RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| SCHOORLAAN TE LEIDSCHENDAM
| 22 grondgebonden eengezinswoningen

Aanzicht voorgevel tuinwoningen

Aanzicht voorgevel terraswoningen

Juni 2020

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van 22 grondgebonden eengezinswoningen aan de Schoorlaan te Leidschendam-Centrum.

Opdrachtgever	*: Ontwikkelingscombinatie Damcentrum*
Opgesteld door	*: Legalexion*
Opsteller	*: mr. A.G. van Keulen*
Datum	*: 16 juni 2020*
Versie	*: 5*
Kenmerk	*: 13048/11*

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Planologische procedure 7
1.5 Leeswijzer 7

2. RUIMTELIJK BELEID 8
2.1 Nationaal 8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening 8
2.1.3 Verdrag van Malta 10
2.2.2 Provinciaal Beleid 10
2.2.2.1 Algemeen 10
2.2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie 11
2.2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 13
2.3 Regionaal 14
2.3.1 Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden 14
2.4 Gemeentelijk 14
2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) 14
2.4.2 Masterplan Damcentrum 16
2.4.3 Beleidsregels Woningbouw 2018 - 2021 18
2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020 19
2.4.5 Parkeernota 20
2.4.6 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021 21
2.4.7 Waterplan Damcentrum 21
2.5 Conclusie ruimtelijk beleid 21

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 22
3.1 Toetsing bestemmingsplan 'Damcentrum' 22
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing 24
3.2.1 Beschrijving van de omgeving 24
3.2.3 Welstand 28

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 29
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid 30
4.2.1 Verkeerseffecten van het plan 30
4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering 31

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 32
5.1 Geluid 32
5.2 Milieuzonering 32
5.3 Luchtkwaliteit 33
5.4 Flora en fauna 34
5.4.1 Algemeen 34
5.4.2 Natuurtoets 35
5.5 Externe veiligheid 37
5.5.1 Inleiding 37
5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied 38
5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties 38
5.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen 38
5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water 38

5.5.2.4 Buisleidingen *38*
5.5.3 Conclusie *39*
5.6 Water *39*
5.6.1 Inleiding *39*
5.6.2 Waterbeleid *40*
5.6.3 Watertoets *40*
5.6.4 Watersysteem *41*
5.6.5 Riolering en afkoppeling *42*
5.6.5.1 Afkoppeling en vervanging riolering *42*
5.6.5.2 Riool- en baggerbeheer *42*
5.6.6 Waterkeringen en waterveiligheid *43*
5.6.7 Toepassing materialen *43*
5.6.8 Klimaatadaptatie *43*
5.6.8 Grondwater *43*
5.6.9 Conclusie *43*
5.7 Bodem *44*
5.7.1 Algemeen *44*
5.7.2 Onderzoek *44*
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling *46*
5.8.1 Inleiding *46*
5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling *46*
5.8.3 Conclusie *47*

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE **48**
6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht *48*
6.2 Molenbiotoop *48*
6.3 Archeologie *48*
6.3.1 Inleiding *48*
6.3.2 Archeologisch onderzoek *48*

7 UITVOERBAARHEID **51**
7.1 Economische uitvoerbaarheid *51*
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid *51*

BIJLAGEN: **52**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al vanaf beginjaren 2000 wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het centrum van de Leidschendam, Damcentrum. Het is de bedoeling dat er in Leidschendam Centrum onder meer 550 nieuwe koop- en huurwoningen worden gerealiseerd. Verouderde woningen maken plaats voor ruime eengezinswoningen, chique herenhuizen en kleinschalige en exclusieve appartementengebouwen, verspreid over twaalf deelgebieden.

De herontwikkeling van Damcentrum is gebaseerd op het 'Masterplan Damcentrum' dat op 6 april 2004 door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg is het vastgesteld. In dit masterplan worden de ambities beschreven en onderbouwd, die richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het historische centrum van Leidschendam. De verwezenlijking van de in het masterplan geformuleerde doelstellingen moet leiden tot een revitalisatie van het centrum, waarmee de waarden en kwaliteiten van het Damcentrum ook voor de toekomst veilig kunnen worden gesteld.

De verwezenlijking van het masterplan vergt een aantal forse ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum. Om deze ingrepen van een deugdelijke juridisch-planologische basis te voorzien, heeft de gemeenteraad op 6 juni 2005 het bestemmingsplan "Damcentrum" vastgesteld. Dit plan is door GS goedgekeurd op 17 januari 2006 en, met uitzondering van het plandeel Damplein / Sluiskant, onherroepelijk geworden. De feitelijke werkzaamheden voor de revitalisatie van het Damcentrum zijn al geruime tijd in uitvoering, de verwezenlijking van de in het masterplan omschreven doelen vordert gestaag.

De realisatie van de 22 eengezinswoningen aan de Schoorlaan vormt ook onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. De projectlocatie is op dit moment onbebouwd terrein.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor een van het bestemmingsplan afwijkend plan.

1.2 Plangebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noordwestzijde: de Landscheidingstraat;
- aan de zuidoostzijde: de Zaagmolenstraat;
- aan de zuidwestzijde: de bebouwing aan de Rijnlandstraat;
- aan de noordoostzijde: de Schoorlaan.

De locatie is gelegen aan de Schoorlaan. De Schoorlaan loopt parallel aan de Rijnlandstraat. Aan de andere zijde van de Schoorlaan (noordwestzijde) staan eveneens woningen.

Het terrein is voor het grootste deel onverhard, bestaande uit gras met bosschages en onkruiden. Oftewel: het te bebouwen perceel wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van groen. Het terrein heeft op dit moment geen specifieke(re) functie.

Voor een verdere beschrijving van het plangebied en de kenmerken van de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

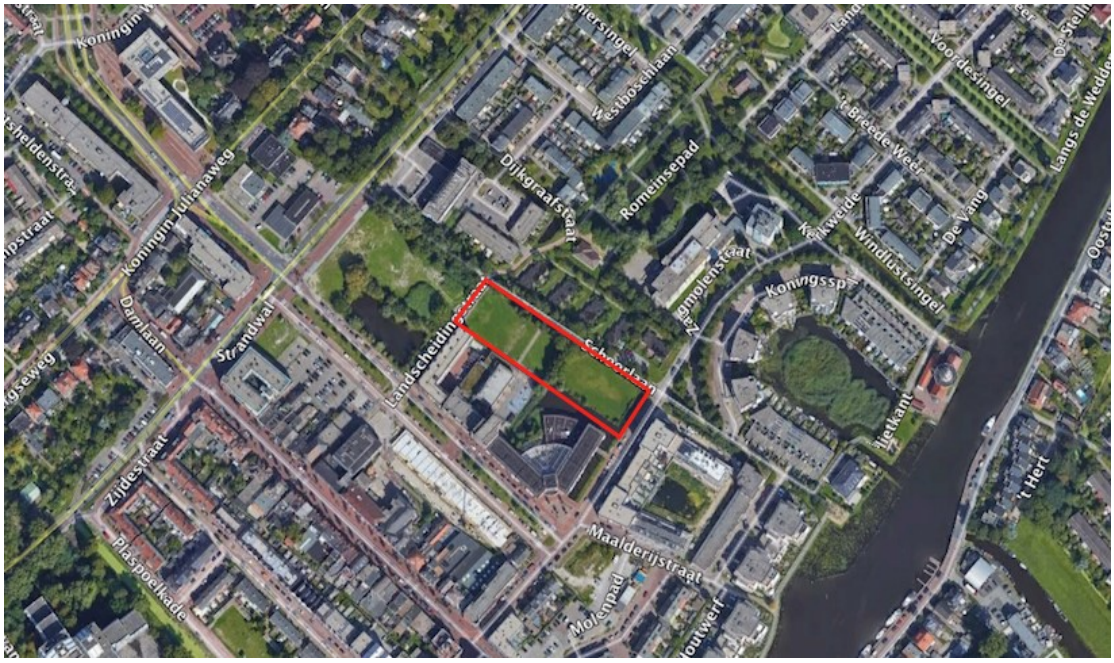

Fig. 1.1 Luchtfoto met projectlocatie Schoorlaan (globaal rood omkaderd) *bron: Google Earth*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende juridisch-planologische regime 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', op grond waarvan inhoudelijk integraal het 'oude' bestemmingsplan 'Damcentrum' voor een nieuwe planperiode van toepassing is verklaard, legt op de gronden in het plangebied, waar herontwikkeling van bebouwing en functies is voorzien, globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Deze uit te werken bestemmingen kennen overigens wel zeer gedetailleerde uitwerkingsregels, waarin zaken zijn geregeld zoals:

- *minimaal en maximaal te realiseren aantallen woningen;*
- *rooilijnen;*
- *maatvoering;*
- *bijzondere accenten;*
- *parkeren;*
- *et cetera.*

Deze uitwerkingsregels zijn gebaseerd op een uitvoeringsprogramma, dat is ontworpen op basis van de ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan actuele inzichten over stedenbouwkundige inrichting, marktsituatie, en dergelijke. De actuele economische omstandigheden, maar ook gewijzigde inzichten over de meest optimale opbouw van het bouwprogramma, parkeren, en dergelijke, leiden er echter toe dat de mate van detaillering van de uitwerkingsregels belemmerend werkt op de verwezenlijking van de doelstellingen uit het masterplan.

De realisatie van de 22 woningen aan de Schoorlaan past op een aantal onderdelen niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Damcentrum' (zie daarover verder paragraaf 3.1).

Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' uit 2005 (projectlocatie: rode pijlen)

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

Om het gewijzigde woningbouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de toepassing van deze procedure stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie
Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Algemeen
Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Aan dit artikel dient ook te worden getoetst in het kader van een zogenaamde project-omgevingsvergunning.

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting bij 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.'

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

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

Dit plan moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in voornoemde definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening. Met de voorgenomen nieuwbouw wijzigt de functie van de locatie. Ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 Bro is dus een beschrijving noodzakelijk van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Hierover het volgende.

Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw wordt allereerst opgemerkt dat de provincie verantwoordelijk is voor de gedecentraliseerde woningbouwplanning en de (wettelijk vereiste) toepassing van de (nieuwe) Ladder van Duurzame Verstedelijking. Als sturingsfilosofie in de VRM (Visie Ruimte en Mobiliteit) is gekozen voor kwalitatieve afstemming en risicoduiding. Wanneer de provincie een regionale woonvisie aanvaardt, is daarmee de behoefte aan en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma in de bestemmingsplannen verantwoord.

