



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

SOCIALE WONINGBOUW, RIJNLANDLAAN 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 48 gestapelde eengezinswoningen met bijbehorende voorzieningen aan de Rijnlandlaan te Voorburg.

19 december 2018
(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	11
	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	16
	Visie ruimte en mobiliteit	16
	Verordening ruimte	17
3.3	Gemeentelijk beleid	21
	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (Herijking 2012)	21
	Woonvisie 2016 – 2020	22
	Beleidsregels Woningbouw Gemeente Leidschendam-Voorburg 2017-2019	23
	Verkeers- en Vervoerplan 2014 en Nota parkeernormen 2012	24
4.	OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
	Archeologie : Inleiding.....	25
	Archeologie: Plangebied	25
	Archeologie: Archeologische verwachting	25
	Cultuurhistorie: Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht.....	26
	Archeologie en cultuurhistorie: Conclusie	26
4.3	Bedrijvigheid & milieuzonering.....	26
4.4	Bodem	27
	Inleiding / juridisch kader	27

Gevolgen voor het project	27
Conclusie	28
4.5 Externe veiligheid	28
Inleiding / juridisch kader	28
Gevolgen voor het project	28
Conclusie externe veiligheid.....	29
4.6 Flora & Fauna.....	30
Inleiding / Juridisch kader	30
Gevolgen voor het project	30
Conclusie flora & fauna	34
4.7 Geluid en milieuzonering.....	34
Inleiding.....	34
Beoordelingskader	35
Gevolgen voor het project	36
Conclusie geluid en milieuzonering.....	36
4.8 Kabels en leidingen	37
Inleiding / Wettelijk kader.....	37
Gevolgen voor het project	37
Conclusie kabels en leidingen.....	37
4.9 Luchtkwaliteit	37
Inleiding / Wettelijk kader.....	37
Gevolgen voor het project	38
Conclusie	38
4.10 Verkeer en parkeren	38
Parkeren	38
Verkeersontsluiting en bereikbaarheid.....	39
Conclusie	40
4.11 Water.....	40
Inleiding.....	40
Wettelijk - en beleidskader	40
Gevolgen voor het project	42
Conclusie	44
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	45
Inleiding / wettelijk kader	45
Gevolgen voor het project	45
Conclusie	47
5. UITVOERBAARHEID.....	48
5.1 Algemeen	48
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	48
Inleiding.....	48

Grondexploitatiewet	48
Economische uitvoerbaarheid van het bouwplan	48
Kostenverhaal anderszins verzekerd	49
Conclusie	50
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	50
Betrekken stakeholders	50
Formele inspraak	50
Wabo-procedure	51
OVERZICHT BIJLAGEN:	52

1. INLEIDING

Al geruime tijd is in Leidschendam-Voorburg sprake van een toenemende vraag naar en afnemend aanbod aan sociale huurwoningen. Enerzijds ligt er een aanzienlijke huisvestingsopgave als gevolg van een hernieuwde doelgroep van de woningcorporaties (lage inkomensgroepen), de toegenomen woonlasten, de rijksregelgeving voor wonen met zorg, de Europese regelgeving en de nieuwe taken van de gemeente. Anderzijds wordt het voldoen aan deze opgave bemoeilijkt door de beperkte beschikbare financiële middelen bij partijen en de (mede daardoor) stagnerende woningbouw.

Een aanzienlijk deel van de beschikbare goedkope woonruimte wordt toegewezen aan woningzoekenden met een sociale of medische urgentie, kwetsbare groepen en (als gevolg van door het Rijk opgelegde taakstellingen) statushouders. Deze woningzoekenden komen met voorrang in aanmerking voor de toewijzing van woonruimte in de sociale sector. De druk op de sociale woningmarkt leidt er toe dat een steeds groter deel van de vrijkomende goedkope huurwoningen niet beschikbaar is voor reguliere woningzoekende zonder voorrangsverklaring. Dit heeft tot gevolg dat de gemiddelde inschrijfduur voor woningzoekenden inmiddels varieert tussen ca. twee jaar (voor doorstromers) en ca. vier jaar (voor starters). Er is dan ook in Leidschendam-Voorburg dringend behoefte aan meer woonruimte in het sociale segment.

Om de realisatie van meer sociale huurwoningen 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. 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 48 sociale huurwoningen aan de Rijnlandlaan in Voorburg, één van de locaties uit de genoemde businesscase.

2.1 Ligging en begrenzing ontwikkeling

Voorheen, tot 2014, bevond zich op deze gronden een schoolgebouw. Dit is inmiddels gesloopt. Het terrein is nu onbebouwd, er bevinden zich alleen nog enkele bomen en struiken.



6

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



Afbeelding 2.3: ligging en begrenzing van het projectgebied (Bron: Flexiweb)

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) begeleidt. 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.

