van het voorliggende bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ingreep c.q. het bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de omgevings- en milieu(hygiënische) aspecten die voor het voorliggende bouwplan aan de Hendrik van Boeijenlaan relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben. Ook wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de ecologische aspecten en consequenties van het bouwplan (gevolgen voor flora & fauna) alsmede op de cultuurhistorische waarden in het projectgebied en het -eventuele- effect van de beoogde ingreep daarop.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie : Inleiding

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is voor wat betreft het archeologisch erfgoed het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. De bescherming voor archeologie is inmiddels (deels) opgenomen in de Erfgoedwet¹ en zal later via de Omgevingswet definitief en integraal in werking treden. Uitgangspunt van het rijksbeleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureauonderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen.

Archeologie: Plangebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan 't Loo (artikel 22) liggen op het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6'. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm -Mv niet zijn toegestaan zonder dat de archeologische (verwachtings)waarde is bepaald. Het actuele (herziene) gemeentelijke beleid 'Archeologienota herijking 2013' laat echter zien dat voor de projectlocatie sprake is van een hoge archeologische verwachting. Dat betekent dat er een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek bestaat voor bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en 30 cm - Mv.

Archeologie: Archeologische verwachting

In 2016 is, ten behoeve van de nieuwbouw van de basisschool De Dijsselbloem met gymzaal en turnhal op een direct aan het projectgebied grenzend perceel aan de Delflandlaan, door Transect een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd ('Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, Voorburg, De Dijsselbloem, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 21 april 2016, Transect-rapport 848). Het rapport van dit onderzoek maakt als Bijlage 2 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van het projectgebied en de vergelijkbare aard, ondergrond en wijze van gebruik van beide terreinen zijn de onderzoeksresultaten ook voor het hier aan de orde zijnde projectgebied voldoende representatief. Het projectgebied ligt immers binnen de contouren van het onderzoeksgebied en is meegenomen in het bureau- en inventariserend veldonderzoek,

¹ Wet van 9 december 2015 (Stb. 2015, 511).

Uit het onderzoek ten behoeve van de nieuwbouwplannen bleek het volgende:

In het projectgebied is veen op strandafzettingen aangetroffen. De top van de strandvlakteafzettingen (Laag van Voorburg) ligt tussen 170 en 235 cm –mv. De aanwezigheid van klei en gyttja in een deel van de boringen wijst op een nat milieu met stilstaand water, waarin ook veengroei kon plaatsvinden. In de top van het zand zijn verder geen oude bodems aangetroffen, wat er ook op wijst dat deze laagte altijd vrij nat is geweest. Er is wel sprake van enig reliëf in de top van het zand, maar ook op de hogere delen van dit reliëf is klei aangetroffen. Al met al kan worden geconcludeerd dat het maaiveld in het neolithicum dusdanig laag is gelegen dat binnen het plangebied geen bewoningsresten uit deze periode worden verwacht. Op het zand is 15 tot 70 cm veen aangetroffen. Dit veen is vanaf het Neolithicum/ de Bronstijd ontstaan en pas in de Late Middeleeuwen ontgonnen. De top van het veen is in een deel van de boringen veraard. In deze boringen is dus sprake van een intact maaiveldniveau. De veraarde veentop is niet zandig of kleilig en er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Waarschijnlijk is de top van het veen veraard door ontwatering en niet als gevolg van landgebruik (ploegen e.d.). Er zijn geen sloten aangetroffen tijdens het veldonderzoek. Al met al kan worden gesteld dat de verwachting voor bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd laag is.

Het nieuwe kinderdagverblijf komt op de plaats waar het eerder gesloopte schoolgebouw met sportzaal stond. Deze bebouwing was onderkelderd en stevig gefundeerd. Bij de sloop is alles grondig verwijderd en de bodem flink verstoord. Gelet op de onderzoeksresultaten en de sloop van de fundering en kelder, is het niet aannemelijk dat door de voorgenomen ingreep behoudswaardige archeologische resten worden bedreigd. Het projectgebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen werkzaamheden. Op basis van deze informatie kan gesteld worden dat de archeologische verwachting voor het plangebied laag is. Het is dan ook voor deze voorgenomen ingreep niet aannemelijk dat er behoudenswaardige archeologische resten worden bedreigd. Er hoeven daarom voor de voorgenomen plannen geen aanvullende archeologische onderzoeken plaats te vinden. Wel geldt de wettelijke verplichting tot melding van eventuele toevalsvondsten (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Cultuurhistorie: Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale 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.

Archeologie en cultuurhistorie: Conclusie

Gelet op het hiervoor gestelde kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' geen belemmering vormen voor de verwezenlijking van het project.

4.3 Bedrijvigheid & milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Milieuzonering').

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die in het kader van milieuzonering relevant zijn.

4.4 Bodem

Inleiding / juridisch kader

De Wet bodembescherming (Wbb) beoogt een effectieve bescherming te bieden voor de bodem en het zich daarin bevindende grondwater. Enerzijds bevat de Wbb bepalingen ter regulering van handelingen die een bedreiging kunnen vormen voor de bodem en het grondwater. Anderzijds verplicht de Wbb ertoe bestaande verontreinigingen aan te pakken en de saneren of beheren. De Wbb bevat verder instrumenten waarmee lozingen in of op de bodem kunnen worden gereguleerd.

Het belang van de bescherming van de bodem is: *het belang van het voorkomen, beperken of ongedaan maken van veranderingen van hoedanigheden van de bodem, die een vermindering of bedreiging betekenen van de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, dier of plant heeft.*

Het begrip 'geval van verontreiniging' bevat drie wezenlijke elementen:

1. Een geval van verontreiniging of dreigende verontreiniging van de bodem
2. dat betrekking heeft op grondgebieden die vanwege die verontreiniging, de oorzaak of de gevolgen daarvan
3. in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen.

Ruimtelijke ingrepen en/of ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ingrepen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij (nieuw)bouwactiviteiten moet de milieuhygiënische bodemkwaliteit door middel van onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt. In het algemeen is daarbij het uitgangspunt, dat nieuwe functies of bestemmingen bij voorkeur op een 'schone' bodem moeten worden verwezenlijkt.