In de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en de regio is in 2010 afgesproken dat over de periode tot 2020 63.500 woningen in Haaglanden (nu: Metropoolregio Rotterdam Den Haag) gebouwd worden. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg staat voor de periode 2014 – 2019 een woningbouwopgave gepland van in totaal 670 woningen. De ontwikkeling aan de Schoorlaan is opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

Voorts kan in dit kader nog het volgende worden opgemerkt. Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam, zoals aan het Molenpad en aan de Plaspoelkade. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Schoorlaan zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling aan de Schoorlaan voorziet in een actuele behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan aan de Schoorlaan voldoet aan de motiveringseis als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.3 Verdrag van Malta

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta, ook wel de conventie van Malta of het verdrag van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat daarbij om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

1. *streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor goede conservering;*
2. *tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden;*
3. *de verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde.*

Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet (juli 2016). Het Verdrag van Malta heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering. Voor de verdere toetsing van dit plan aan mogelijk aanwezige archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

2.2.2 Provinciaal Beleid

2.2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019.

Opgavegericht samenwerken
Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.
De provincie Zuid Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat alle samenwerkende overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke

ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen zelf regionale visies voor onder meer woningen op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.
Met onderhavig plan worden woningen gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. De bebouwde ruimte wordt beter benut door verdichting. Voorts past het plan binnen de wens van zowel de provincie als de gemeente om het bestaande tekort aan woningen terug te dringen (zie paragraaf 2.1.2).

Zoals hierna in paragraaf 2.4.2 uitgebreider wordt beschreven, maakt het bouwplan voor de Schoorlaan onderdeel uit van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de gemeentelijke structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied. Het plan beoogt dus ook om de ruimtelijke kwaliteit van het Damcentrum te versterken (naast dat het voorziet in een behoefte).

Het provinciale ruimtelijke beleid gaat uit van drie mogelijkheden wat betreft ruimtelijke ontwikkeling in een gebied: *inpassen, aanpassen en transformeren*. Het type ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de begrippen gebiedsidentiteit, structuur en kavel. Hierover het volgende.

- *Gebiedsidentiteit*

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Leidschendam. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van stedelijke bebouwing.

- *Structuur*

Aan de noordoostzijde grenst het plan aan de Schoorlaan, welke loopt van de Zaagmolenstraat naar de Oude Trambaan. De Schoorlaan is een verkeersluwe straat (éénrichtingsverkeer), met veel groen en een watergang.
Aan de noord-westzijde grenst het bouwplan voor de Schoorlaan aan de Landscheidingsstraat. De Landscheidingsstraat vormt de verbinding tussen de Rijnlandstraat en de Schoorlaan. Aan de Landscheidingsstraat is in 2016 reeds een nieuwbouwplan gerealiseerd.
Aan de zuidwestzijde grenst het bouwplan voor de Schoorlaan deels aan een school (basisschool de Zonnewijzer) en deels aan het appartementengebouw dat is gelegen aan de Rijnlandstraat en de Zaagmolenstraat. Tussen het appartementengebouw en het nieuwbouwplan ligt een brede watergang.
Aan de zuidoostzijde grenst het bouwplan eveneens aan een watergang en daarna de Zaagmolenstraat. Aan deze Zaagmolenstraat is in 2014 eveneens nieuwbouw gerealiseerd.

- *Kavel*
De kavel betreft een aaneengesloten terrein dat op dit moment niet in gebruik is. Het perceel is op dit moment onbebouwd. In het Masterplan Damcentrum is deze locatie al lang in beeld als woningbouwlocatie.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van de 22 woningen. De ontwikkeling aan de Schoorlaan sluit immers aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Conclusie
Kortom: de realisatie van de 22 grondgebonden woningen sluit aan op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

2.2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Voor de stedelijke ontwikkeling aan de Schoorlaan dient getoetst te worden aan afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening. Het bouwplan kan hier gekwalificeerd worden als een stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijk gebied.

Artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening zegt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

> *a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Zoals hierboven (in paragraaf 2.2.2.2) reeds aangegeven, is hier sprake van 'inpassen'. Het betreft hier stedelijk gebied, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van woningbouw mogelijk zijn.

Voorts is in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Voor de toetsing aan de (Landelijke) ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
De Provinciale Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die een belemmering voor onderhavig plan aan de Schoorlaan.

2.3 Regionaal

2.3.1 Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden

Het woningbouwprogramma, dat in 2009 in het Regionaal Structuurplan Haaglanden is opgenomen, is inmiddels door de werkelijkheid ingehaald. De crisis heeft de woningbouwmarkt veranderd. Het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks, door de 9 gemeenten uit het woningmarktgebied Haaglanden, herijkt.

Het bouwplan is opgenomen in het door de provincie goedgekeurde regionale woningbouwprogramma voor 2019. Ook bij de eerstvolgende actualisatie van het woningbouwprogramma zal het bouwplan daarin gehandhaafd blijven.

Conclusie
De ontwikkeling aan de Schoorlaan past binnen het regionaal woningbouwprogramma Haaglanden.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de

gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijke gebied (met een 'gemengd programma', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80 % van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.

Fig. 2.1 Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen (projectlocatie: zie blauwe pijl)

In de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar doelstellingen en ambities beschreven. Deze kunnen alleen gehaald worden als instrumenten, (ruimtelijke) programma's en projecten in onderlinge samenhang worden uitgevoerd. Om dat te bereiken heeft de gemeente een uitvoeringsprogramma vastgesteld (d.d. 25 september 2012). Dit uitvoeringsprogramma beschrijft de hoofdlijnen van de planning van de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot 2040, zoals die zijn beschreven in de structuurvisie. Het plan aan de Schoorlaan behoort tot Leidschendam-Zuidzone.

Het gebied 'Leidschendam-Zuidzone', waar deze nieuwbouwlocatie binnen valt, wordt in het uitvoeringsprogramma genoemd als toekomstige 'centrumontwikkeling en transformatie'. Het voorliggende bouwplan aan de Schoorlaan sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie.

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt immers een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstelling om de woningbouwopgave te realiseren binnen het stedelijk gebied. Het voorziet immers in een aanbod van nieuwe woningtypen die aansluiten bij de vraag vanuit de woningmarkt.
Met het plan aan de Schoorlaan worden hoofdzakelijk woningen toegevoegd uit de duurdere sector, variërend van 253.500 tot 507.000 euro (uitgaande van de koopprijsgrenzen uit de regionale woonvisie d.d. 1 januari 2015). Met deze 22 woningen wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor gezinnen (met kinderen), dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (immers door dit plan vindt doorstroming plaats in de woningmarkt).

Conclusie
Het plan voor de Schoorlaan sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Het bouwplan is onderdeel van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied.

2.4.2 Masterplan Damcentrum

Op 6 april 2004 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het 'Masterplan Damcentrum' vastgesteld. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een levendig, leefbaar en vitaal stedelijk verblijfsgebied te maken. Het betreffende Masterplan Damcentrum uit 2004 vormt nog steeds uitgangspunt bij de herontwikkelingsplannen van het Damcentrum.

Het Masterplan streeft naar hoge kwaliteit, waarbij de hoofddoelstelling voor het centrumgebied zijn:

- het versterken van de functionele, ruimtelijke en economische structuur;
- het verbeteren van de leefbaarheid;
- het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het historische centrum als geheel;
- het verwezenlijken van een algemene kwaliteitsverbetering van het woningaanbod, de woonomgeving, de openbare ruimte, de mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, de culturele activiteiten, de verkeerssituatie en het winkelaanbod.

Het masterplan zegt over de nieuwbouw voor de locatie aan de Schoorlaan het volgende (in paragraaf 4.6, over Schoorlaan):

De Schoorlaan wordt hét adres voor 'mooi wonen'. De voorzijde van de woningen liggen aan het water, aan de achterzijde hebben ze terrassen met een tuin op de zon. Verschillende architectonische varianten zijn denkbaar om de locatie aan het water goed te benutten.

In eerste instantie was het de bedoeling om het water te verbinden met de Vliet. Door technische en waterhuishoudkundige problemen is dit echter niet mogelijk gebleken. In een later stadium wordt bekeken of deze verbinding alsnog tot stand kan worden gebracht.

De bestaande laan met elzen blijft zijn huidige functie als voetgangers en fietspad handhaven. De huidige smalle sloot langs de laan wordt sterk verbreed in zuidelijke richting, tot aan de nieuwe woningen. De ontsluiting voor de auto's van de woningen loopt via de parkeerstraat onder de panden, met toegangen aan de Zaagmolenstraat en de Landscheidingsstraat.

Parallel aan de Schoorlaan en naast de elzenlaan wordt aan de noordzijde een nieuwe woonstraat aangelegd. Deze straat heeft aansluitingen op de Landscheidingsstraat en de Zaagmolenstraat.

De huidige wegverbindingen tussen het Damcentrum en de Rietvink wordt ter hoogte van de Landscheidingstraat alleen toegankelijk voor het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en ter hoogte van de Zaagmolenstraat wordt de huidige situatie gehandhaafd.

Het plan aan de Schoorlaan sluit aan op de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan, om de navolgende redenen:

- Het plan sluit aan op de functionele en ruimtelijke structuur de zoals beoogd in het Masterplan. Hierover het volgende:
  - Zoals op onderstaande afbeelding is af te leiden, gaat het Masterplan op onderhavige projectlocatie uit van woningbouw, specifiek 'waterwoningen'. De bebouwing maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de gehele Schoorlaan. Het noordelijke deel van de Schoorlaan maakt onderdeel uit van het in ontwikkeling zijnde bouwplan voor de locatie Leytsche Hof. Het zuidelijke deel van de Schoorlaan is reeds gerealiseerd als onderdeel van het bouwplan aan de Maalderijstraat / Zaagmolenstraat. De huidige bouwlocatie vormt als het ware de verbinding tussen deze twee locaties;
  - De woningen liggen aan de voorzijde aan het water (vandaar de term 'waterwoningen'). De huidige smalle watergang wordt verbreed over de gehele Schoorlaan, omdat er een wateropgave in het gebied is. De watergang krijgt een maat- en schaal passend bij zijn nieuwe omgeving. En het krijgt een maat waarbij het een ruimtelijk structurerend element is in het Damcentrum.
  - Aan de achterzijde hebben de woningen terrassen, met een tuin op de zon;
  - In het masterplan is een hoogteaccent voorgesteld, (ongeveer) in het midden van de planlocatie. Deze is echter vervallen in de uitwerking van dit plan. Dat betekent dat aan de gehele Schoorlaan grondgebonden waterwoningen worden gebouwd. In het masterplan was immers ook een hoogteaccent voorgesteld op de hoek van de Schoorlaan en de Landscheidingsstraat (als onderdeel van het plan Leytsche Hof). Daarvoor in de plaats is echter een lager accent op de hoek Oude Trambaan en Schoorlaan teruggekomen (als onderdeel van het plan Leytsche Hof). Dat hoogte-accent is als het ware verplaatst richting het noorden (richting de Trambaan). Dit geeft een betere stedenbouwkundige verdeling van hoog- en laagbouw aan de gehele Schoorlaan, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van de Schoorlaan en de directe omgeving ten goede komt;
  - Hoewel het geen onderdeel uitmaakt van de te verlenen omgevingsvergunning, sluit het bouwplan ook aan op hetgeen in het masterplan wordt aangegeven over de beoogde verbreding van de Schoorlaan, de verbreding van de daaraan parallel lopende smalle sloot en het behoud van de elzen aldaar.