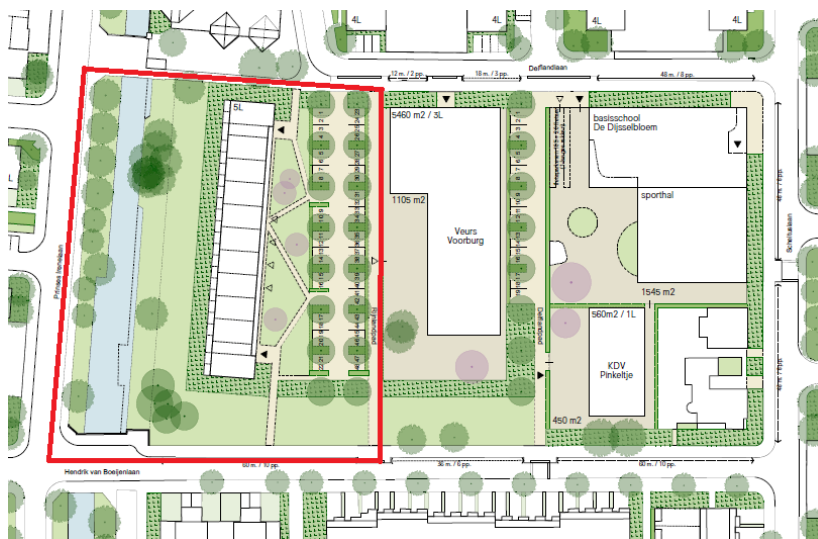
(3) Binnen het plangebied moeten aanvullend parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekersparkeren van de turnhal worden gerealiseerd.

(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 wegverkeerslawaaï worden afgegeven

Stedenbouwkundig Plan

Het door de gemeenteraad vastgestelde 'basis ruimtelijk kader' is vertaald naar een concept stedenbouwkundig plan, dat voorzorg 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 sociale woningbouw in rood

Na een periode van intensief maatschappelijk overleg, waarin verschillende planvarianten aan omwonenden zijn voorgelegd, heeft de gemeenteraad op 23 januari 2018 een stedenbouwkundig plan vastgesteld dat voorziet in realisatie van de hiervoor genoemde voorzieningen, met dien verstande dat inmiddels ten opzichte van deze versie van het stedenbouwkundig plan op verzoek van de raad het aantal woningen is verlaagd van de oorspronkelijk beoogde 54 naar 48 en dat deze 48 woningen in één (in plaats van oorspronkelijk twee) bouwblok, parallel aan de singel c.q. de Prinses Irenelaan, zullen worden gerealiseerd. Verder zal langs de Hendrik van Boeijenlaan een groenstrook worden aangelegd en wordt de bestaande Rijnlandlaan versmald tot een dwarspad, waardoor meer ruimte ontstaat voor een groene inpassing van de voorzieningen, inclusief het vergrote schoolplein.

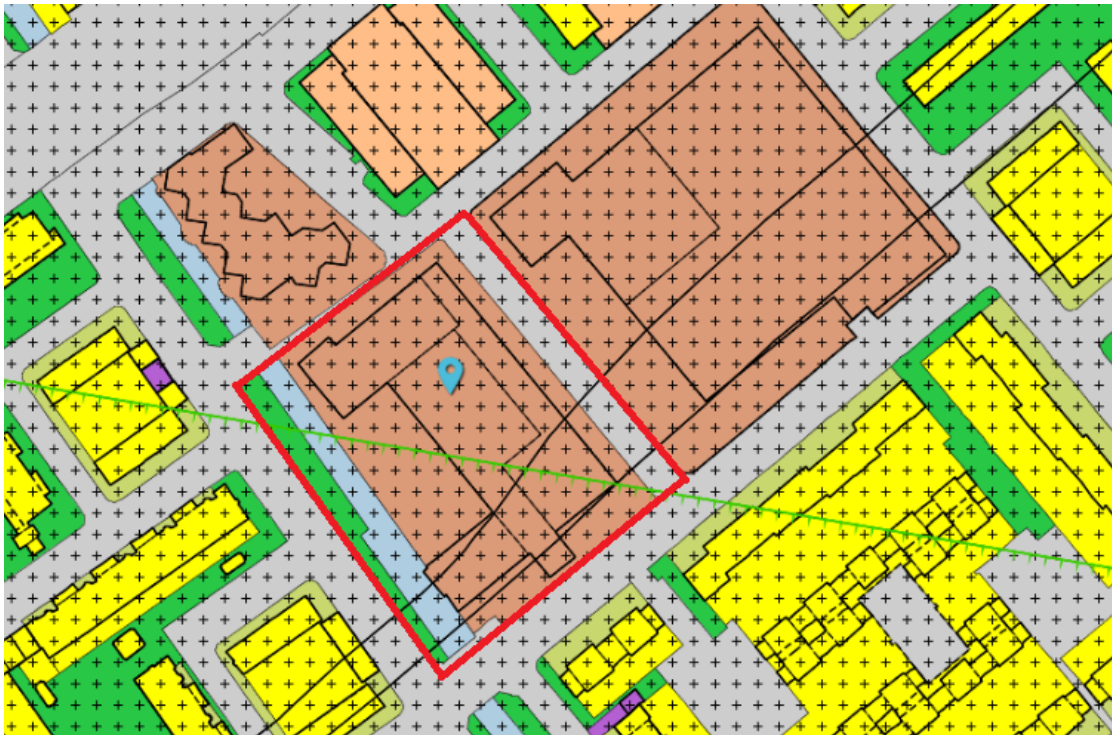


Afbeelding 2.5: stedenbouwkundig plan 3D, projectgebied sociale woningbouw in rood

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 beoogde 48 sociale huurwoningen. 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.



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);
- Groen (artikel 7);
- Water (artikel 15);
- Waarde - Archeologie-5 (dubbelbestemming) (artikel 22);
- Waarde - Archeologie-6 (dubbelbestemming) (artikel 23).