Gevolgen voor het project

Verkennd bodemonderzoek

In verband met de voorgenomen bouw van het kinderdagverblijf is in januari 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Adverbo, Rapportnummer: 19.10.1525.1207, Verkennend bodemonderzoek Hendrik van Boeijenlaan (KDV Pinkeltje) te Voorburg (1 februari 2019)). Het rapport van dit onderzoek maakt als Bijlage 3 deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het verkennende bodemonderzoek komen de volgende bevindingen naar voren over de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater op de projectlocatie:

- In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen;
- In de grond bij peilbuis Pb2 is een zwakke oliegeur waargenomen. Het gehalte aan minerale olie is maximaal licht verhoogd. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat de

omvang van de grond, waaraan een zwakke oliegeur is waargenomen, maximaal 10 m³ bedraagt;

- Op het maaiveld is een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de grond is géén asbest aangetroffen;
- Het grondwater is niet verontreinigd;
- De grond is indicatief getoetst aan de waarden genoemd in het Besluit bodemkwaliteit. Uit deze toetsing blijkt dat er sprake is van klasse wonen / klasse altijd toepasbaar. Een uitzondering hierop is de zandgrond met de zintuiglijk waargenomen olieverontreiniging bij Pb2 (generiek niet toepasbaar);
- Op de locatie is een gedempte sloot aanwezig. Een duidelijk waarneembaar slootprofiel is tijdens de veldwerkzaamheden niet aangetroffen;
- Twee boringen zijn gestaakt op een diepte van 1,00 en 1,20 m –mv. Mogelijk gaat het om (grof) puin;
- Milieutechnisch gezien zijn er geen bezwaren tegen de bouw van het kinderdagverblijf.

Door middel van dit verkennend bodemonderzoek is de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater adequaat inzichtelijk gemaakt. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn dermate gering dat deze geen aanleiding geven tot een nader bodemonderzoek.

Sanering

Ondanks dat slechts sprake is van een licht verhoogd gehalte aan minerale olie, heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg besloten deze zintuiglijk waargenomen lichte verontreiniging weg te nemen. Ontgraving van de licht verontreinigde grond heeft plaatsgevonden op basis van zintuiglijke waarnemingen. Alle grond, waaraan zintuiglijk een minerale oliegeur is waargenomen, is ontgraven. Voor zover er milieutechnisch al sprake zou zijn geweest van bezwaren (wat zoals hierboven toegelicht niet het geval was) dan zijn deze met het uitvoeren van de sanering in elk geval weggenomen.

Een evaluatierapport van de sanering maakt als Bijlage 4 deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, zeker na de uitgevoerde sanering, geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van het projectgebied.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding / juridisch kader

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 (Crnvg) voor transport van
- gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012

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 een 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 een 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.

Gevolgen voor het project

Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel heeft het Rijk binnen de grenzen van de gemeente de rijkswegen A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen conform het zogenoemde Basisnet (Wet basisnet, Staatsblad 2013, 307).

Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A4 bedraagt ca. 1.700 meter. De afstand tot de A12 bedraagt ca. 1.400 meter².

Het aspect externe veiligheid is bij transport van gevaarlijke stoffen over de weg geen belemmering voor het bouwplan.

Transport gevaarlijke stoffen per spoor / over water

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde spoorverbinding (het spoortraject Utrecht - Den Haag). Over de Vliet / Zuidvliet vindt alleen zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van de externe veiligheid. De Vliet / Zuidvliet is van lokale dan wel regionale betekenis maar vervult voornamelijk een toeristische functie en minder een goederentransportfunctie. Ook voor de toekomst worden met betrekking tot de externe veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen in de binnenvaart binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, en dus voor het projectgebied, geen knelpunten verwacht.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de

² N.B.: Bij een ongeval met giftige stoffen is over het algemeen sprake van een invloedsgebied van 4 km. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en beperken van de effecten van een incident is wel mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan het sluiten van ramen en deuren of het uitzetten van mechanische ventilatie wanneer er een incident plaatsvindt.

plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de projectlocatie zich buiten het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde (namelijk op ca. 205 meter afstand gelegen) ondergrondse aardgastransportleiding bevindt.

Conclusie externe veiligheid

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen oplevert voor het verwezenlijken van het hier voorliggende project van een kinderdagverblijf.

4.6 Flora & Fauna

Inleiding / Juridisch kader

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en wordt aangegeven welke ecologisch relevante ontwikkelingen het voorliggende bouw beoogt mogelijk te maken. Vervolgens is beschreven waaraan deze ontwikkelingen voor wat betreft het aspect 'flora en fauna' moeten worden getoetst en wat de uitkomst van die toets is. Vanuit de actuele natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het bouwplan 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.

Via de Wnb is de bescherming van diverse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb) geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime. De aanvullend beschermde soorten zijn onderverdeeld in drie groepen, namelijk:

- vogels (alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn, beschermd middels artikel 3.1)
- overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (dit betreffen o.a. vleermuizen en diverse vogels, beschermd middels 3.5)
- nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (beschermd middels artikel 3.10)

Daarnaast heeft de Wnb tot doel gebiedsbescherming te waarborgen voor:

- Natura 2000-gebieden
- nationale parken
- bijzondere nationale natuurgebieden
- gebieden, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland
- bijzondere provinciale natuurgebieden
- bijzondere provinciale landschappen

Voorts gelden er ingevolge de Wnb 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 een bouwplan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Gevolgen voor het project

Ecologische quickscan (2012 / 2013)

Algemeen

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied aan de Rijnlandlaan / Delflandlaan zijn de in het gebied voorziene ingrepen en werkzaamheden in eerste instantie getoetst door middel van een ecologische quickscan. Deze quickscan is een verkennende toets om te inventariseren of er (mogelijk) beschermde soorten in het gebied voorkomen. Daarnaast is de quickscan bedoeld om in te kunnen schatten of er bij het uitvoeren van de beoogde ingrepen een bestaat op overtreding van verbods- en/of gebodsbepalingen uit de natuurbeschermingswetgeving. Een quickscan geeft overigens niet in alle gevallen al definitief uitsluitel over het al dan niet voorkomen van beschermde soorten en het al of niet mogelijk overtreden van de wet.

In 2012 is in het gebied Delflandlaan / Rijnlandlaan een ecologische quickscan verricht, dit ten behoeve van het bouwplan voor de nieuwbouw van de basisschool 'De Dijsselbloem' met gymzaal en turnhal. De projectlocatie voor 'De Dijsselbloem' grenst direct aan het projectgebied van het voorliggende bouwplan en vertoont daarmee qua inrichting, karakteristiek, gebruik, etc. zodanige overeenkomsten dat de onderzoeksresultaten ten aanzien van 'De Dijsselbloem' ook voor het voorliggende project bruikbaar zijn. Deze quickscan wijst uit dat als gevolg van de beoogde ingrepen mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn voor vogels en vleermuizen. Negatieve effecten voor overige soorten of functies worden niet voorzien. Verder kan op basis van de quickscan geconcludeerd worden dat, op grond van de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden en gezien de aard van de beoogde ingreep, geen significante negatieve effecten voor deze beschermde gebieden te verwachten zijn.