- De nieuwe bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en is pandsgewijs opgebouwd. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd en aantrekkelijk straatbeeld;

- De nieuwe woningen van het bouwplan aan de Schoorlaan leveren, als onderdeel van het totale herinrichtingproject voor het Damcentrum, een belangrijke bijdrage aan de ambities van Damcentrum. Het zijn moderne stadswoningen die passend binnen de ambitie voor de Hollandse waterstad zijn vormgegeven en een unieke en hoogwaardige vormgeving hebben.

- Het centrum van Leidschendam ondergaat momenteel een grote metamorfose waarbij het karakter van Leidschendam opnieuw wordt gedefinieerd. Met respect voor de omgeving herrijst op diverse locaties veelzijdige en gevarieerde bebouwing, met een historisch geïnspireerde architectuur als die van een Hollandse Waterstad. Dit is zichtbaar in de wisseling in panden, grotere en kleinere korrel in straten, wisselende dak-typologie, architectuur, wisselende hoogte van panden en daklijnen. Er ontstaat zo een kenmerkende klassieke pandopbouw met plint, midden en dak en duidelijk vormgegeven entrees.
  De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de ambities van Damcentrum. Het zijn moderne stadswoningen die passend binnen de ambitie voor de Hollandse waterstad zijn vormgegeven en een unieke en hoogwaardige vormgeving hebben.
  De herenhuizen aan de Schoorlaan laten zich pandsgewijs lezen door onderlinge verschillen in beukmaten, in verspringende voorgevelrooilijnen, entrees, dakvormen en metselwerk. Daardoor ontstaat een aantrekkelijk en gevarieerd beeld binnen een eenduidige stedenbouwkundige structuur. De ligging aan het water, met de bruggetjes, geeft een mooie invulling van de ambitie van een Hollandse Waterstad.

Kort gezegd gaat het masterplan voor de Schoorlaan uit van de herontwikkeling ten behoeve van 'waterwoningen', van een brede vaart en van het behoud van de elzenlaan. Zoals uit het voorgaande blijkt, wordt met dit bouwplan aan deze uitgangspunten voldaan.

Fig. 2.4 Impressie Bouwblok Masterplan (projectlocatie: zie blauwe pijl)

Fig. 2.5 Impressie waterwoningen Schoorlaan

<u>*Conclusie*</u>
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende bouwplan aan de Schoorlaan aansluit op en bijdraagt aan de in het Masterplan geformuleerde hoofddoelstellingen.

2.4.3 Beleidsregels Woningbouw 2018 - 2021

Om plannen voor woningbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoeften van inwoners heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot)

woningbouw. In principe wordt alleen medewerking verleend aan plannen die voldoen aan deze beleidsregels. Hierna worden de beleidsregels genoemd en toegepast op het plan aan de Schoorlaan:

A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu. Onderdeel van deze woonmilieus is een aantal voorwaarden met betrekking op verkavelingstype, functiemenging en openbare ruimte. Voor het plan aan de Schoorlaan geldt dat sprake is van een rustig stedelijk woonmilieu. De locatie is immers op loopafstand gelegen van het (winkel)centrum en goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Voorts wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is '30%, tenzij'.

In bijzondere gevallen is afwijking van dit vereiste percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatie specifieke factoren.
Dit plan voor de Schoorlaan bevat geen sociale woningen. De reden daarvoor is dat in de samenwerkingsovereenkomst uit 2004, waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot woningbouw in Leidschendam-Centrum, is afgesproken dat de ontwikkelende partijen minimaal 30% van de te slopen sociale woningen zullen herbouwen (artikel 7.4 van de overeenkomst). Hieraan is inmiddels voldaan (in de woningbouwplannen voor de Plaspoelstraat, de Landscheidingsstraat en het Damplein).

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat het woningbouwplan voor de Schoorlaan voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2018 – 2021.

2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.
De woningmarkt laat een meer op de vraag gerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar (toekomstige) inwoners van de gemeente in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

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

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

- *Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad*

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

De Woonvisie fungeert als leidraad voor ander gemeentelijk beleid dat het wonen raakt en toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

Het is volgens de Woonvisie belangrijk dat woonconsumenten iets hebben om uit te kiezen. Verschillende woningen en verschillende woonmilieus. Wat de woonconsument wenst, is het uitgangspunt in het ontwikkelen van bouwplannen. De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen, woonmilieus, is bepalend.

Verder streeft het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Het is van belang extra aandacht te schenken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. De gemeente wil meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek geven. Eén van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van hoofdzakelijk woningen die behoren tot de middeldure en duurdere sector. Op die manier wordt doorstroming mogelijk gemaakt. Deze woningen kunnen immers gekocht worden door bewoners die een vervolgstap willen maken in hun wooncarrière. De door deze doelgroep achtergelaten woningen bieden vervolgens weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt. Zo vormt het plan voor de Schoorlaan een toevoeging aan de woningvoorraad welke past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat dit plan conform de uitgangspunten van de Woonvisie binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Conclusie
Gelet op het voorgaande sluit het plan voor de Schoorlaan aan bij de inhoud van de Woonvisie en het woningbouwprogramma (zie wat dat laatste betreft paragraaf 2.1.2).

2.4.5 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkings-beleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.
De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
Wat betreft parkeren is de Parkeernota 2005 en de Nota Parkeernormen bij het plan aan de Schoorlaan als uitgangspunt genomen. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.6 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het 'Water- en rioleringsplan' (WRP) vastgesteld. Dit WRP is tot stand gekomen in samenwerking met de hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het WRP bestrijkt de planperiode 2016 tot en met 2021 en voldoet aan de wettelijke en gemeente-specifieke eisen op het gebied van de gemeentelijke watertaken.

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.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. 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 plan aan de Schoorlaan.

Conclusie
Het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2021' bevat voor de locatie Schoorlaan geen specifiek beleid. Niettemin sluit de beoogde herontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.7 Waterplan Damcentrum

Voor het verwezenlijken van de ontwikkelingen in het Damcentrum is een waterplan opgesteld, waarin onder andere de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit, de riolering, het grondwater en de bergingsmogelijkheden voor oppervlaktewater zijn uitgewerkt. Dit waterplan is uitvoerig besproken met de verschillende waterbeheerders, onder meer in het kader van het wettelijk vooroverleg. De resultaten zijn vastgelegd in de desbetreffende delen van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum'. De maatregelen uit het Waterplan Damcentrum zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd. Er is in 2006 een gescheiden rioolstelsel aangelegd en drainage. Er is een polderwaterberging gerealiseerd waarin het hemelwater uit het peilgebied waarin het plan ligt wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd naar het lage peilvak in de Klein Plaspoelpolder. Dit plan levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van waterberging binnen het plangebied van Damcentrum conform het voornoemde waterplan.

2.5 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van onderhavig plan aan de Schoorlaan te Leidschendam.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt eerst nader ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Toetsing bestemmingsplan 'Damcentrum'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Damcentrum' rusten op de percelen aan de Schoorlaan de volgende bestemmingen:

a. *Water (artikel 19)*
b. *Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)*
c. *Primaire waterkeringsdoeleinden (artikel 23)*
d. *Molenbiotoop (artikel 24)*
e. *Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW 45-55) (artikel 25)*
f. *Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO (artikel 28)*

Hierna volgt een verdere beschrijving van deze bestemmingen, toegepast op het bouwplan aan de Schoorlaan.

Ad a. Water

Op grond van artikel 19 lid 1. zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor onder meer:

a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
b. verkeer te water;

alsmede voor:

c. ter plaatse van de aanduiding "brug": tevens voor verkeer en verblijf als bedoeld in artikel 20 Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
d. ter plaatse van de aanduiding "bruggen toegestaan" zijn bruggen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen toegestaan.

De ontsluiting van de woningen aan de Schoorlaan vindt deels plaats via een brug over deze bestemming 'water'. Het bouwplan past binnen deze bestemming.

Ad b. Archeologisch waardevol gebied (art. 21)

Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na een binnenplanse vrijstelling van het college, op basis van een rapport waarmee de archeologische waarde van de betrokken gronden in voldoende mate is vastgesteld en de betreffende waarden door de verwezenlijking van het bouwplan niet worden geschaad.
Wat betreft archeologisch onderzoek wordt verder verwezen naar paragraaf 6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Overigens dient ingevolge artikel 21 lid 7 van de planregels wel een zogenaamde aanlegvergunning (sinds de invoering van de Wabo onderdeel uitmakend van de omgevingsvergunning) te worden aangevraagd. De omgevingsvergunning zal ook zien op deze activiteit (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo).

Ad c. Primaire waterkeringsdoeleinden (art. 23)
Gronden met de bestemming primaire waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kade, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na binnenplanse vrijstelling van het college, gehoord de beheerder van de waterkering. Beoordeling van het bouwplan en advisering daarover door de waterbeheerder in relatie tot het belang van de waterkering vindt mede plaats in het kader van de beoordeling van de te verlenen watervergunning.

Ad d. Molenbiotoop (art. 24)
Op grond van artikel 24, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop mede bestemd voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen. Het projectgebied valt binnen deze molenbiotoop.
Op grond van artikel 24, tweede lid, mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogtebepalingen:
- binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;

Omdat het ingediende bouwplan ruim binnen de gestelde maximale hoogteregels blijft, zijn er geen strijdigheden c.q. belemmeringen met betrekking tot de molenbiotoop (zie ook paragraaf 6.2).

Ad e. Uit te werken gebied voor woondoeleinden (art. 25)
Het door u ingediende bouwplan voldoet niet aan alle gestelde uitwerkingsregels, voor zover een toets hieraan op basis van het ingediende schetsplan mogelijk is (bijv. geen hoogtemaatvoering). Hieronder een toelichting op de uitwerkingsregels die voor het ingediende bouwplan van kracht zijn, genummerd naar het desbetreffende sublid van artikel 25.
a. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt op de plankaart een minimum aantal woningen van 45 en een maximum van 55 woningen. Het bouwplan voldoet niet op dit onderdeel omdat 22 woningen worden opgericht.
d. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt op de plankaart een “voorgevellijn” in de Landscheidingstraat. Het bouwplan voldoet niet op dit onderdeel daar de eengezinswoningen in de Rijnlandstraat niet in de voorgevellijn worden gesitueerd danwel 0,5 meter daarachter.
e. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een minimale hoogte van 9 meter en een maximale hoogte van 16,5 meter. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel omdat de hoogte van de woningen circa 12,5 – 13 meter bedraagt. De hoogte van de woningen varieert per type maar blijft ruimschoots onder de 16,5 meter.
k. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een panddiepte van de woningen en/of woongebouwen van minimaal 10 meter. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel omdat alle woningen dieper zijn dan 10 meter.
m. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een dat indien de bouwhoogte meer dan 13,5 meter bedraagt de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd dient te worden uitgevoerd. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel omdat de hoogte van de woningen circa 12,5 – 13 meter bedraagt.
n. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een parkeereis van 2 pp / grondgebonden woning en 1,5 pp / gestapelde woning. Dit resulteert in een minimaal aantal

parkeerplaatsen van: (22 x 2) = 44 pp. Het bouwplan voldoet niet op dit onderdeel omdat op de locatie van de woningen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Wel worden aan overzijde van de gracht aan de Schoorlaan parkeerplaatsen ingetekend.