Het bouwplan voor 48 sociale huurwoningen met bijbehorende parkeer- en overige voorzieningen is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De (bestemmingsomschrijving van de) maatschappelijke bestemming laat het verwezenlijken van dit bouwplan niet toe. De beoogde woonfunctie is zowel functioneel als qua maatvoering 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 de sociale huurwoningen 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 het bouwblok sluit aan bij de integrale aankleding en inrichting van het middengebied. De verankering van het bouwblok in de groene wijk 't Loo is daarmee adequaat geborgd.

Toets bouwplan aan basis ruimtelijk kader

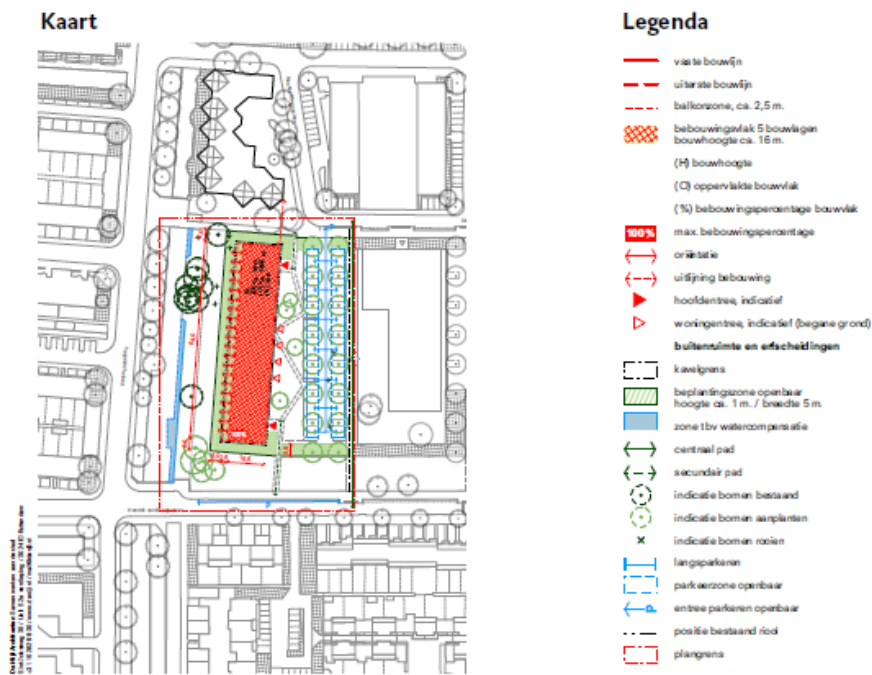
Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van woningen met bijbehorende erven, parkeervoorzieningen, groen, etc. De omvang van de bebouwing in het gebied blijft binnen de maximaal toegestane 30% van het beschikbare oppervlak. De nieuwe bebouwing sluit qua massa, maatvoering, oriëntatie en inpassing 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 zullen de nieuw te realiseren woningen 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 de nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen. Deze randvoorwaarden betreffen verplichte bouwlijnen, een bebouwingspercentage, maximaal gebouwoppervlak, bouwhoogte en oriëntatie. De randvoorwaarden zijn hieronder gevisualiseerd:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de woningen



Samenvatting

Bebouwing

- Randvoorwaarden bepalen bouwlijnen, bebouwingspercentage, maximaal gebouwoppervlak bouwhoogte en oriëntatie
- Woongebouw parallel aan singel
- Eén of twee stijgpunten (porteken) mogelijk
- 48 Woningen
- Bouwhoogte 5 woonlagen
- Buitenruimten aan de singel
- Galerijen en entreehal aan andere zijde

Ontsluiting en parkeren

- Hoofdontsluiting vanaf de Delflandslaan
- Parkeerterrein aan galerijzijde
- Parkeergelegenheid in omliggende straten
- Aantallen parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke nota parkeernormen

Buitenruimte

- Benedenwoningen krijgen terrassen
- Woongebouw wordt omringd door groen
- Uitwerking van het inrichtingsplan gebeurt in overleg

Afbeelding 2.7: stedenbouwkundige randvoorwaarden woningbouw

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.

Daarnaast zijn voor het hier voorliggende bouwplan de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, die eveneens deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan / ruimtelijk kader, relevant. Samengevat gaat het om de volgende uitgangspunten:

Samenvatting uitgangspunten beeldkwaliteit

Welstandsbeleid

- Nieuwbouw wordt getoetst aan welstandsbeleid gebaseerd op "gebiedstypen"
- Kenmerkend voor gebied 't Loo is het "ruimtebeeld":
 - evenwicht tussen gebouwen en open ruimte;
 - gelaagde en ritmische architectuur
- Bouwplannen worden beoordeeld op:
 - Handhaving ruimtebeeld
 - Aansluiting op bestaande architectuur, verrijkt met nieuwe materialen en textuur
 - Zeggingskracht architectonisch ontwerp

Continuïteit en samenhang

- Uitgangspunten voor architectuur en inrichting:
- Continuïteit in sfeer en beeld van de omgeving
 - Traditionele baksteenarchitectuur
 - Eén inrichtingsplan voor de openbare ruimte