Vogels

Voor de mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het projectgebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het projectgebied te beperken. Nader onderzoek met betrekking tot het voorkomen van (broed)vogels is echter niet vereist.

Vleermuizenonderzoek (2013)

Naar aanleiding van de uitkomsten van de ecologische quickscan is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Regelink Ecologie & Landschap, Rapportnummer: RA13060-01, Vleermuizenonderzoek Basisschool 'De Dijsselbloem', Delflandlaan 6, Voorburg (8 november 2013)). Het rapport van dat onderzoek maakt als **Bijlage 5** onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoeksgebied van dit onderzoek is hieronder weergegeven:



Afbeelding 4.1: Onderzoeksgebied vleermuizenonderzoek (2013)

De conclusies van dit vleermuizenonderzoek zijn:

- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor enkele gewone en ruige dwergvleermuizen.
- Op grond van de geringe omvang van het plangebied en het beperkte aantal over het algemeen kort foeragerende dieren kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.
- Tijdens de veldbezoeken werden geen vliegroutes waargenomen. In het plangebied zijn dan ook geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- Er werden geen paar-, zomer- en/of kraamverblijfplaatsen waargenomen.
- Er werden geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren.
- Vanwege het ontbreken van voor vleermuizen essentiële functies wordt met het uitvoeren van de werkzaamheden de Flora- en faunawet niet overtreden.
- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende werd geïnventariseerd.

Actualisatie vleermuizenonderzoek (2016)

Om de actualiteit van de resultaten van het vleermuizenonderzoek uit 2013 te verifiëren en borgen is in 2016 opnieuw vleermuizenonderzoek uitgevoerd (Regelink Ecologie & Landschap, Rapportnummer: RA16196-01, Vleermuisonderzoek Basisschool 'De Dijsselbloem', Voorburg (1 november 2016)). Het rapport van dat onderzoek maakt als Bijlage 6 deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoeksgebied van dit onderzoek is hieronder weergegeven:



Afbeelding 4.2: Onderzoeksgebied vleermuizenonderzoek 2016

De conclusies van dit (tweede) vleermuizenonderzoek zijn:

- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone- en ruige dwergvleermuis. Het is geen essentieel foerageergebied op grond van het geringe aantal dieren en de hoeveelheid gelijkwaardig alternatief foerageergebied in de omgeving.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is waarschijnlijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- In het plangebied is in de gevel van de gymzaal een zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen.
- Met de sloop van de gebouwen verdwijnen de zomer- en paarverblijfplaats.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet en de Wet Natuurbescherming overtreden.
- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Op basis van deze conclusies zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van de flora- en faunawet nodig.
2. Wanneer het gebouw na 1 januari 2017 wordt gesloopt, is de Wet natuurbescherming van toepassing en dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de Provincie Zuid-Holland te worden aangevraagd.
3. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient een mitigatieplan opgesteld te worden waarmee overtreding van de flora- en faunawet en Wet natuurbescherming zoveel mogelijk voorkomen kan worden.

Deze aanbevelingen zijn bij de uitvoering van het bouwplan voor 'De Dijsselbloem' integraal overgenomen.

Actualisatie ecologische quickscan (2018)

Op grond van onder meer het Bro is de houdbaarheid van gegevens en onderzoeken, die het bevoegd gezag aan een besluit tot het faciliteren van een ruimtelijke ingreep ten grondslag legt, ten minste bepaald op twee jaar. Wordt gebruik gemaakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, dan vereisen het algemene zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel wel een nadere motivering waarom de gebruikte informatie nog voldoende actueel is.

Teneinde zekerheid te verkrijgen over de actualiteit en validiteit van de eerdere onderzoeksresultaten is in 2018 opnieuw een ecologische quickscan verricht (NatuurInclusief, Natuurtoets Kinderdagverblijf het Pinkeltje e.o., Gemeente Leidschendam-Voorburg (23 juli 2018)). Het rapport van dit onderzoek maakt als Bijlage 7 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoeksgebied van deze meest recente quickscan is hierna weergegeven:



Afbeelding 4.3: Onderzoeksgebied ecologische quickscan 2018

De uitkomsten van deze meest recente quickscan (her)bevestigen de resultaten van de eerder uitgevoerde ecologische onderzoeken. Beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en vissen en worden niet verwacht in het plangebied. Algemeen voorkomende broedvogels zijn niet uit te sluiten. Direct voorafgaand aan de werkzaamheden zal de directe omgeving van het projectgebied worden onderzocht om te inventariseren of broedgevallen aanwezig zijn. Vooraf maatregelen nemen om te voorkomen dat broedvogels gaan nestelen is toegestaan, mits er geen sprake is van aanwezigheid van vogels met jaar rond beschermde nesten.

Voor wat betreft vleermuizen zijn diverse mogelijkheden voor verblijfplaatsen aangetroffen, zodat de aanwezigheid van vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Daarom wordt aanbevolen aanvullend onderzoek uit te voeren. Echter, aangezien zowel in 2013 al 2016 al nader vleermuizenonderzoek heeft plaatsgevonden en de uitkomsten van de laatste quickscan geen ander beeld geven dan uit deze eerdere onderzoeken naar voren is gekomen, kan een nieuw aanvullend vleermuizenonderzoek achterwege blijven. De natuurwaarden in het projectgebied en de gevolgen daarvoor van het project zijn voldoende en zorgvuldig in beeld gebracht. Extra aandacht zal worden besteed aan de reeds aanwezige, naar aanleiding van de eerdere onderzoeken geplaatste, vleermuiskasten. Wanneer voor de uitvoering van dit project bomen, waaraan vleermuiskasten hangen, gekapt moeten worden zullen de betreffende kasten gecontroleerd worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Wanneer geen vleermuizen worden aangetroffen kunnen deze kasten worden verwijderd. De permanente compensatie met betrekking tot het eerdere project waarvoor deze kasten zijn geplaatst is dan overigens, met de voltooiing en oplevering van "De Dijsselbloem" al voltooid.