Gelet op bovengenoemde strijdigheden is het niet mogelijk om gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid.

Omdat hier sprake is van een uit te werken bestemming bepaalt artikel 26 lid 3 van de planregels dat op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming ('Uit te werken gebied voor woondoeleinden') uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen (dus een 'voorlopig bouwverbod'). Het bouwen zonder uitwerkingsplan is in strijd met dit artikel. De te verlenen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo ziet eveneens op de strijdigheid met dit artikel.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

In paragraaf 2.4.2 is het "Masterplan Damcentrum" al genoemd als onderdeel van het relevante beleidskader voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan voor de Schoorlaan. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een levendig, leefbaar en vitaal stedelijk verblijfsgebied te maken. Deze globale basis is in eerste instantie naar een meer concreet niveau vertaald in het bestemmingsplan 'Damcentrum', waarin de objectieve randvoorwaarden zijn vastgelegd waaraan de verdere verwezenlijking van de verschillende deelgebieden zal moeten voldoen.
Zoals hierboven beschreven, wijkt het nu voorliggende bouwplan voor de locatie aan de Schoorlaan af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. Hierna zal worden ingegaan op de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de omgeving

Aan de noordoostzijde grenst het plan aan de Schoorlaan. De Schoorlaan is een verkeersluwe straat (éénrichtingsverkeer), met veel groen en een watergang. Ter hoogte van de locatie Leytsche Hof staat aan de overzijde van de Schoorlaan (ten noordoosten van de locatie Leytsche Hof) een wat ouder appartementencomplex met 6 bouwlagen. Iets meer zuidelijk van het appartementencomplex staat parallel op de Schoorlaan een aantal patiowoningen (één-laags).

Aan de noordwestzijde grenst het bouwplan voor de Schoorlaan aan de Landscheidingsstraat. De Landscheidingsstraat vormt de verbinding tussen de Rijnlandstraat en de Schoorlaan. Aan de Landscheidingsstraat is in 2016 reeds een nieuwbouwplan gerealiseerd: een appartementengebouw met vier bouwlagen. Een deel van de Landscheidingsstraat is nog onbebouwd. Met onderhavig plan wordt dat deel nu wel bebouwd.

Aan de zuidwestzijde grenst het bouwplan voor de Schoorlaan deels aan een school (basisschool de Zonnewijzer) en deels aan het appartementengebouw dat is gelegen aan de Rijnlandstraat en de Zaagmolenstraat. Tussen het appartementengebouw en het nieuwbouwplan ligt een brede watergang.

Aan de zuidoostzijde grenst het bouwplan eveneens aan een watergang en daarna de Zaagmolenstraat. Aan deze Zaagmolenstraat is in 2014 eveneens nieuwbouw gerealiseerd (ter hoogte van het bouwplan aan de Schoorlaan betreft dat appartementen).

3.2.2 Beschrijving van het plan

Algemeen

Het centrum van Leidschendam ondergaat momenteel een grote metamorfose waarbij het karakter van Leidschendam opnieuw wordt gedefinieerd. Met respect voor de omgeving herrijst op diverse locaties veelzijdige en gevarieerde bebouwing, met een historisch geïnspireerde architectuur als die van een Hollandse Waterstad. Dit is zichtbaar in de wisseling in panden, grotere en kleinere korrel in straten, wisselende dak-typologie, architectuur, wisselende hoogte van panden en daklijnen. Er ontstaat zo een kenmerkende klassieke pandopbouw met plint, midden en dak en duidelijk vormgegeven entrees.
De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de ambities van Damcentrum. Het zijn moderne stadswoningen die passend binnen de ambitie voor de Hollandse waterstad zijn vormgegeven en een unieke en hoogwaardige vormgeving hebben.

Inhoud plan

Dit project bestaat uit de realisatie van 22 grondgebonden eengezinswoningen. Hierna volgt een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan het einde van deze paragraaf zijn enkele beeldimpressies opgenomen.

Architectuur en opzet

De herenhuizen aan de Schoorlaan bestaan uit een blok van 10 tuinwoningen en een blok van 12 terraswoningen. De terraswoningen worden gecombineerd met een parkeergarage. Bovenop de parkeergarage krijgen de terraswoningen een dakterras met daktuin op de 1^{e} verdieping.

De woningen worden geïndividualiseerd door de terugliggende stroken in de gevels. Door verspringingen in de voorgevel en verspringingen in de dakranden, variaties in metselwerk (stucwerk met steenstrips) en stucwerk wordt een aantrekkelijk en gevarieerd beeld binnen een eenduidige stedenbouwkundige structuur gecreëerd. De ligging aan het water, met de bruggetjes, geeft een mooie moderne invulling van de ambitie van een Hollandse Waterstad.

De meeste woningen (18 van de 22) hebben in de basis drie bouwlagen met plat dak. Per bouwblok worden standaard twee los gepositioneerde dakopbouwen gerealiseerd. Voor de overige woningen voorziet het plan in optionele dakopbouwen op de 4^{e} laag (zie hieronder een nadere toelichting). Door zijn schaal en maat voegt de woningbouwontwikkeling zich goed in zijn omgeving. Het bindende element in het gehele project is de materialisatie: baksteenarchitectuur met een variatie in stucwerk en houten gevelbekleding bij de hoekwoningen.

Aan de voorzijde zijn de woningen gelegen aan een kade, variërend van 2,5 tot 3,5 meter breed. Deze kade is middels 2 bruggen verbonden naar de openbare weg. De smallere brug is bestemd voor de tuinwoningen; de bredere brug in het midden is bedoeld worden alle woningen, maar dient ook als secundaire toegang tot de achtergelegen school.

Aan de achterzijde worden de tuinwoningen ontsloten via een vlonder en de terraswoningen via de parkeergarage. Hiermee hebben alle woningen via de voor- en de achterzijde een ontsluiting naar de openbare weg.

Zie voor wat betreft een impressie van de woningen de als bijlage I bijgevoegde tekeningen d.d. 13 januari 2020, van Bos Hofman, Architectenkombinatie.

4e bouwlaag
De meeste woningen (18 van de 22) krijgen in de basis drie bouwlagen met een plat dak. Per bouwblok worden standaard twee los gepositioneerde dakopbouwen gerealiseerd. Voor de overige woningen voorziet het plan in optionele dakopbouwen op de 4e laag

Dat betekent dat er qua bebouwing en architectuur zich twee scenario's kunnen voordoen (zie ook bijlage I):

a. Een gevarieerd beeld van 3 of 4 bouwlagen
b. Alle woningen bestaande uit 4 bouwlagen;

Het is van belang om deze optie nu, in de planologische procedure, reeds mee te nemen, waardoor er ook wat betreft architectuur een eenheid bestaat voor wat betreft de door de bewoners gewenste extra bouwlaag. Voor alle bovenstaande scenario's geldt dat deze uit het oogpunt van stedenbouw aanvaardbaar worden geacht.

Verkeer en parkeren
De woningen krijgen aan de voorzijde een directe ontsluiting aan de betreffende aanliggende straat. Het parkeren vindt deels plaats onder de terraswoningen. Daar worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor wat betreft de berekende parkeerbehoefte en het voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze onderbouwing.

Belangen omwonenden
Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Daarbij is er gekeken naar met name twee aspecten: privacy voor bestaande omwonenden en bezonning.

- *Privacy*
De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfuncties in de directe omgeving en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Bovendien is hier sprake van een stedelijke omgeving met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, waarbij op korte afstand van elkaar gelegen woningen een algemeen geaccepteerd gegeven is.
Gelet op het voorgaande heeft het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenrecht zullen, en ook kunnen, worden gerespecteerd.

- *Bezonning*
Voor dit plan is ook de bezonningsituatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking is van het voorliggende bouwplan (*Bezonningsstudie Bos Hofman Architectenkombinatie*, d.d. 21 januari 2020, zie bijlage II). Uit de bezonningsstudie blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare bezonningssituatie.

Geconcludeerd wordt dat dit bouwplan wat betreft privacy en bezonning aanvaardbaar is voor omwonenden.

Belangen overige functies
Zoals hierboven opgemerkt, grenst het bouwplan aan de zuidwestzijde het bouwplan voor de Schoorlaan deels aan een school (basisschool de Zonnewijzer). Vanwege de aanwezigheid van deze school moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Daarvoor is een geluidsrapport opgesteld (zie nader paragraaf 5.2). Tevens dient rekening te worden gehouden met een bestaande ontsluiting van het schoolplein. Dit betreft weliswaar geen hoofdontsluiting, echter het is wel wenselijk om deze secundaire ontsluiting in takt te laten. Met dit bouwplan wordt aan die voorwaarde voldaan. Dat betekent dat de aanwezigheid van de school geen belemmering vormt voor dit bouwplan. Zoals mede uit paragraaf 5.2 zal blijken, vormt de komst van de nieuwe woningen ook geen belemmering voor het functioneren van de school.

Duurzaamheid
Tevens draagt de bouw bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Zo worden de woningen in de nieuwbouw conform de Wet Voortgang energietransitie gasloos uitgevoerd. De woningen zullen ook gebouwd worden volgens het meest recente Bouwbesluit en dus zo veel mogelijk energiezuinig.
Verder worden op de daken van de woningen zonnepanelen opgenomen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening).
Voorts worden de woningen voorzien van een gasloze energievoorziening (namelijk een warmtepomp en / of warmte-koudeopslag in combinatie met een warmte-terugwin-systeem). Bij de bouw zal tevens zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Conclusie
Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Leidschendam-Centrum. De stedenbouw-kundige aanvaardbaarheid van het plan is inmiddels in het supervisieteam aan de orde geweest en akkoord bevonden.
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat bovendien geen bezwaar tegen de afwijkingen van (de uitwerkingsregels uit) het vigerende bestemmingsplan.