Nieuwbouw

- "Eenvoudige" hoofdvorm (i.v.m. continuïteit omgeving)
- Balkons, galerijen en trappenhuizen als samenhangend onderdeel van bouwmassa, -vorm en architectuur
- Plat dak bij voorkeur met mossedum
- Alle gevels zijn voorgevels (bewoners pleiten voor dichte zijgevel van de woningbouw bij de Hendrik van Boeijenlaan)
- Materialen en kleuren die aansluiten bij bestaande omgeving (wederopbouw)
- Inpandige bergingen bij de woningbouw en bij voorkeur ook bij de voorzieningen

Afbeelding 2.8: Uitgangspunten beeldkwaliteit

Op 11 september 2018 heeft de Welstands- en monumentencommissie geconcludeerd dat het voorliggende bouwplan in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op detailniveau signaleert de commissie nog aandachtspunten, maar deze staan 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 48 sociale huurwoningen 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 sociale huurwoningen 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 voldoende 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 woningbouwlocaties sprake, wanneer het betreffende besluit voorziet in meer dan 12 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt. Zie de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724), specifiek r.o. 6.3. Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van 48 sociale huurwoningen. Gelet op deze beoogde omvang van het plan in relatie tot de definitie en de relevante jurisprudentie, is hier 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 de nieuw te realiseren woningen.

Leidschendam-Voorburg ziet zich al geruime tijd geconfronteerd met een toenemende druk op de sociale woningmarkt. Enerzijds zijn er in de afgelopen jaren niet of nauwelijks woningen in het sociale segment toegevoegd aan de woningvoorraad. Anderzijds is de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen steeds meer toegenomen, als gevolg van zowel een groeiend aantal woningzoekenden met lage inkomens als een toename van het aantal (kwetsbare) woningzoekenden met een sociale of medische urgentie en statushouders. De door het rijk opgelegde taakstelling voor het huisvesten van statushouders lag voorheen rond de 25 personen per jaar, thans is dat gestegen naar circa 200 personen per jaar.

Inmiddels wordt ongeveer de helft van de jaarlijks vrijkomende huurwoningen in het sociale segment toegewezen aan urgente woningzoekenden en kwetsbare groepen, daarnaast is een kwart specifiek bestemd voor senioren. Gemiddeld komen er op elke vrijkomende goedkope huurwoning in Leidschendam-Voorburg 200 reacties. De gemiddelde wachtduur, gemeten voor alle woningzoekenden, voor een sociale huurwoning bedraagt inmiddels zo'n 48 maanden. Voor starters op de woningmarkt bedraagt de wachtduur zelfs zo'n 74 maanden.

Het tekort aan sociale huurwoningen bedraagt ten minste circa 80 woningen per jaar. Zonder substantiële nieuwbouwprogramma's zal dit tekort naar verwachting alleen maar verder oplopen. Het toevoegen van 48 woningen in de sociale sector aan de Rijnlandlaan levert een significante bijdrage aan deze opgave. Gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod op de sociale huurmarkt is de behoefte aan de voor het projectgebied beoogde realisatie van 48 nieuwe sociale huurwoningen afdoende aangetoond.

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 getreden 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.

Er is een toenemende behoefte aan woningen in centrumstedelijke en buitencentrummilieus. Bouwen in het Bestaand Stedelijk en Dorpsgebied (BSD) voldoet (bij uitstek) aan deze behoefte. Daarnaast blijft vraag bestaan naar groenstedelijke, dorpse en landelijke milieus. Toevoegingen binnen bestaande stadswijken, dorpen en kleine kernen kunnen hier tot op zekere hoogte in voorzien. Ter aanvulling blijft enige uitbreiding nodig voor deze milieus en andere woningbouw die niet binnen het BSD inpasbaar blijkt te zijn met behoud van leefkwaliteit.

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. Daarnaast draagt de toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen bij aan de provinciale huisvestingsopgave. 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.*

Als het gaat om woningbouw, zoals hier aan de orde., speelt de provincie een belangrijke rol. Woningbouwprogramma's worden regionaal afgestemd en komen samen in een regionale woonvisie en/of woningbouwprogramma, dat ter instemming wordt voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Zodra deze instemming heeft plaatsgevonden, is daarmee in de zin van de provinciale Ladder de actuele behoefte waarin een ontwikkeling voorziet onderbouwd en de regionale afstemming verantwoord.

De toevoeging van sociale huurwoningen op de locatie Rijnlandlaan is verder opgenomen in het regionale woningbouwprogramma 2017. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de laatste versie van dit woningbouwprogramma. Ook in de actualisatie van het regionale woningbouwprogramma voor 2018 is het voorliggende bouwplan opgenomen. Het bouwplan is verder voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Beschikbare gronden worden door middel van transformatie benut voor het realiseren van het beoogde programma. De conclusie is dan ook dat het voorliggende bouwplan voldoet aan 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 is de laag van de ondergrond te typeren als kustcomplex, bestaande uit zeezandafzettingen. Voor het kustcomplex hanteert de provincie de volgende richtpunten:

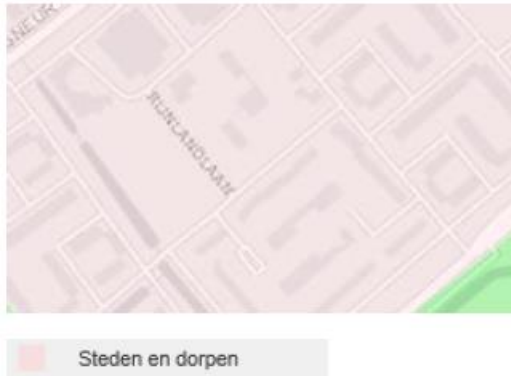
- ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever);
- ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur;
- veiligheidsmaatregelen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