Conclusie flora & fauna

Gelet op de beschikbare onderzoeksresultaten en gezien het opvolgen van alle in diverse onderzoeken gedane aanbevelingen, kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van ecologische waarden en belangen geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het voorliggende project.

4.7 Geluid en milieuzonering

Inleiding

Het projectgebied ligt (zoals ook elders in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven) in Voorburg, tussen de Prins Bernhardlaan en de Monseigneur Van Steelaan. Voor het gehele gebied is een herontwikkeling voorzien met sociale woningen, VMBO-school Veurs, kinderdagverblijf Pinkeltje, een vergroot schoolplein van de basisschool De Dijsselbloem en een herinrichting van het openbaar groen.

In de afbeelding hieronder is de toekomstige situatie weergegeven, waarin het kinderdagverblijf waarop de voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet met het cijfer '3' is aangeduid³.



Afbeelding 4.4: toekomstige situering functies projectgebied

Voor de akoestische beoordeling van het voorliggende project zijn de geluidsbelasting op het nieuwe kinderdagverblijf als gevolg van het wegverkeer alsmede de gevolgen van de bouw van het nieuwe kinderdagverblijf op de omgeving en daarmee eventueel samenhangende milieuzonering relevant. Deze aspecten zijn ten behoeve van het bouwplan onderzocht, de bevindingen van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage (DGMR, kenmerk: M.2018.1137.00.R001, Ontwikkeling Rijnlandlaan te Voorburg; Akoestisch onderzoek voor het nieuwe kinderdagverblijf (14 januari 2019)). Deze rapportage maakt als Bijlage 8 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beoordelingskader

Milieuzonering

Bij de beoordeling van het project en de omgevingseffecten daarvan is van belang om zowel de invloed van (eventuele) omliggende bedrijven en/of inrichtingen op beoogde milieugevoelige bestemmingen, zoals het hier aan de orde zijnde kinderdagverblijf, als de invloed van het project zelf op de omgeving inzichtelijk te maken. Een leidraad om deze aspecten te beoordelen is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de VNG-publicatie is voor verschillende typen bedrijven en functies aangegeven of en in hoeverre de hinderaspecten geluid, stof, geur en veiligheid nader onderzocht moeten worden, dit op basis van (genormeerde) afstanden tot milieugevoelige bestemmingen. Als de afstanden tussen de gevoelige en de hinder veroorzakende functies in overeenstemming zijn met de richtafstanden, dan kan op basis van de publicatie worden vastgesteld of er al dan niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wordt echter niet voldaan de richtafstanden, dan zal een nadere analyse of onderzoek uitgevoerd moeten worden op basis van de vervolgstappen die in de publicatie zijn opgenomen.

Ook voor het beantwoorden van de vraag of en in hoeverre het verwezenlijken van het project beperkingen oplevert voor de bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bedrijven is de VNG-publicatie als leidraad toegepast.

³ 1 = basisschool, 2 = VMBO, 3 = kinderdagverblijf, 4 = woningen

Wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen omgevingslawaaï (zoals wegverkeerslawaaï), als deze bestemmingen geprojecteerd zijn binnen een (wettelijke) geluidszone. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer wordt beoordeeld aan de hand van de Wgh. Het hier beoogde kinderdagverblijf is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wgh⁴. Voor het kinderdagverblijf geldt een voorkeurswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen kan, wanneer sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld, waarbij voor geluid door het wegverkeer bij binnenstedelijke situaties een maximum van 63 dB geldt. Bij het beoordelen van de akoestische situatie is voor alle wegen een aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh toegepast.

Bij de beoordeling van een aanvaardbaar akoestisch klimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient eveneens de geluidbelasting vanwege 30 km/u-wegen te worden betrokken.

Hogere waardenbeleid gemeente Leidschendam-Voorburg

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een beleid opgesteld voor het beoordelen van hogere grenswaarden. In het beleid stelt de gemeente aanvullende voorwaarden bij het vaststellen van een hogere waarde. Als geen bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn waarmee alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, moet elke nieuwe geluidsgevoelige bestemming beschikken over minimaal één geluidluwe gevel en., indien mogelijk, een geluidluwe buitenruimte.

Gevolgen voor het project

Geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van het nieuw te bouwen kinderdagverblijf als gevolg van het wegverkeer blijkt (samengevat) het volgende:

- De voorkeurswaarde van 48 dB wordt door de zoneplichtige wegen de Mgr. Van Steelaan en Prins Bernhardlaan niet overschreden:
 - Mgr. Van Steelaan: de geluidsbelasting ten gevolge van het weg- en tramverkeer bedraagt na de wettelijke aftrek maximaal 37 dB;
 - Prins Bernhardlaan: de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt na de wettelijke aftrek maximaal 28 dB;
- De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen bedraagt (zonder wettelijke aftrek) maximaal 46 dB. Wanneer deze waarde zou worden getoetst aan de Wgh (die echter niet geldt bij 30 km/uur-wegen), dan wordt op alle gevels van het nieuw te bouwen kinderdagverblijf aan de voorkeurswaarde voldaan.

Gelet op deze uitkomsten van het akoestisch onderzoek is voor het project geen nader onderzoek naar geluidsmaatregelen (bron- en/of schermmaatregel) of procedurele actie in de vorm van het vaststellen van een hogere waarde nodig.

Milieuzonering

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Om het effect van het project op de omgeving te bepalen is een berekening gemaakt van het geluid dat het kinderdagverblijf veroorzaakt. In onderstaande tabel staan de resultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de omliggende woningen en op scholen

⁴ Zie: artikel 1 Wgh in samenhang met artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh).

weergegeven, ten opzichte van de streefwaarden uit de VN-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Streefwaarde dagperiode dB(A)	L _{Ar,LT} dB(A)	Overschrijding t.o.v. streefwaarde dB(A)
022	VMBO-school Veurs	1.5	50	53	3
030	Scheltuslaan 73	5.0	50	55	5
031	Scheltuslaan 75	1.5	50	55	5
032	Scheltuslaan 77/79	5.0	50	53	3
033	Hendrik van Boeijenlaan 80	5.0	50	50	-
034	Hendrik van Boeijenlaan 74	5.0	50	51	1
043	Basisschool	5.0	50	49	-

Afbeelding 4.5: resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De streefwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt overschreden voor de woningen Scheltuslaan 73 t/m79, met een hoogste berekend niveau van 55 dB(A). Bepalend voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is het stemgeluid op de speelplaats. Uit een analyse (opgenomen in het als [Bijlage 8](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde rapport) blijkt dat haalbare dan wel realistische maatregelen voor het verlagen van het geluidsniveau niet mogelijk zijn.