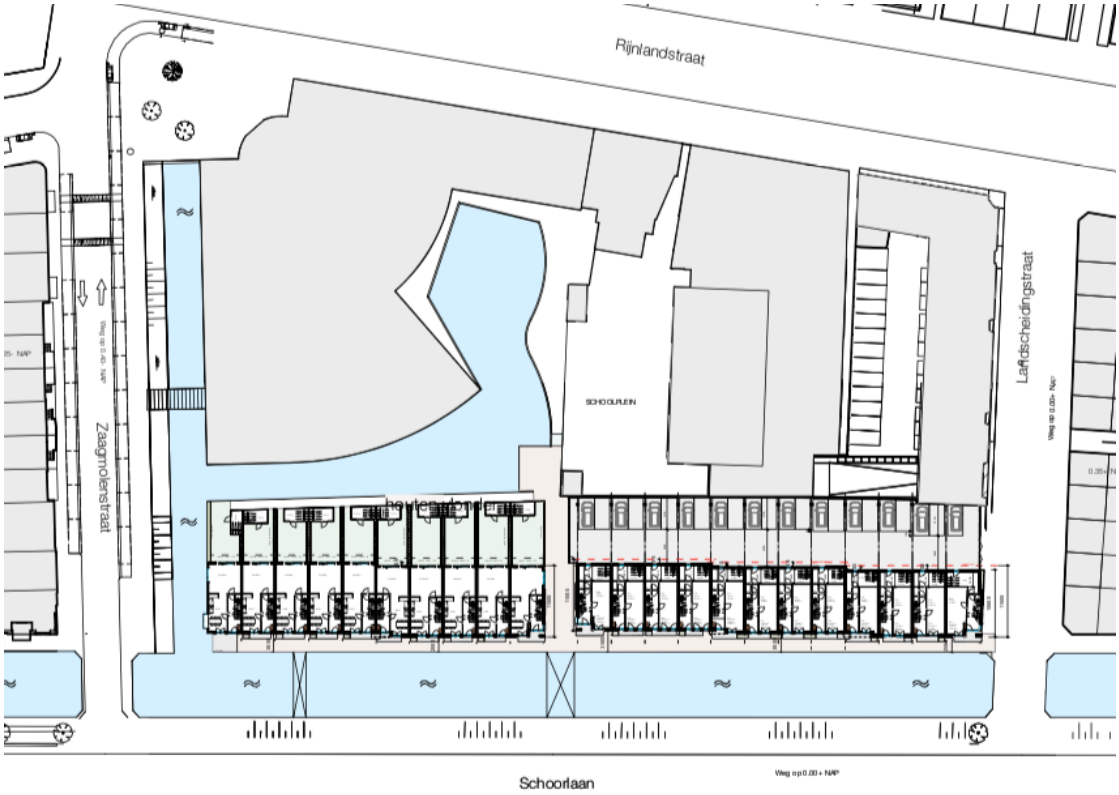

Fig. 3.1 Plattegrond bouwplan Schoorlaan

3.2.3 Welstand

Op 24 maart 2020 is het bouwplan voor de locatie aan de Schoorlaan behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is in hoofdopzet akkoord met het voorliggende bouwplan. De architectuur is naar oordeel van de commissie een welkome aanvulling op de omliggende projecten. Het is een rationeel ontwerp, maar met een rijke gevelopbouw en materiaaltoepassing. Ten aanzien van de mogelijkheden van dakopbouwen stelt de commissie voor de zeven dakopbouwen in de voorgevellijn standaard te bouwen, zoals de optietekening aangeeft. Dit geeft de hoekwoningen van de blokken meerwaarde. De tussenliggende woningen kunnen dan een dakopbouw bouwen conform de te accorderen optietekening. Voor de detaillering en materiaalmonsters heeft de commissie graag een overleg met de architect: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

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

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

4.1.1 Inleiding

De parkeerbehoefte voor het centrumgebied van Leidschendam als geheel is ingeschat aan de hand van landelijk gehanteerde kencijfers, gecombineerd met de gegevens over de feitelijke situatie in het Damcentrum. Deze parkeerbehoefte is vertaald naar een integrale parkeerbalans voor het gehele centrumgebied. Bij de behandeling van de beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van dit bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze parkeerbalans als niet in geding zijnde uitgangspunt bevestigd en gehanteerd. Op 31 oktober 2017 is een geactualiseerde versie van deze parkeerbalans vastgesteld door de raad. De uitgangspunten en systematiek van de balans voldoen nog steeds, zo blijkt uit de aan deze geactualiseerde balans ten grondslag liggende tellingen en onderzoeken.

4.1.2 Toegepaste parkeernormen

De revitalisatie van het Damcentrum behelst een integrale herinrichting en wijziging van functies en gebruik van gronden in het gehele centrumgebied. Deze herinrichting heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte en de parkeerdruk in het centrum.

De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Deze nota wordt bij dit bouwplan eveneens als leidend beschouwd. Dat betekent, zoals eerder opgemerkt, dat de norm uit het bestemmingsplan ‘Damcentrum’ (2005) hier niet meer als uitgangspunt wordt genomen. Die norm bedroeg 2.0 parkeerplaatsen per grondgebonden woning.

Uitgangspunt van de in 2012 vastgestelde Nota Parkeernormen is dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving. Aangezien in Leidschendam Centrum sprake is van een gebiedsontwikkeling wordt voor de parkeerbalans het gehele plangebied beschouwd, inclusief de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor Leidschendam Centrum wordt thans uitgegaan van de volgende, herijkte parkeernormen:

1. tenminste 1,6 parkeerplaatsen per eengezinswoning (koophuis, tussenwoning/hoekwoning)

4.1.3 Toetsing bouwplan

Toepassing van de hiervoor beschreven parkeernormen resulteert voor het opvangen van de 'eigen' parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van 35,2 parkeerplaatsen (22 woningen x 1,6 pp). Het bouwplan voorziet in de bouw van 22 eengezinswoningen. Bij dit bouwplan worden er 23 parkeerplaatsen gerealiseerd onder de terraswoningen, op maaiveldhoogte (zie figuur 3.1).

Voor wat betreft de resterende parkeerbehoefte (12,2 (= 12) pp) wordt het volgende overwogen.

Bij de totstandkoming van onderhavig plan is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om alle parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Dit bleek uit stedenbouwkundig oogpunt echter niet mogelijk, eenvoudigweg omdat daarvoor de fysieke ruimte ontbreekt. Dat betekent dat de parkeerbehoefte mede dient te worden opgelost binnen het openbare gebied.

In de parkeerbalans Leidschendam Centrum is de parkeersituatie doorgerekend voor alle (toekomstige) bouwplannen in Leidschendam Centrum en dit bouwplan past binnen de parkeerbalans. Op 9 april 2019 is een geactualiseerde versie van deze parkeerbalans vastgesteld door de raad. In deze geactualiseerde parkeerbalans is onderhavig plan aan de Schoorlaan opgenomen met 22 woningen, 22 parkeerplaatsen op eigen terrein en 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit betekent dat de toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte kan worden opgevangen.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat met de realisatie van het bouwplan geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk op de directe omgeving.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

4.2.1 Verkeerseffecten van het plan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Damcentrum" is onderzoek verricht naar de verkeerseffecten van de herinrichting van het centrumgebied. In de eerste plaats kan daarom worden verwezen naar het desbetreffende vigerende bestemmingsplan. In 2010 is aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeersgerelateerde milieueffecten van de ruimtelijke ingrepen die in het Damcentrum zullen plaatsvinden ("Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum", Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010, zie bijlage II). Hierbij zijn ook de geactualiseerde verwachte verkeerseffecten van de herinrichting van het Damcentrum beschreven.

De verschillende ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum voorzien in een aantal ontwikkelingen (waarvan het bouwplan voor de Schoorlaan er één is), die mogelijk een extra verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. In het bedoelde aanvullende onderzoek is de situatie in 2020 zónder de ruimtelijke ingrepen ('de autonome ontwikkeling') vergeleken met de situatie in 2020 mét de voorgenomen ontwikkelingen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal naar verwachting de verkeersdruk binnen het Damcentrum toenemen. Daarnaast is sprake van een toename van de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen rond het centrumgebied. De geprognosticeerde toename van de verkeersintensiteiten is echter relatief beperkt, namelijk niet meer dan circa 10-15%.

Bij het opstellen van het geluidsonderzoek (zie paragraaf 5.1) voor dit bouwplan zijn actuelere verkeersgegevens gebruikt. Daaruit blijkt dat, voor zover betrekking hebbend op de voor dit bouwplan relevante ontsluitingswegen, de geprognosticeerde actuele verkeersgegevens voor de periode 2018 – 2028 gunstig afwijken ten opzichte van de verkeersgegevens van bovengenoemde onderzoek van Goudappel-Coffeng voor 2020. De conclusie dat sprake is van een relatief beperkte toename van de verkeersintensiteiten ten gevolge van de bouwplannen binnen Damcentrum, kan dus nog steeds worden getrokken.

Overigens wordt hierbij nog opgemerkt dat de hiervoor bedoelde beperkte toename van de verkeersdruk in het Damcentrum geen gevolg is van het verwezenlijken van een aantal

plannen die afwijken van de ontwikkelingen die rechtstreeks in het bestemmingsplan ‘Damcentrum’ zijn voorzien. Ook wanneer de in dit vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen conform de vastgestelde bestemmings- resp. uitwerkingsregels zouden zijn uitgevoerd resp. uitgewerkt, zouden de hiervoor beschreven effecten op de verkeersdruk zich in vergelijkbare aard en omvang hebben voorgedaan.

4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering

Beleidsmatig wordt op rijks-, provinciaal - en gemeentelijk niveau gestreefd naar een Duurzaam Veilige inrichting van de wegenstructuur. Eén van de belangrijkste principes van Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen en afstemming van functie, vorm en gebruik. Alle wegen binnen het Damcentrum zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een belangrijk kenmerk van erftoegangswegen is de menging van verkeers- en verblijfsfuncties. Voor fietsers zijn geen aparte voorzieningen aanwezig, automobilisten moeten door de inrichting van deze wegen het idee krijgen dat zij hier als het ware te gast zijn. Dit principe sluit aan bij de kernuitgangspunten voor de herinrichting van het Damcentrum. De weginrichting moet automobilisten ook stimuleren om hun snelheid aan te passen. Het bouwplan voor de Schoorlaan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en vraagt verder geen bijzondere inrichtings- of overige maatregelen. Vanuit dit oogpunt is verwezenlijking van het project dan ook aanvaardbaar.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan op de locatie aan de Schoorlaan 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).

5.1 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan de Schoorlaan te Leidschendam dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Schoorlaan Leidschendam,* d.d. 21 maart 2018, zie bijlage III). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Schoorlaan en Landscheidingstraat in Leidschendam zijn berekeningen voor wegverkeerslawaai uitgevoerd. De berekende geluidsbelastingen zijn aan de normen van de Wet geluidhinder en aan de beleidsregel hogere waarden van de gemeente Leidschendam-Voorburg getoetst.

- De geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan bedraagt hooguit 35 dB en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde.

- Vanwege de 30 km/uur wegen binnen en rondom het plangebied bedraagt de geluidsbelasting op de nieuwbouw maximaal 49 dB. Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde licht. Alle nieuwe woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte, waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Schoorlaan.

5.2 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').