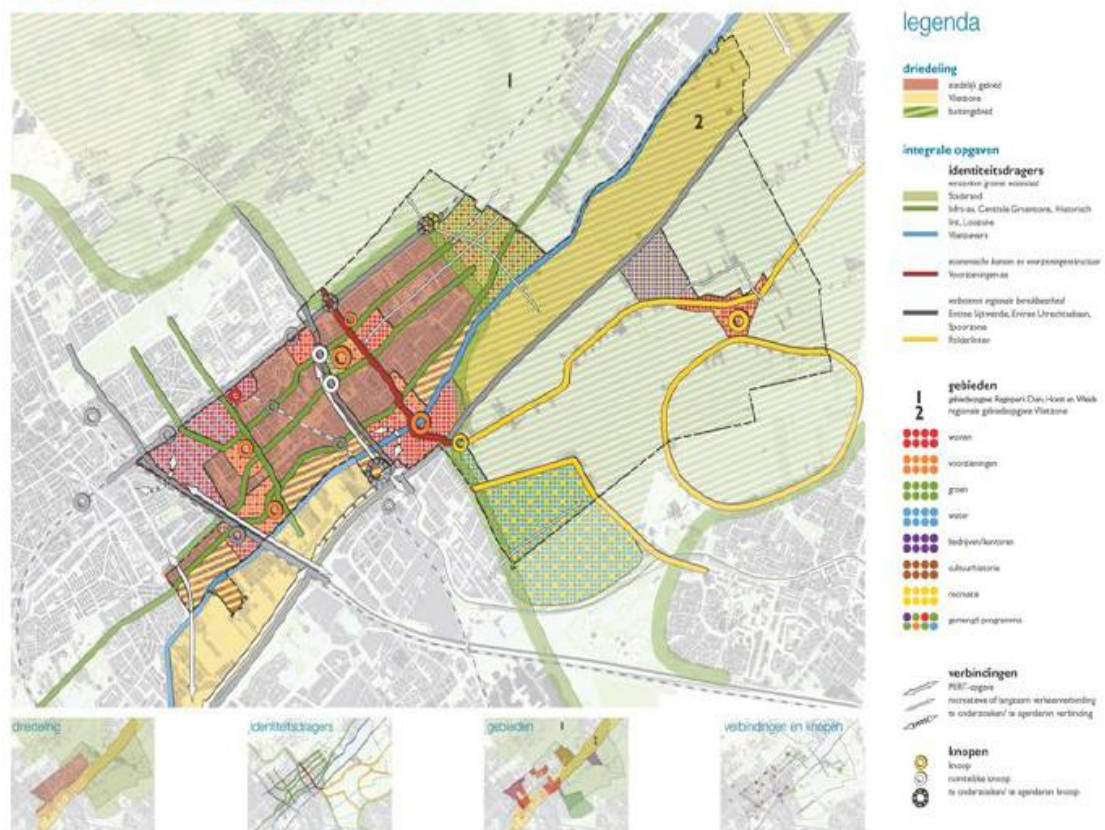
Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (Herijking 2012)

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.

Het voorliggende bouwplan is nadrukkelijk in overeenstemming met resp. draagt bij aan het realiseren van de kwantitatieve opgaven. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, het plan vormt daarnaast onderdeel van de gemeentelijke woningbouwopgave die mede is ingegeven door de noodzaak ook bij een groeiende bevolking te voorzien in voldoende passende woonruimte. Ook in de kwalitatieve opgaven past het plan, omdat onder meer wordt voorzien in aspecten als het toevoegen van nieuwe woonmilieus, verbetering van de kwaliteit van het stedelijk raamwerk, duurzame ontwikkeling door meervoudig ruimtegebruik, etc. De conclusie is dan ook dat het bouwplan in overeenstemming is met de ambities zoals die in de structuurvisie zijn vastgelegd.

Woonvisie 2016 – 2020

Beleidskader

In de gemeentelijke woonvisie is voor het wonen in de komende jaren de volgende prioritering vastgelegd:

1. langer zelfstandig wonen;
2. voldoende beschikbare sociale woningen;
3. betaalbaarheid en woonlasten;
4. variatie woonmilieus en leefbare wijken.

Voor wat betreft het thema 'voldoende beschikbare sociale woningen' is geconstateerd dat steeds minder woningen beschikbaar zijn voor een groeiend aantal huishoudens dat is aangewezen op de sociale woningvoorraad. Er bestaat een blijvend tekort aan sociale huurwoningen, dat als gevolg van een aantal demografische en maatschappelijke ontwikkelingen in de komende jaren alleen maar verder zal toenemen.

In de woonvisie heeft de gemeente een aantal doelstellingen geformuleerd om de geschetste trend bij te sturen. Hierbij gaat het om de volgende punten:

1. Het zoveel mogelijk in stand houden van de huidige sociale woningvoorraad en het borgen van een aanvaardbare kwaliteit in termen van aanpasbaarheid en duurzaamheid daarvan.
2. Inzet op een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector, binnen de financiële mogelijkheden die er zijn.
3. Een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de sociale woningvoorraad in regionaal verband, uitgaande van de principes van de ongedeelde regio en het tegengaan van ruimtelijke segregatie op basis van inkomen.
4. Meer kansen voor jongeren op de woningmarkt.