De gemeente heeft op basis van de VNG-publicatie de mogelijkheid om geluidsniveaus in het omgevingstype 'gemengd gebied' toe te staan die 5 dB(A) hoger zijn dan de streefwaarde van 50dB(A). Uit de resultaten blijkt dat het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op alle toetspunten voldoet aan de maximaal toelaatbare waarde van 55 dB(A). In de huidige situatie zijn reeds twee scholen en een kinderdagverblijf binnen het gebied gevestigd. In de omgeving is daarom in de huidige situatie al sprake van een verhoogd geluidsniveau door stemgeluid van kinderen en scholieren. De berekende niveaus zijn daarmee als aanvaardbaar te beschouwen. Daaruit volgt dat maatregelen ter verlaging van het geluidsniveau ook niet noodzakelijk zijn.

Maximaal geluidsniveau

Ook het maximale geluidsniveau vanwege stemgeluid op de woningen De Voorburcht is, ten opzichte van de streefwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, onderzocht. De resultaten daarvan zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Rekenpunt	Omschrijving	Hoogte (m)	Streefwaarde dagperiode dB(A)	L _{Amax} dB(A)	Overschrijding t.o.v. streefwaarde dB(A)
022	VMBO-school Veurs	8.0	70	55	-
030	Scheltuslaan 73/75	1.5	70	60	-
032	Scheltuslaan 77/79	1.5	70	57	-
033	Hendrik van Boeijenlaan 80	5.0	70	68	-

Afbeelding 4.6: resultaten maximaal geluidsniveau

De streefwaarde voor het maximale geluidsniveau wordt op geen enkel toetspunt overschreden. De hoogste waarde van 68 dB(A) is ter plaatse van het pand H. van Boeijenlaan 80 berekend, veroorzaakt door een dichtslaand autoportier.

Conclusie geluid en milieuzonering

Het project is in overeenstemming met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting als gevolg van het project op de gevels van gevoelige functies voldoet aan de daarvoor in acht te nemen normen c.q. streefwaarden. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de zoneplichtige wegen bedraagt na aftrek maximaal 37 dB en voldoet aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op

de 30 km/uur-wegen is lager dan de (formeel hier niet van toepassing zijnde) voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

De aspecten 'geluid' en 'milieuzonering' vormen gelet op het voorgaande geen belemmering voor het realiseren van het project.

4.8 Kabels en leidingen

Inleiding / Wettelijk kader

De regelgeving voor buisleidingen, die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen zoals bijvoorbeeld aardgas, is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringsstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gevolgen voor het project

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de projectlocatie zich buiten het invloedsgebied van de dichtstbij gelegen ondergrondse aardgastransportleiding, die op een afstand van circa 350 van het projectgebied ligt, bevindt. De aanwezigheid van deze leiding heeft daarom geen invloed op de beoogde herinrichting van het projectgebied.

Conclusie kabels en leidingen

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het voorliggende project.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding / Wettelijk kader

De hoofdlijnen van de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en de daarop gebaseerde besluiten, zoals het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen'.

In artikel 5.16, lid 1, van de Wm is bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een bestemmingsplan mag vaststellen of wijzigingen dan wel daarvan mag afwijken. Als aan minimaal één van de hierna genoemde voorwaarden wordt voldaan, dan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het nemen van een planologisch besluit:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een nieuwbouwproject leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een nieuwbouwproject draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging' (d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 3% van de grenswaarde = 1,2 microgram /m³);
- d. een nieuwbouwproject past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat het hier voorliggende project aan één of meer van bovenstaande voorwaarden voldoet, dan is het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek wettelijk niet vereist.

Gevolgen voor het project

Het voorliggende project voorziet in de (vervangende nieuw)bouw van een kinderdagverblijf in het stedelijk gebied van Voorburg.

De luchtkwaliteit van het projectgebied is opgenomen in de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). De gegevens uit deze atlas zijn afkomstig van het NSL. Gekeken is naar de stikstof- en fijnstofconcentraties op regionaal niveau.

Ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentratie in 2016 op een niveau van 20-25 µg/m³ ligt. Deze concentratie ligt onder de per 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ van 40 µg/m³.

Ten aanzien van fijnstof (PM₁₀) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentratie in 2016 op een niveau van 10-15 µg/m³ ligt. Deze concentratie ligt onder de per 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde PM₁₀ van 40 µg/m³.

Uit de kaart van NSL-monitoring (<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) blijkt dat in 2030 de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ langs de drukke Mgr. Van Steelaan en Prins Bernhardlaan ruimschoots zal voldoen aan de grenswaarden, zodat dat zeker geldt voor het plangebied dat immers op grotere afstand van deze drukke wegen is gelegen. Uit bovenstaande volgt dat ter plaatse van het projectgebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. De omvang van het project is voorts zodanig beperkt dat een concentratietoename van meer dan 3% van de grenswaarde niet aannemelijk is. Ter illustratie: als regel wordt aangenomen dat bij locaties met één ontsluitingsweg zich eerst bij een programma van 1.500 woningen een toename van meer dan 3% van de grenswaarde zal voordoen.

Gelet hierop is het plan voor wat betreft de luchtkwaliteit in overeenstemming met het bepaalde in de Wm. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom voor dit project niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het voorliggende project.

4.10 Verkeer en parkeren

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 voor de verschillende verkeersstromen. Voor wat betreft het parkeren wordt niet alleen het voorliggende bouwplan op zichzelf beschouwd, maar wordt ook de totale eindsituatie in het gebied Rijnlandlaan / Delflandlaan, na realisatie van het hier aan de orde zijnde kinderdagverblijf, de beoogde 48 sociale huurwoningen en de verschillende onderwijs- en sportvoorzieningen, in ogenschouw genomen.

Parkeren

Inleiding

Zoals in paragraaf 2.4.2 reeds opgemerkt is het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen in het gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan 2014. In dit Verkeers- en Vervoerplan zijn de kaders van het parkeerbeleid vastgelegd. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen, functiewijzigingen, e.d.) 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.

Om de parkeerbehoefte te berekenen is in dit geval een parkeerbalans gemaakt voor alle functies die in de toekomst in het gebied blijven en die er bij komen. Omdat het hier een aantal ruimtelijke plannen betreft en een herinrichting van de openbare ruimte, geeft dat een beter beeld van de toekomstige parkeersituatie dan wanneer alleen wordt gerekend met de toename van de parkeerdruk als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen.