Voor milieuzonering is de nabijgelegen basisschool 'De Zonnewijzer' relevant. Aan de achterzijde grenzen de percelen van de nieuwe woningen aan het terrein van deze school. Door Van Kooten Akoestisch Advies is een nader geluidsonderzoek uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre deze school een belemmering vormt voor de realisatie van het plan

aan de Schoorlaan (*Akoestisch onderzoek basisschool De Zonnewijzer, Bouwplan Schoorlaan Leidschendam,* d.d. 24 januari 2020, zie bijlage IV). Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de volgende bevindingen:

- *Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Schoorlaan in Leidschendam zijn berekeningen uitgevoerd van het stemgeluid afkomstig van op het aangrenzende schoolplein spelende kinderen. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zonder toepassing van extra maatregelen overschrijdt de streefwaarde van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De maximale (piek)niveau's voldoen wel aan de streefwaarde.*

- *In hoofdstuk 4 van het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies is het effect van extra maatregelen inzichtelijk gemaakt. Het blijkt niet mogelijk om realistische maatregelen toe te passen waarmee wel wordt voldaan aan de streefwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Wel levert het verhogen van de borstwering langs de dakterrassen van de terraswoningen tot 1,5 meter boven vloerpeil en verlengen van de berging van de tuiwoning op de hoek levert voor een vijftal woningen circa 2 dB(A) geluidreductie op. Dit effect is dermate gering dat de nadelen van extra bouwkosten en de belemmering van het uitzicht vanuit de woningen en de buitenruimten waarschijnlijk zwaarder zullen wegen.*

- *Ook zonder bovengenoemde extra maatregelen wordt bij de woonkamer van alle woningen voldaan aan de geluidsbelastingen die volgens stap 3 van het stappenplan B5.3 van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering een verantwoorde inpassing mogelijk maken. De op de slaapvertrekken optredende geluidsbelasting is hoger. Dit is aanvaardbaar omdat deze ruimten in de maatgevende dagperiode niet of nauwelijks in gebruik zullen zijn.*
- *Tevens beschikken alle woningen over een zijde waarop geen relevante geluidsbelasting (van welke aard dan ook) aanwezig is. Al met al kan het woon- en leefklimaat ook zonder toepassing van extra maatregelen als aanvaardbaar worden beoordeeld.*

- *Het stemgeluid van spelende kinderen op het speelplein van een basisschool valt buiten de toetsing van het Activiteitenbesluit. Van andere relevante geluidbronnen is geen sprake. Basisschool de Zonnewijzer kan daarom na realisatie van het bouwplan aan de Schoorlaan zondermeer blijven voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.*

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit 'milieuzonering' geen belemmering bestaat voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Schoorlaan.

5.3 Luchtkwaliteit

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

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*

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

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

Het project heeft betrekking op het realiseren van 22 eengezinswoningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.
Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Schoorlaan.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Algemeen

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

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:
- *Het Natuurnetwerk Nederland;*
- *Bijzondere provinciale natuurgebied;*
- *Bijzondere provinciale landschappen;*
- *Nationale parken;*
- *Bijzondere nationale natuurgebieden;*
- *Natura 2000-gebieden.*

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van

beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strenge' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.4.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Quickscan In het kader van de Wet Natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied Schoorlaan, Leidschendam, 13 maart 2018,* zie bijlage V). Hierbij is onderzocht of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een kort overzicht van de conclusies uit dit rapport:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

- Meijendel & Berkheide is het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op een afstand van ruim 5,2 km ten noordwesten van het plangebied. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied niet in gevaar brengen. Het effect van de ontwikkelingen op de hoeveelheid stikstofdepositie is verwaarloosbaar. Negatief effect (door geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemd gebied valt uit te sluiten op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk.

- Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouw- en boombewonende vogels. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig. Indien de bouwwerkzaamheden in de periode 15 maart – 1 augustus starten is het wel noodzakelijk om een broedvogelcheck uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Indien bezette nesten aanwezig zijn, deze door werkzaamheden wordt verstoord, kan pas worden begonnen nadat het nest zijn functie als voortplantingsplaats heeft verloren.

- Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van – in dezen – algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien de bouwwerkzaamheden in de periode 15 maart – 1 augustus starten is het wel noodzakelijk om een broedvogelcheck uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Indien bezette nesten aanwezig zijn, deze door werkzaamheden wordt verstoord, kan pas worden begonnen nadat het nest zijn functie als voortplantingsplaats heeft verloren.

- Het plangebied potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien de bouwwerkzaamheden in de periode 15 maart – 1 augustus starten is het wel noodzakelijk om een broedvogelcheck uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Indien bezette nesten aanwezig zijn, deze door werkzaamheden wordt verstoord, kan pas worden begonnen nadat het nest zijn functie als voortplantingsplaats heeft verloren.

- Potentieel geschikte voor voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn binnen het plangebied afwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatrichtlijnsoorten zijn in het plangebied redelijkwijs uit te sluiten, geschikt habitat ontbreekt. Aanvullend (veld)onderzoek is niet nodig. De activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.

- In het plangebied bestaat geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt als egel, (spits)muizen, gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals egel, (spits)muizen, gewone pad en bruine kikker zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Grachtenpanden Schoorlaan, Leidschendam, d.d. 9 februari 2020, bijlage VI). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van 22 grachtenpanden aan de Schoorlaan te Leidschendam zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.
- Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.

De depositieberekeningen in het rapport van Langelaar Milieuadvies zijn uitgevoerd met Aerius Calculator. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state heeft in haar uitspraak van 29 mei 2019 geoordeeld dat Aerius Calculator geen geschikt model is ingeval:

- er sprake is van een korte afstand tot Natura2000 (enkele tientallen meters); Hiervan is geen sprake bij onderhavige ontwikkeling;
- er sprake is van gebouwinvloed bij stallen welke een rol speelt bij de verspreiding (wanneer een emissiebron zich op of nabij een gebouw bevindt, kan het gebouw invloed hebben op de verspreiding van de emissies en de berekende deposities. In AERIUS Calculator is geen rekening gehouden met dit effect. Over de invloed van een gebouw op de deposities is nog weinig bekend).

Beide gevallen zijn niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling. Dat betekent dat Aerius Calculator in dit geval wel een geschikte methode is om de berekening uit te voeren.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

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);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb)
- Besluit externe veiligheid vervoer van gevaarlijke stoffen d.d. 1 april 2015 (staatsblad 2013-465)
- Besluit externe veiligheid transportroutes d.d. 11 november 2013 (staatsblad 2013-465)
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen d.d. 1 april 1015
- Regeling Basisnet d.d. 19 maart 2014 (nummer: IENM/BSK-2014/67724)

Tevens is rekening gehouden met:

- Beleid Externe Veiligheid van stadsgewest Haaglanden d.d. februari 2012;
- Beleidsregel GR en Ruimtelijke Ordening van de provincie Zuid-Holland (Provinciaal blad van 14 januari 2015, nr. 168), zie ook: http://zuidholland.archiefweb.eu/#search.1519036499504

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;

- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking

5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Schoorlaan relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen (zie ook risicokaart hieronder, paragraaf 5.4.2.4).

5.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routering voor gevaarlijke stoffen, conform het zogenaamde basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307).

Uit bijlage I van de Regeling basisnet (in werking d.d. 1 april 2015) blijkt dat voor de A4 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 13 meter geldt ten aanzien van het PR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-6 contour). Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor de A12 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 48 meter geldt ten aanzien van GR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-7 contour). De afstand van het projectgebied tot de A4 is bedraagt meer dan 500 meter en tot de A12 circa 3.000 meter. Aan die basisnetafstanden wordt dus ruimschoots voldaan.

Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Toekomstige bewoners zullen zich echter bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. 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.

5.5.2.4 Buisleidingen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat binnen resp. in de directe omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn. Ook andere leidingen die voor de externe veiligheid relevant zijn, zijn niet in of nabij het projectgebied aanwezig.

Fig. 5.2 Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

5.5.3 Conclusie

Externe veiligheid is voor de in het projectgebied voorziene nieuwe ontwikkeling geen relevant thema. Het plaatsgebonden risico resp. het groepsrisico zal niet worden gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, noch van de situatie zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' in juridisch-planologische zin is voorzien.

5.6 Water

5.6.1 Inleiding

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

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

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

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

Gemeenten hebben verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

5.6.2 Waterbeleid

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. Centraal uitgangspunt van het waterbeleid is, dat water meer ruimte moet worden gegeven om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Daartoe worden twee drietrapsstrategieën als doelstelling gegeven:

- ten aanzien van de waterkwantiteit: vasthouden - bergen - afvoeren;
- ten aanzien van de waterkwaliteit: schoonhouden - scheiden - zuiveren.

Daarnaast zijn aspecten als het beperken van bodemdalingen en het vergroten van de ecologische potenties van water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als:

- meer ruimte voor water;
- meer ruimte voor een relatie tussen het stedelijk water en water in het omliggende gebied;
- vergroting van het waterbergend vermogen, met name in de stadsranden;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- vergroting van de belevingswaarde van water;
- kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

De opties voor uitbreiding van de bergingscapaciteit in en rond het projectgebied zijn beperkt, omdat het bestaand stedelijk gebied betreft dat van oudsher vrijwel geheel verhard is.

5.6.3 Watertoets

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

Voor het verwezenlijken van de ontwikkelingen in het gehele Damcentrum is een waterplan opgesteld, waarin onder andere de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit, de riolering, het grondwater en de bergingsmogelijkheden voor oppervlaktewater zijn uitgewerkt. Dit waterplan is uitvoerig besproken met de verschillende waterbeheerders, onder meer in het kader van het wettelijk vooroverleg. De resultaten zijn vastgelegd in de desbetreffende delen van het vigerende bestemmingsplan ‘Damcentrum’. De maatregelen uit het Waterplan Damcentrum zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd. Er is in 2006 een gescheiden rioolstelsel aangelegd en drainage. Er is een polderwaterberging gerealiseerd waarin het hemelwater uit het peilgebied waarin het plan ligt wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd naar het lage peilvak in de Klein Plaspoelpolder.
Dit plan levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van waterberging binnen het plangebied van Damcentrum conform het voornoemde waterplan.

Het bouwplan voor de Schoorlaan wijkt op de in paragraaf 3.1 van deze onderbouwing beschreven onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan ‘Damcentrum’ uit 2005. Deze afwijkingen zijn echter niet zodanig, dat als gevolg daarvan beïnvloeding van de in het vigerende bestemmingsplan beschreven waterkwaliteit en -kwantiteit verwacht kan worden. Het aantal m2 verhard oppervlak dat in het bouwplan concreet wordt gerealiseerd, is minder dan de maximale bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de uitwerkingsregels immers de mogelijkheid om het gehele plangebied te bebouwen en dus te verharden. Kortom: het bouwplan heeft geen invloed op de hoeveelheid nieuw aan te leggen open water in het Damcentrum die in het huidige bestemmingsplan is voorzien.