Gevolgen voor het project

In het verleden werd zowel regionaal als lokaal de stelregel gehanteerd dat van alle nieuwbouw 30% in de sociale sector moest worden gerealiseerd. Tot deze 30% werden ook de goedkope koopwoningen en de ingrijpende woningverbetering gerekend. In de nieuwe

regionale prestatieafspraken komt deze afspraak niet terug en wordt slechts de intentie uitgesproken om sociale nieuwbouw over de regiogemeenten te spreiden. Het coalitieakkoord zet de lijn van de 30% afspraak wel door. Het feit dat de omstandigheden rond nieuwbouw in de sociale sector verslechterd zijn, is geen aanleiding om van deze ambitie af te zien, maar nodigt uit tot zoeken naar creatieve oplossingen.

Alternatieven voor sociale nieuwbouw door de lokale corporaties zijn middeldure woningen die doorstroming uit de sociale voorraad kunnen stimuleren en andere partijen zoeken die in de bouw van goedkope woningen willen investeren. Ook is het denkbaar woonruimte in leegstaande kantoorgebouwen te realiseren voor specifieke doelgroepen.

Het hier voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van 48 sociale huurwoningen. Daarmee levert het bouwplan een concrete en belangrijke bijdrage aan het verwezenlijken van de doelstellingen, die in de woonvisie zijn beschreven.

Beleidsregels Woningbouw Gemeente Leidschendam-Voorburg 2017-2019

Beleidskader

In oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels Woningbouw Gemeente Leidschendam-Voorburg 2017-2019' vastgesteld. Doel van deze beleidsregels is te borgen dat woningbouwplannen ook voor de lange termijn een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouw.

De kerneisen uit de beleidsregels zijn:

- A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus *rustig stedelijk, dorps* en *hoogwaardig*.
- B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is 30% tenzij.
- C. Het realiseren van duurzame en levensloopbestendige woningen.
- D. Aandacht voor specifieke groepen inwoners.
- E. Aandacht voor doorstroming.

Gevolgen voor het project

Het voorliggende project voorziet in de bouw van woningen in het woonmilieu rustig stedelijk. Investerings in openbare voorzieningen als groen en water zijn in het plan meegenomen. Daarmee voldoet het project aan beleidsregel A. Het beoogde programma bestaat volledig uit sociale huurwoningen, zodat het project voldoet aan beleidsregel B. De te realiseren woningen zijn toekomstbestendig want bieden een passend duurzaamheidsniveau, zijn aanpasbaar en toegankelijk. Het project voldoet daarmee aan beleidsregel C. De te realiseren woningen zijn zeer geschikt voor de huisvesting van 65- en 75-plus-huishoudens. Daarmee voldoet het project aan beleidsregel D. Het realiseren van huurwoningen in de sociale sector voorziet in een grote behoefte. Door woningen te bouwen waarnaar op de lokale woningmarkt grote vraag bestaat, kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd. Daarmee voldoet het project aan beleidsregel E.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconstateerd dat het voorliggende project op alle punten in overeenstemming is met de Beleidsregels.

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 is een uitwerking van de gemeentelijke Parkeernota 2005, die in 2012 is vastgesteld.

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 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 Rijnlandlaan 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. 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.

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 kleiig 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.

De nieuwbouw komt op de plaats waar het gesloopte schoolgebouw stond. Deze school 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.

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.

Voor het woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen is wel de aanwezigheid in de nabije omgeving van diverse onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen alsmede gemengde bestemmingen van belang. Zie daarover verder paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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

In verband met de voorgenomen bouw van de basisschool met turnhal e.d. op het naast het projectgebied gelegen perceel, is in 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Adverbo, Rapportnummer: 14.10.0050.0047, Verkennend bodemonderzoek Delflandlaan 6 (De Dijsselbloem) te Voorburg (13november 2014)). Het rapport van dit onderzoek maakt als Bijlage 3 deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Gelet op de ligging van het onderzochte gebied, direct grenzend en qua karakteristiek identiek aan het projectgebied, zijn de resultaten van dit onderzoek tevens bruikbaar voor het hier voorliggende project.

Uit het verkennende bodemonderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

- plaatselijk zijn in de ondergrond van 0,5 tot 1,0 m. –mv zwakke puinbijmengingen aangetroffen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- drie boringen zijn op een diepte van 1,0 m –mv gestaakt, onbekend is waarop deze boringen gestaakt zijn
- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood, PAK's en Pcb's;
- de toplaag van de kruipruimte is licht verontreinigd met kwik, lood en zink;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, minerale olie en/of PAK's;

- de ondergrond waarin bijmengingen met puin zijn aangetroffen is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK's;
- de diepere ondergrond ter plaatse van de voormalige sloot (mogelijke slootbodem) is licht verontreinigd met kwik, lood en zink;
- het freatische grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

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.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt 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 (Crnvgs) 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 meter.

(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.)

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 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 bouwplan van 48 woningen.

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

uitsluitse 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 4 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 5 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 6 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het onderzoeksgebied van deze meest recente quickscan is hieronder weergegeven:



Afbeelding 4.3: Onderzoeksgebied ecologische quickscan 2018

Zoals te zien is ook het projectgebied van het hier voorliggende bouwplan voor sociale huurwoningen in deze quickscan betrokken.

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 jaarrond 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 de sociale woningen waarop de voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet met het cijfer '4' zijn aangeduid¹.