Gevolgen voor het project

De locatie ligt in het gebied 'Zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. Voor de drukste momenten van de dag is op basis van de normeringen en aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen 2012 een berekening gemaakt naar de parkeervraag. Voor de kinderopvang is gerekend met 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo ten behoeve van personeel en met parkeren voor het brengen en halen van de kinderen. In de parkeerbalans is uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Dat betekent dat de parkeerplaatsen op diverse momenten van de dag door diverse doelgroepen gebruikt kunnen worden. Tijdens de piekdrukke van halen en brengen van kinderen is de berekende parkeerdruk het hoogst. Daarna volgen de werkdag avond en zaterdagavond.

In het stedenbouwkundig plan zijn langs alle straten langsparkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn twee grotere parkeerterreinen opgenomen, ontsloten vanaf de Delflandlaan. De parkeervraag en het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn in evenwicht.

Omdat er ook in de huidige situatie al wordt geparkeerd in het plangebied, is ook de huidige parkeersituatie in beeld gebracht binnen een straal van ca. 150 meter rondom het plangebied. In Bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing is de samenvattende rapportage opgenomen. Hieruit blijkt dat op de gemeten momenten de parkeerdruk in de wijk rond de 50% is bij een capaciteit van ruim 300 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zelf is de donderdagmiddag het drukst met gemiddeld 33 parkeerplaatsen bezet. Deels zullen dit bezoekers zijn geweest van de reeds aanwezige voorzieningen en woningen, deels zijn dit bewoners of bezoekers van buiten het plangebied. Wanneer deze laatste groep in de toekomst elders in de wijk gaat parkeren, zal de parkeerdruk in de wijk onder de 85% blijven en daarmee op een acceptabel niveau zijn.

Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Inleiding

De locatie is goed bereikbaar via het openbaar vervoer, auto en langzaam verkeer. De wijk 't Loo wordt voor het autoverkeer met name ontsloten door de Monseigneur van Steelaan en de Prins Bernhardlaan. De overige wegen rondom de school zijn woonstraten, aangewezen als 30 km/uur zone. De hoeveelheid verkeer in de woonstraten is beperkt en bestaat vooral uit verkeer met een herkomst of bestemming in de wijk.

Gevolgen voor het project

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de aanleg van een groenstrook langs de Hendrik van Boeijenlaan. De bestaande Rijnlandlaan wordt omgevormd tot een voor gemotoriseerd verkeer doorlopend parkeerterrein. Door het opheffen van de Rijnlandlaan valt te verwachten dat het autoverkeer op de Hendrik van Boeijenlaan zal afnemen. Verkeer van en naar de Delflandlaan zal meer gebruik maken van de parallelweg langs de Monseigneur van Steelaan. De locatie krijgt twee brede dwarspaden voor langzaam verkeer. Deze dwarspaden zorgen

voor verbindingen over de locatie en kunnen desgewenst een rol spelen in de ontsluiting van de aangrenzende voorzieningen.

Voor het opheffen van de Rijnlandlaan zal separaat een wegonttrekkingsprocedure worden doorlopen (op grond van de Wegenwet).

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' geen belemmering vormen voor het verwezenlijken van het voorliggende project.

4.11 Water

Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing en is in samenspraak met de waterbeheerders tot stand gekomen. In deze paragraaf komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het projectgebied. Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het projectgebied. De gemeentelijke taken zijn onder meer het riool- en oeverbeheer.

Er is invulling gegeven aan de watertoets door in een vroegtijdig stadium in overleg te treden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het projectgebied valt binnen de reikwijdte van het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021, dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Wettelijk - en beleidskader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate waarin wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor

besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Zuid-Holland worden de volgende kernopgaven benoemd:

- Waarborgen waterveiligheid
- Realiseren mooi en schoon water
- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP) van Delfland van toepassing. In dit plan geeft Delfland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, klimaatadaptatie en gezond water.

Per 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. 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);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren.

Waterplan Leidschendam-Voorburg 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. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen.

Gevolgen voor het project

Waterbeheer en watertoets

Bij een voorgenomen ruimtelijke ingreep dient de initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg over het planvoornemen te voeren met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het vigerende bestemmingsplan “t Loo”.

Watersysteem

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld projectgebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. Langs het plangebied ligt een watergang.



Afbeelding 4.4: Watersysteem nabij het plangebied

Naam polder	Zomerpeil / Winterpeil NAP
Veen- en Binkhorstpolder	- 1,34 m. / - 1,40 m.

Afbeelding 4.6: Peil polder

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 vanuit het waterschap als absoluut minimum. Aangezien de polder een waterbergingstekort heeft dient vanuit het Water- en rioleringsplan bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit zo mogelijk vergroot te worden.

De locatie Rijnlandlaan moet ruimtelijk in samenhang gezien worden met de herontwikkeling van de locatie Dijsselbloem, Veurs, kinderopvang en de sporthal. De wateropgave uit die plannen moet in het plangebied Rijnlandlaan nog gecompenseerd worden. Die opgave bedraagt 29 m³ waterberging of circa 121 m² aan extra oppervlaktewater.

	oude situatie m ²	nieuwe situatie	wateropgave
	oppervlak	m ² oppervlak	m ² oppervlak
verhard/bebouwd	11135	6925	
halfverhard	0	5410	
Omgerekende toename			
verharding		390	121
onverhard	8985	7630	
wateroppervlak	985	1140	-155

Afbeelding 4.7: Watercompensatie

De benodigde watercompensatie zal binnen het projectgebied worden opgelost door het verbreden van de bestaande watergang. Met het Hoogheemraadschap van Delfland is de afspraak gemaakt dat dit compenserend wateroppervlak eerst zal worden gerealiseerd, voordat op de locatie Rijnlandlaan wordt aangevangen met de uitvoering van de verschillende bouwplannen. Delfland heeft daartoe inmiddels bij besluit van 14 november 2018 met nummer 2018-023654/D2018-11-001271 een watervergunning verleend, die als Bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Bijkomende randvoorwaarde hierbij is nog wel dat de verharding op het terrein van Pinkeltje waterdoorlatend wordt uitgevoerd. Een gesloten verharding leidt tot een extra watercompensatieopgave en dat is ongewenst.