Onderhavig van het bestemmingsplan afwijkende plan is voor een nieuwe watertoets aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Bij e-mailbericht van 20 maart 2020 (zie bijlage XI) heeft het Hoogheemraadschap Rijnland aangegeven positief te kunnen instemmen met het plan.

5.6.4 Watersysteem

Het plangebied is gelegen in de Rietvinkpolder, peilvak OR 2.18.2.1, met een oppervlaktewaterpeil van NAP -1,22. Dit is het aanlegpeil voor onderhavige ontwikkeling. Het plangebied watert af op de Rietvinkpolder. De minimale drooglegging in de Rietvinkpolder is (na ophoging) 0,80 meter.

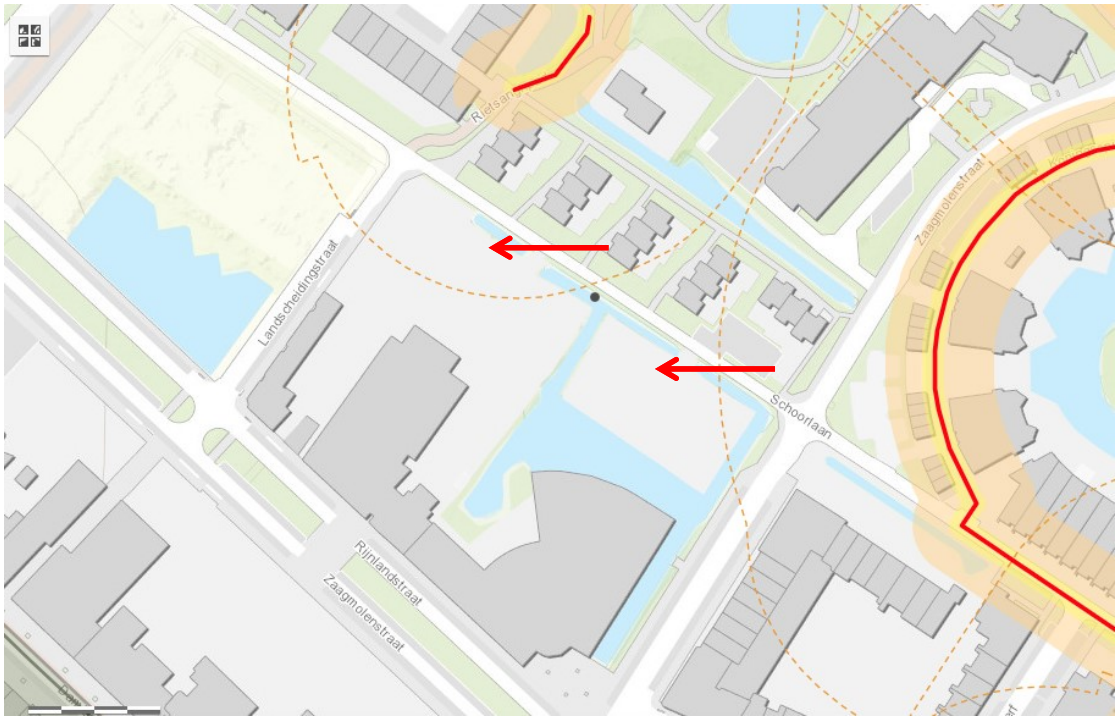

Fig. 5.3 Legger Hoogheemraadschap Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

Zoals uit bovenstaande uitsnede van de legger blijkt, ligt het plan gedeeltelijk binnen een ‘buitenbeschermingszone’. De buitenbeschermingszone heeft tot doel het beschermen van de stabiliteit van de beschermingszone. Dat betekent dat er ingevolge de Keur extra voorschriften gelden. Voor het bouwplan heeft dit echter geen consequenties.

Ter plaatse van de grens met de Landscheidingsstraat zal een peilscheiding worden aangebracht tussen het boezemland en de Rinkvinkpolder.

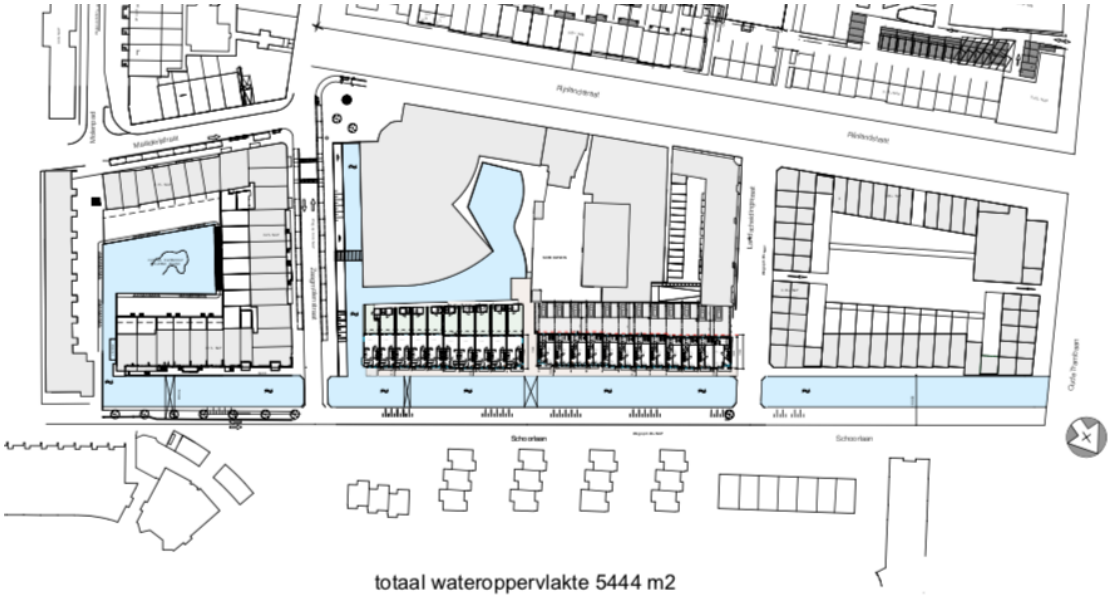

Fig. 5.4 Kaart waterberging ter plaatse van het plangebied Schoorlaan

Langs het plan wordt de bestaande polderwatergang Schoorlaan conform het Masterplan Damcentrum verbreed tot 10 meter breedte. Hiermee wordt de waterberging in de Rietvinkpolder vergroot. Dat betekent dat in het gebied uiteindelijk een totale wateroppervlakte komt van 5.444 m2 (zie figuur 5.4).

5.6.5 Riolering en afkoppeling

5.6.5.1 Afkoppeling en vervanging riolering

In het gehele Damcentrum wordt gestreefd naar het maximaal afkoppelen van de schone verharde oppervlakte en het deels vasthouden van het water binnen het verharde gebied. De schone verharde oppervlakte wordt zo min mogelijk aangesloten op de riolering.

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Rondom het bouwplan ligt een gescheiden stelsel waarop aangesloten kan worden.

Voor de bouw worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's- houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

5.6.5.2 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 2016-2023 is eind 2015 vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

Voor wat betreft het onderhoud van de watergang wordt opgemerkt hiervoor voldoende ruimte blijft bestaan (dit kan via de Schoorlaanzijde alsook via de zijde van de nieuwe woningen). Ook de aan te leggen bruggen hebben geen negatieve invloed op de mogelijkheden om de watergang te onderhouden. Overigens wordt in dit kader opgemerkt dat de watergang langs de Schoorlaan niet zal gaan functioneren als vaarroute (de watergang wordt niet aangesloten op de Vliet).

5.6.6 Waterkeringen en waterveiligheid

De gronden in het projectgebied van het voorliggende plan zijn op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" niet (mede) bestemd voor "Primair waterkeringsdoeleinden". Dat betekent dat voor de verwezenlijking van onderhavig geen watervergunning nodig is voor activiteiten in, op of nabij waterkeringen. Het belang van de bescherming van waterkeringen staat dus aan het verwezenlijken van dit project niet in de weg.

5.6.7 Toepassing materialen

In het plan wordt beperkt gebruik gemaakt van potentieel uitlogende materialen (dakkapellen), het effect hiervan op de oppervlaktewaterkwaliteit is gelet op het geringe aantal en oppervlak beperkt.

5.6.8 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.

De woningen krijgen aan de achterzijde een tuin. Dit biedt extra mogelijkheden voor de infiltratie van regenwater. Ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, waarbij het gehele perceel mag worden bebouwd / verhard, is dat uit het oogpunt van klimaatadaptatie gunstig.

De dakterrassen van de terraswoningen worden uitgerust met een klimaatadaptieve daktuin. Dat wil zeggen dat de betreffende dakterrassen gedeeltelijk groen worden ingericht, onder meer met plantenbakken en groene afscheidingen tussen de woningen. Hierdoor heeft het dakterras waterbergend vermogen. Dit levert in totaal 34 m3 aan extra waterbergingscapaciteit op.

5.6.8 Grondwater

Het gebied kent volgens recent grondwatermeetpunt Molenpad een fluctuerende grondwaterstand van NAP -0,80 tot -0,30 bij een maaiveld van NAP - 0,10. Dit is onvoldoende om grondwateroverlast tegen te gaan. Het aanlegpeil dient daarom in overleg met de riool- en waterbeheerder te worden vastgesteld.

5.6.9 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het aspect ‘water’ geen belemmeringen zijn voor realisatie van het plan aan de Schoorlaan. En zoals opgemerkt, heeft het Hoogheemraadschap Rijnland bij e-mailbericht van 20 maart 2020 (zie bijlage XI) aangegeven in te kunnen instemmen met bovenstaande waterparagraaf.

5.7 Bodem

5.7.1 Algemeen

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

5.7.2 Onderzoek

Op en rondom de projectlocatie zijn in het verleden meerdere onderzoeken uitgevoerd. Hieronder volgt een overzicht van de geschiedenis daarvan. Enkel de meest recente bodemonderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In mei 1993 is door de firma Interproject een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een terrein aan de Zaagmolenstraat / Rijnlandstraat, een voormalige school aan de Rijnlandstraat en de school aan de Schoorlaan 2-4. Ter plaatse van Schoorlaan 2-4 zijn drie grondboringen uitgevoerd. In de bodem zijn geen bijzonderheden waargenomen.

In 2004 is door de firma UDM, in opdracht van de gemeente, een indicatief en nader bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied Damcentrum, waaronder de Schoorlaan (deellocatie 8). Ter plaatse van het terrein Schoorlaan 2-4 is 1 grondboring (HB805) uitgevoerd. Uit een grondmengmonster van grondboring blijkt dat de bodem licht verhoogde gehalten bevat aan PAK.