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



Afbeelding 4.4: toekomstige situering functies projectgebied

Voor de akoestische beoordeling van het voorliggende project zijn het wegverkeersgeluid en de milieuzonering als gevolg van (mogelijk) geluidhinderlijke functies relevant. Deze aspecten zijn ten behoeve van het bouwplan onderzocht (DGMR, kenmerk: M.2018.1137.00.N001, Ontwikkeling Rijnlandlaan te Voorburg (8 oktober 2018)). Het rapport van dit onderzoek maakt als Bijlage 7 onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beoordelingskader

Wegverkeer

Het geluid vanwege het wegverkeer wordt beoordeeld op basis van de Wet geluidhinder. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting is 48 dB voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). De maximaal toegestane hogere waarde is 63 dB voor binnenstedelijke wegen. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet aan de aanvullende eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg worden voldaan. Voor alle gezoneerde wegen (inclusief tramverkeer) is conform de Wet geluidhinder 5 dB aftrek toegepast.

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.

Milieuzonering

Voor wat betreft de milieuzonering in relatie tot de aanwezigheid van (mogelijk) milieuhinderlijke functies in de nabijheid van de nieuw te realiseren milieugevoelige functie (zoals hier woningen) is als uitgangspunt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast.

Gevolgen voor het project

Geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer

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

- De voorkeurswaarde van 48 dB vanwege de gezoneerde wegen Mgr. Van Steelaan en Prins Bernhardlaan wordt niet overschreden:
 - Mgr. Van Steelaan: de geluidsbelasting ten gevolge van het weg- en tramverkeer bedraagt na de wettelijke aftrek maximaal 47 dB;
 - Prins Bernhardlaan: de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt na de wettelijke aftrek maximaal 36 dB.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen bedraagt (zonder wettelijke aftrek) maximaal 45 dB. Wanneer deze waarde zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder (die niet geldt bij 30 km/uur-wegen), dan wordt op alle gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de voorkeurswaarde voldaan.

De gecumuleerde geluidsbelasting door alle wegen tezamen bedraagt maximaal 53 dB (zonder aftrek). Een onderzoek naar (extra) gevelgeluidswering is niet nodig. Dit geluidsniveau ligt ruimschoots lager dan het maximaal aanvaardbare geluidsniveau (63 dB) ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat.

De conclusie is dan ook dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer blijft binnen de normen van de Wet geluidhinder, zodat vaststelling van hogere waarden niet aan de orde is. De gecumuleerde geluidsbelasting door alle wegen tezamen voldoet ruimschoots aan het maximaal aanvaardbare niveau voor een goed woon- en leefklimaat.

Milieuzonering

Ten oosten van de nieuwe woningen wordt een VMBO-school gebouwd op een afstand van 40 meter. Op een afstand van 15 meter is ten noorden van de nieuwe woningen een gebouw (Albertus de Oudelaan 1) aanwezig met de bestemming 'maatschappelijk': hier is nu een stichting gevestigd maar is volgens het bestemmingsplan ook een school of kinderdagverblijf mogelijk.

In het onderzoek wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat in de omgeving sprake is van een combinatie van bedrijvigheid (kinderdagverblijf, basisschool, VMBO-school) en woningen. Daarbij bevindt het wooncomplex zich binnen de geluidszones van wegen. Om deze redenen is een correctie van de richtafstand mogelijk.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering opgenomen voor de relevante functies, uitgaande van 'gemengd gebied'.

tabel 2: richtafstanden VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering gemengd gebied

Gebied, omschrijving	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
1. Kinderdagverblijf	2	0	0	10	0
2. Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2	0	0	10	0

Afbeelding 4.5: richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Het nieuw te bouwen wooncomplex ligt buiten de richtafstanden van het kinderdagverblijf en de scholen. Daarmee is een nader geluidsonderzoek niet nodig.

Conclusie geluid en milieuzonering

Het project is in overeenstemming met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het projectgebied bevindt zich buiten de richtafstanden die volgens de VNG-publicatie in acht te

nemen zijn ten aanzien van de VMBO-school en de bestemmingen die mogelijk zijn op het adres Albertus de Oudelaan 1. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de zoneplichtige wegen bedraagt na aftrek maximaal 47 dB en voldoet aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de 30 km/uur-wegen is lager dan de (formeel 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 belemmeringenstrook (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 bouw van 48 woningen (appartementen) in één bouwblok, 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 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 de hier aan de orde zijnde 48 woningen, de onderwijs- en sportvoorzieningen en de kinderopvangfunctie, 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 sociale huurwoningen is een norm aangehouden van 1,2 parkeerplaatsen per woning. 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 piekdruk 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 8 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

Verkeersaantrekkende werking

De locatie ligt in het gebied 'Zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. Op basis van CROW kencijfers betekent dit een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,2 verplaatsingen per woning per dag. Bij 48 sociale huurwoningen (appartementen) betekent dit een verkeersgeneratie van 154 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De wegen rondom het plangebied zijn geschikt voor deze beperkte toename, ook in combinatie met de beperkte toename als gevolg van de VMBO-school (kencijfer ca. 13 motorvoertuigbewegingen per 100 leerlingen, totaal ca. 52 extra motorvoertuigbewegingen voor 400 leerlingen).

Gevolgen van de gewijzigde verkeerscirculatie

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. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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".