Waterkeringen en waterveiligheid

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Het nieuwbouwplan wordt hierop aangesloten, voor zover er geen infiltratie plaatsvindt. In het plangebied is geen afvalwater(pers)transportleiding aanwezig. De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon

hemelwater. Het vrijkomende hemelwater vanuit het plangebied moet worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar de naastgelegen watergang. Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

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.

Grondwater en voorkomen hemelwateroverlast

Het advies is om de bouwpeilen zo te kiezen dat minimaal een hoogteverschil van 0,20 – 0,30 m tussen de weghoogte (kruin) en het vloerpeil wordt gerealiseerd. Dit hoogteverschil is nodig om de riolering zonder problemen te laten afvoeren naar het straatriool tijdens hevige neerslag. Het wegpeil ligt op circa NAP - 0,1m.

Grondwatermeetpunt PB23 aan de Monseigneur van Steelaan 406 geeft regelmatig hoge grondwaterstanden van NAP -1,0 m of hoger. Om grondwateroverlast tegen te gaan is een beoogd vloerpeil van minimaal NAP +0,10 m noodzakelijk. Dit is gelijk aan de voorgeschreven vloerpeilen van de omliggende plannen in het gebied Rijnlandlaan / Delflandlaan.

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.

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het speelterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen. Omdat het omliggende gebied de nodige grote platte daken bevat en schoolpleinen, wordt aanbevolen om voor dit project te kiezen voor een groen dak of minimaal voor een hittereflecterend dak om verdere opwarming tegen te gaan.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het voorliggende project.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding / wettelijk kader

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 daarom 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, of
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct gekozen worden voor een 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, te weten:

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

Gevolgen voor het project

Algemeen

De nieuwbouwontwikkeling in het projectgebied aan de Rijnlandlaan in 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’

Het voorliggende bouwplan voor een kinderdagverblijf wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Deze drempelwaarden zijn indicatief. Hoewel het voorliggende plan in omvang ruimschoots onder de drempelwaarden blijft, moet vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van het plan al dan niet nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu.

Luchtkwaliteit

Het project valt voor wat betreft het effect ten aanzien van de luchtkwaliteit in de categorie ‘niet in betekende mate’. Daarom zijn als gevolg van het project geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten.

Geluid en geur

Er zijn als gevolg van het project geen nadelige of belemmerende milieueffecten ten aanzien van geluids- en geuremissie te verwachten voor omliggende functies.

Externe veiligheid

Het project is in overeenstemming met de eisen ten aanzien van externe veiligheid, waarbij aanvullend nog kan worden geconcludeerd dat het bouwplan zelf niet leidt tot het toevoegen van een nieuwe risicobron.

Waterhuishouding

Het project is in overeenstemming met de eisen en uitgangspunten die door het Hoogheemraadschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding (kwalitatief en kwantitatief) worden gehanteerd.

Bodemkwaliteit

Het project voorziet in een ontwikkeling die geen risico's met zich meebrengt als het gaat om vervuiling van de bodem of het grondwater.

Natuurwaarden

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken kan worden geconcludeerd, dat het project niet leidt tot zodanige gevolgen voor de natuurwaarden ter plaatse van het projectgebied, dat sprake zou zijn van ecologische belemmeringen voor de realisatie van het project.

Stikstofdepositie

Inleiding

Nederland kent ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

In veel Natura 2000-gebieden is overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Nederland heeft zich op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie tot het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen verplicht.

Toetsing project aan relevante Natura 2000-gebieden

Het projectgebied ligt zelf niet binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied of in de directe omgeving daarvan. Op enige afstand van het plangebied liggen wel enkele Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats, te weten:

- Coepelduynen (afstand tot het projectgebied ca. 15 km.);
- Meijndel & Berkheide (afstand tot het projectgebied ca. 5 km.);
- Westduinpark & Wapendal (afstand tot het projectgebied ca. 6 km.);
- Solleveld & Kapittelduinen (afstand tot het projectgebied ca. 10 km.);

Gelet op de aard en omvang van ingreep aan de Hendrik van Boeijenlaan en de afstand van het plangebied tot de hiervoor genoemde Natura 2000-gebieden, kunnen significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden redelijkerwijs reeds op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek of een nadere onderbouwing, bijvoorbeeld door middel van een berekening met de tool AERIUS, kan hier achterwege blijven.

Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling voor de Rijnlandlaan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6, lid 1, sub f, van het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat plan. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is deze eis uit het Bro van overeenkomstige toepassing voor een omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing. De economische, maatschappelijke en feitelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning dient daarom in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing aannemelijk gemaakt te worden.

Van belang daarbij is tevens dat overheden op grond van de Wro en Wabo gehouden zijn op de kosten, die zij maken voor onder meer de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, te verhalen op de initiatiefnemer van een ontwikkeling.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Het vereiste van economische uitvoerbaarheid van een bouwplan dwingt tot economische planvorming: bij de ontwikkeling van het bouwplan dienen voortdurend de lasten die zijn verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van dat plan te worden afgezet tegen de baten daarvan. Bij de economische verantwoording in de ruimtelijke onderbouwing zal vooral aandacht moeten worden besteed aan de economische verklaring van de bij de planontwikkeling gemaakte keuzes. Daarbij moeten ook de feitelijk te verwachten exploitatiekosten worden beschouwd in relatie tot de materiële en immateriële 'nuttigheid' van de in het bouwplan begrepen voorzieningen.

Grondexploitatiewet

Op grond van artikel 6.12 Wro (ook bekend als: de Grondexploitatiewet) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling voor (plan)kostenverhaal heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige grondslag te bieden voor het verhalen van door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren (initiatiefnemers) binnen het te exploiteren gebied. Het hier voorliggende bouwplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter naar aanleiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º, van de Wabo besluiten van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure of andersoortige overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

Economische uitvoerbaarheid van het bouwplan

Het voorliggende bouwplan voorziet in het realiseren van een kinderdagverblijf, ter vervanging van een bestaand te slopen kinderdagverblijf.

Locatieontwikkeling

Om de verwezenlijking van de business case sociale woningbouw, waarvan de realisatie van dit kinderdagverblijf aan de Hendrik van Boeijenlaan integraal onderdeel uitmaakt, van de locatie Rijnlandlaan mogelijk te maken voert de gemeente Leidschendam-Voorburg de locatieontwikkeling. Concreet betekent dit dat de gemeente zorg draagt voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing, met inbegrip van het (laten) uitvoeren van de verschillende omgevingsonderzoeken die aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen. Daarnaast heeft de gemeente zorg gedragen voor (laten) slopen van de voorheen in het projectgebied aanwezige bebouwing. De gemeente zal de gronden overdragen aan Stichting Vlietkinderen.

De gemeentelijke kosten voor de locatieontwikkeling worden deels gedekt door de verkoopopbrengsten van de bouwkaavel waarop het kinderdagverblijf door Stichting Vlietkinderen zal worden gerealiseerd. De geraamde verkoopopbrengsten zijn gebaseerd op de marktwaarde van de bouwkaavel, zoals die is vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke taxateur. Daar de marktwaarde c.q. verkoopopbrengst van de bouwkaavel lager is dan de kosten die met de locatieontwikkeling zijn gemoeid, draagt de gemeente door middel van een bijdrage uit de Algemene Bedrijfsreserve bij aan een financieel sluitende exploitatie. Daarmee is de financiële haalbaarheid van de locatieontwikkeling voldoende aannemelijk.

Bouw- en vastgoedexploitatie

De bouw- en vastgoedexploitatie geschiedt door Stichting Vlietkinderen. Met deze ontwikkelende partij wordt door de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waarin Stichting Vlietkinderen zich onder meer verbindt aan het door middel van een uitgebreide Wabo-procedure realiseren van het beoogde bouwplan, waarop deze ruimtelijke onderbouwing ziet. Eventuele tekorten op de bouw- en vastgoedexploitatie komen voor rekening en risico van Stichting Vlietkinderen, die als ontwikkelende partij bereid en in staat is deze risico's te dragen.

Planschade

Van de anterieure overeenkomst, die tussen de gemeente en de exploitant van het kinderdagverblijf wordt gesloten, maakt een planschadeverhaalsovereenkomst deel uit. De kosten als gevolg van eventuele door de gemeente te honoreren planschadeclaims kunnen op basis van deze planschadeovereenkomst door de gemeente op de ontwikkelende partij worden afgewenteld, zodat deze kosten niet ten laste van de gemeente blijven. Ook voor wat betreft het aspect planschade is de financiële uitvoerbaarheid daarom voldoende aannemelijk.

Kostenverhaal anderszins verzekerd

Zoals hiervoor opgemerkt is hier sprake van een exploitatieplanplichtig bouwplan. Dat betekent dat de raad ten behoeve van het voorliggende bouwplan een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Ten behoeve van het voorliggende bouwplan wordt door de gemeente met de ontwikkelende partijen een anterieure overeenkomst gesloten, waarin alle relevante financiële (zoals wettelijk voorgeschreven plankostenverhaal) en overige afspraken zijn vastgelegd. Daarmee wordt het kostenverhaal voor het voorliggende plan op een adequate wijze anderszins verzekerd in de zin van bovengenoemde bepaling uit de Wro, zodat van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Conclusie

Op basis van de vorenstaande overwegingen is de behoefte aan en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de beoogde maatschappelijke voorziening voldoende aangetoond. De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan is daarmee afdoende aannemelijk gemaakt. Voorts kan worden vastgesteld dat, door het feit dat in dit geval sprake is van een anterieure overeenkomst, het wettelijk voorgeschreven plankostenverhaal anderszins verzekerd is, zodat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen en voorbereiden van ruimtelijke plannen en besluiten, zoals de hier voorliggende omgevingsvergunning, moet zorgvuldig gebeuren. Diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties dienen tijdig bij de voorbereiding van dit soort besluiten te worden betrokken, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten gesignaleerd kunnen worden. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde in de artikelen 3.1.1 en 3.1.6, lid 1, sub e, van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Betrekken stakeholders

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Businesscase sociale woningbouw' voor het realiseren van sociale huurwoningen op een drietal locaties, waaronder het projectgebied aan de Rijnlandlaan. Voor de Rijnlandlaan in het bijzonder is daarnaast in de Businesscase voorzien in de (vervangende) nieuwbouw van een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportzalen en kinderopvang. Daarna is gestart met de planvorming voor de locatie.

Tijdens een inloopavond is het eerste stedenbouwkundig plan aan omwonenden en andere geïnteresseerden gepresenteerd. De reacties op dit plan vanuit de omgeving hebben aanleiding gegeven tot verdere aanpassing en uitwerking van één en ander. Dit heeft geresulteerd in een aantal aangepaste varianten voor het stedenbouwkundig plan, die op 29 november 2017 tijdens een inloopavond zijn gepresenteerd waarna de voorkeursvariant aan het college en de raad is voorgelegd.

De raad heeft op 23 januari 2018 op hoofdlijnen met deze variant ingestemd maar naar aanleiding van standpunten van omwonenden verzocht nog een aantal details nader te onderzoeken respectievelijk uit te werken. Daaraan is gevolg gegeven en op basis hiervan zijn nog wijzigingen doorgevoerd, waarna het definitieve stedenbouwkundig plan voor het projectgebied op 11 september 2018 is vastgesteld. Dit definitieve stedenbouwkundig plan is op 4 oktober 2018 opnieuw tijdens een inloopavond gepresenteerd aan omwonenden en overige stakeholders.

Formele inspraak

Het hier voorliggende bouwplan wordt op grond van de "Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006" niet aan een formele inspraakprocedure onderworpen. Door het bij een uitgebreide Wabo-procedure verplicht toepassen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Awb, is de formele betrokkenheid van een ieder bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning, waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, voldoende gewaarborgd. Een extra formele inspraakronde heeft dan geen verdere toegevoegde waarde.

Wabo-procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft samen met de daarbij behorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant vanaf 1 augustus 2019 t/m 11 september 2019 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens de ter inzage periode [AANTAL] zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben echter geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De weerlegging (zienswijzennota) van de zienswijzen maakt integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het voorliggende bouwplan voor de Hendrik van Boeijenlaan te Voorburg af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. 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:

1. *Stedenbouwkundig plan Rijnlandlaan 2018*
2. *Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek 2016*
3. *Verkennd bodemonderzoek 2019*
4. *Vleermuizenonderzoek 2013*
5. *Vleermuizenonderzoek 2016*
6. *Ecologische quickscan 2018*
7. *Akoestisch onderzoek wegverkeer en milieuzonering 2019*
8. *Parkeermeting Voorburg, Rijnlandlaan e.o. 2017*
9. *WATERVERGUNNING t.b.v. verbreden watergang Rijnlandlaan 14-11-2018*