Bestaand stedelijk gebied

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

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 m ² oppervlak	wateropgave 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

afpraak gemaakt dat dit compenserend wateroppervlak eerst zal worden gerealiseerd, voordat op de locatie Rijnlandlaan aangevangen wordt 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 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

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.

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 achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

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 48 woningen 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 betekenende mate’. Daarom zijn als gevolg van het project geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse 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

Binnen (relatief) beperkte afstand van het projectgebied ligt een aantal Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats, waarop het Programma Aanpak Stikstof van toepassing is. Hierna wordt op dit aspect dieper ingegaan.

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.

Programma Aanpak Stikstof

Aangezien de stikstofproblematiek niet alleen wordt veroorzaakt door bronnen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, maar ook door bronnen ver buiten Natura 2000-gebieden, is er door alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau een gezamenlijke, samenhangende programmatische aanpak ontwikkeld: het Programma Aanpak Stikstof of PAS. Met ingang van 1 juli 2015 is het PAS in werking getreden.

Deze programmatische aanpak bestaat uit brongerichte maatregelen en gebiedsspecifieke effectgerichte herstelmaatregelen. Als gevolg van de verbetering van de draagkracht van de natuur door de daling van de stikstofdepositie en de in dit programma opgenomen herstelmaatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen, worden toegelaten die stikstofdepositie veroorzaken. Hiertoe voorziet het programma in zogenoemde 'depositie- en ontwikkelingsruimte'.

Dit programma heeft betrekking op 117 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. In de overige Natura 2000-gebieden is op dit moment geen sprake van een stikstofprobleem. Er zijn dan ook bij activiteiten die op die overige gebieden stikstofdepositie veroorzaken in de praktijk geen problemen met de

verlening van vergunningen als gevolg van de stikstofproblematiek, als er al een vergunning nodig is.

Toetsing 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, waarop het PAS van toepassing is, te weten:

- Coepelduynen;
- Meijndel & Berkheide;
- Westduinpark & Wapendal;
- Solleveld & Kapittelduinen.

Gelet op de aard en omvang van ingreep aan de Rijnlandlaan 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 3^o, 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 48 appartementen in de sociale huursector.

Locatieontwikkeling

Om de totstandkoming van deze woningen als onderdeel van de businesscase sociale woningbouw mogelijk te maken voert de gemeente Leidschendam-Voorburg de locatieontwikkeling. Concreet betekent dit dat de gemeente zorg draagt voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, met inbegrip van het (laten) uitvoeren van de verschillende omgevingsonderzoeken die aan deze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen. Daarnaast heeft de gemeente zorg gedragen voor het (laten) slopen van de voorheen in het projectgebied aanwezige bebouwing. De gemeente zal de gronden overdragen aan de woningcorporatie Vidomes, die de beoogde woningen zal realiseren en exploiteren.

De gemeentelijke kosten voor de locatieontwikkeling worden deels gedekt uit de (marktconforme) verkoopopbrengsten van de bouwkaavel waarop de woningen door Vidomes zullen worden gerealiseerd. De geraamde verkoopopbrengsten zijn gebaseerd op de marktwaarde van de bouwkaavel voor de woningen, 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 woningcorporatie Vidomes. Met deze ontwikkelende partij wordt door de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waarin Vidomes zich onder meer verbindt aan het realiseren van het door middel van de uitgebreide Wabo-procedure, waarop deze ruimtelijke onderbouwing ziet, beoogde bouwplan. Eventuele tekorten op de bouw- en vastgoedexploitatie komen voor rekening en risico van Vidomes, die als partij bereid en in staat is deze risico's te dragen.

Voor wat betreft de realisatie van het bouwplan kan verder nog het volgende worden opgemerkt. Zoals al toegelicht in onder meer paragraaf 3.1 overstijgt in de gemeente Leidschendam-Voorburg de vraag naar sociale huurwoningen het beschikbare aanbod ruimschoots. De gemeente heeft zich, samen met de woningcorporaties, tot doel gesteld het tekort aan sociale huurwoningen door middel van nieuwbouw te verkleinen. Dit bouwplan is één van de initiatieven die daartoe zijn ontwikkeld. De behoefte aan uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen is, ook gelet op de actuele wachttijden voor woningzoekenden, een vaststaand gegeven. Daarnaast is sprake van een professionele partij, in de vorm van een woningcorporatie, die de realisatie en exploitatie van deze woningen op zich zal en kan nemen. Ook in zoverre is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan voldoende aannemelijk.

Planschade

Van de anterieure overeenkomst, die tussen de gemeente en de woningcorporatie Vidomes 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 woningcorporatie Vidomes 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 overweging 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 verbeterpuntenesignaleerd 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. 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 (alsmede voor de aangrenzende maatschappelijke plandelen) 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, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant op woensdag 7 november 2018, vanaf donderdag 8 november 2018 t/m woensdag 19 december 2018 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het voorliggende bouwplan voor de Rijnlandlaan 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*
2. *Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek*
3. *Verkennd bodemonderzoek*
4. *Vleermuizenonderzoek 2013*
5. *Vleermuizenonderzoek 2016*
6. *Ecologische quickscan 2018*
7. *Akoestisch onderzoek wegverkeer en milieuzonering*
8. *Parkeermeting Voorburg, Rijnlandlaan e.o.*
9. *Watervergunning 14-11-2018 t.b.v. verbreden watergang Rijnlandlaan*