Ter plaatse van een voormalige kleuterschool aan de Schoorlaan 2-4 (sinds 2006 grasland) is door de firma UDM in oktober 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De reden voor dit onderzoek is de sloop van het gebouw en de herinrichtingsplannen. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De toplaag ter plaatse van de voormalige zandbak bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK.
- De bodem van 0,5 tot 1,0 m – m.v., ter plaatse van een mogelijke voormalige ondergrondse HBO-tank bevat geen verhoogde gehalten aan olie en aromaten. Bij de sloop van het gebouw is geen olietank aangetroffen.
- De bodem van 0,0 – 0,5 m – m.v. bevat licht verhoogde gehalten aan lood, EOX en PAK.
- De ondergrond van 1,0 tot 1,5 m – m.v. bevat een licht verhoogd gehalte aan EOX
- Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan arseen, wat vaker voorkomt in venige gebieden.

De bodem is geschikt voor toekomstige nieuwbouw. De school is in week 41 van 2004 gesloopt. Na de sloop is de voormalige kruipruimte in november 2004 aangevuld met 30 m3 schone compost. Het compost voldeed aan het besluit BOOM.

In verband met herinrichting en de bouw van woningen is door de firma Adverbo, in opdracht van de gemeente, in januari 2011 een aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (*Aanvullend milieukundige bodemonderzoek*, Adverbo, 20 januari 2011, zie bijlage VIII). Het

betreft met name de ontbrekende analyses op barium, kobalt, molybdeen en PCB. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De boven- en ondergrond bevat geen verhoogde gehalten aan barium, kobalt, molybdeen en PCB;
- Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium en geen verhoogde gehalten aan overige metalen, aromaten en individuele VOCL

De grond is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de beoogde nieuwbouw.

In verband met het verbreden van de sloot gelegen langs de Schoorlaan en het dempen van de vijver aan de Landscheidingsstraat hoek delflandlaan is door het milieukundig adviesbureau Adverbo, in opdracht van VOF Leidschendam-Centrum, in december 2015 een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de baggerspecie (*Waterbodemonderzoek Schoorlaan te Leidschendam, Adverbo, 9 december 2015*, zie bijlage IX). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Sloot langs de Schoorlaan:

- Er zijn 10 steekmonsters genomen;
- De dikte van de sliblaag is 15 tot 30 cm;
- De milieuhygiënische kwaliteit van de baggerspecie is geclassificeerd als “niet verspreidbaar”.

Vijver:

- Er zijn 10 steekmonsters genomen;
- De dikte van de sliblaag is 3 tot 17 cm;
- De milieuhygiënische kwaliteit van de baggerspecie is geclassificeerd als “verspreidbaar”.

In verband met het verbreden van de sloot langs de Schoorlaan is door het milieukundig adviesbureau Adverbo in november 2015, in opdracht van VOF Leidschendam-Centrum een verkennend bodemonderzoek onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is vervolgens een AP04-onderzoek uitgevoerd (*AP04 keuring (in-situ) Schoorlaan te Leidschendam, Adverbo, 9 december 2015,* bijlage X). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Er zijn 15 grondboringen uitgevoerd ten westen van sloot langs de Schoorlaan alsmede langs het braakliggend terrein van de voormalig school aan de Schoorlaan;
- De grond van 0,8 – 2,0 nabij de voormalige school bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, olie en PAK;
- De grond van de overige terreinen bevat ook licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen;
- Uit het AP04 onderzoek is gebleken dat het zand wordt ingedeeld in klasse “wonen” en dat het klei wordt ingedeeld in klasse “altijd toepasbaar”.

Conclusie

Uit onderzoeken die zijn uitgevoerd in de periode 1993 t/m 2015 is gebleken dat ter plaatse van de bouwlocatie G1 (Schoorlaan hoek Landscheidingstraat 29) er geen reden is om te vermoeden dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig.
Ook al zijn de onderzoeken ouder van 4 jaar, een aanvullend of een verificatieonderzoek in het kader van een Omgevingsvergunning is niet noodzakelijk.
De bodemkwaliteit is ook voldoende in kaart gebracht uit het oogpunt van de Arbowet, en overeenkomstig de CROW400 zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen bij graafwerkzaamheden noodzakelijk.
Uit het voorgaande blijkt dat de grond milieuhygiënisch geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

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

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

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

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan de Schoorlaan kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

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

Dit plan van 22 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 en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor de Schoorlaan onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project valt immers onder de categorie ‘niet in betekenende mate’.

Geluid en geur

Tevens zijn er geen negatieve en/of belemmerende milieueffecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.

Externe veiligheid
Ook voldoet het plan aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.

Waterhuishouding
Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

Bodemkwaliteit
Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden.

Natuur
Op basis van een uitgevoerde natuurtoets (zie paragraaf 5.4.2 en bijlage VI en VII) kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

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

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, 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.

6.2 Molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische waarden aanwezig, die beschreven zijn in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur. Het behoud van deze cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Het beschermen of versterken van de molenbiotoop van traditionele windmolens is een daarvan afgeleid deelbelang. Artikel 13 van de provinciale Verordening Ruimte beoogt daaraan uitvoering te geven.

Een aanzienlijk deel van het Damcentrum ligt binnen de molenbiotoop van de traditionele windmolen 'De Salamander' die zich ten noorden van het centrumgebied bevindt. Het projectgebied van het bouwplan voor de Schoorlaan ligt voor een deel binnen de invloedssfeer van deze molenbiotoop.

Op grond van de bij de molenbiotoop behorende bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het bouwplan bebouwing toegestaan tot een maximale hoogte van 1/30 x de afstand van de bebouwing tot de onderste punt van de staande wiek van de molen. Het bouwplan voor de Schoorlaan, voor zover het binnen de betreffende molenbiotoop ligt, is maximaal 13 meter hoog. Het deel van het plan dat het meest nabij de molen ligt, bevindt zich op ca. 215 meter afstand van de betrokken molen, daaruit resulteert bij recht een maximaal toegelaten bouwhoogte van 7,16 meter. De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op een hoogte van 9,50 m. De maximaal toegelaten bouwhoogte op de projectlocatie bedraagt dus 7,16 m. + 9,50 m. = 16,67 m. Het voorliggende bouwplan overschrijdt deze hoogte niet aangezien de te realiseren bebouwing binnen de molenbiotoop een hoogte heeft van maximaal 13 meter.

De molenbiotoop vormt daarom géén belemmering voor het verwezenlijken van het voorliggende bouwplan.

6.3 Archeologie

6.3.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Om die reden, en vanwege het gemeentelijke beleid, heeft voor onderhavige locatie archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierover het volgende.

6.3.2 Archeologisch onderzoek

Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht. Op basis van een aantal van deze onderzoeken is in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Aangezien op de archeologische verwachtings- en advieskaart een

bouwblok soms verschillende bodemtypen en daarmee verschillende adviezen voor vervolgonderzoek omvat, heeft RAAP op verzoek van de gemeente een adviesdocument opgesteld waarbij per bouwblok advies over de omgang met de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt gegeven (adviesdocument 1 juni 2005). Dat adviesdocument is mede gebaseerd op de inhoud van RAAP-Rapport 955 uit 2005.

Voor deze locatie is vervolgens in 2011 door RAAP een bureau- en booronderzoek uitgevoerd (*Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en karterend booronderzoek, Plangebied Landscheidingsstraat/ Schoorlaan, Leidschendam, Gemeente Leidschendam-Voorburg, RAAP-NOTITIE 3730,* maart 2011, zie bijlage XII). In dit onderzoek zien de locaties I, II en III op de projectlocatie, zie figuur 6.1).

Fig. 6.1. Onderzoekslocaties RAAP-NOTITIE 3730

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling moet met name rekening gehouden worden met de verwachting op archeologische vondsten in het westelijk deel van het plangebied. Om die reden dient ten aanzien van archeologie het volgende in acht te worden genomen:

Deelgebied Schoorlaan ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen:

- Voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 2.0 m –NAP (1.75 m – Mv.) dient inventariserend veldonderzoek, karterende fase, uitgevoerd te worden om de aan- of afwezigheid van een mogelijke archeologische vindplaats (uit het Neolithicum) vast te stellen.
- Dit zou gezien de diepteligging van de resten (tot maximaal 4,0 m -Mv) kunnen plaatsvinden door middel van een booronderzoek.
- Op basis van dit onderzoek kan dan worden bepaald of er in het kader van de toekomstige ontwikkeling aanvullende archeologische maatregelen noodzakelijk zijn (hetzij in de vorm van gravend onderzoek, hetzij in de vorm van behoudsmaatregelen in het toekomstig ontwerp).

Deelgebied Landscheidingsgrens/watergang t.h.v. de locatie van het kanaal van Corbulo:

- Voor de aanleg van de watergang/duiker zijn in ieder geval graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Daarbij bestaat de kans dat archeologische resten in de top van het duinzand en resten als onderdeel van het Kanaal van Corbulo verstoord worden. Het plangebied laat vanwege het huidig landgebruik geen archeologisch vervolgonderzoek toe om een karterend/waarderend onderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven. Daarom wordt aanbevolen om de aanleg van de duiker op te graven conform een protocol Archeologische Begeleiding (DO). Voor dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Leidschendam-Voorburg dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Overige delen van het plangebied

- Voor de overige delen van het plangebied zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Hiervoor geldt dat op het moment dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, deze conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van de woningen op de locatie voor de Schoorlaan te Leidschendam.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de Schoorlaan.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van het grotere geheel van de herontwikkeling en herinrichting van Damcentrum. De ruimtelijke inrichting van het plangebied voorziet in het realiseren van een nieuwe juridisch-planologische - en feitelijke situatie, waaruit aanzienlijke kosten (kunnen) voortvloeien op het gebied van de grondexploitatie, planschaderisico's, enzovoorts.

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en of het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld dat alle kosten die de gemeente mogelijkerwijs maakt of zou kunnen maken door middel van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private partijen die deelnemen in het project Leidschendam-Centrum op de ontwikkelende partij zijn afgewenteld, inclusief planschade.
Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

Voorts kan worden opgemerkt dat er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de betreffende woningen en het dus zeer aannemelijk is dat het plan ook uitgevoerd wordt. De behoefte blijkt uit het feit dat deze woningbouwlocatie wordt opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma (zie ook paragraaf 2.1.2, over de ladder voor duurzame ontwikkeling), alsmede uit de grote belangstelling voor vergelijkbare nieuwbouwplannen in de nabijheid van onderhavig plan. Dat betekent dat er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat niet wordt gebouwd voor de leegstand en dat het plan ook realiseerbaar en uitvoerbaar is ingeval de herontwikkeling onverhoopt wordt overgenomen door andere (markt)partijen.

Gelet op het voorgaande is het voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het voorliggende plan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de "Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006". Door het verplicht toepassen

van de procedure als bedoeld in Afd. 3.4 Awb wordt eenieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. Een extra inspraakronde voegt daaraan niets toe.

De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant vanaf 2 juli 2020 t/m 12 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode wel / geen zienswijzen ingediend.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Schoorlaan af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen waarvan het bestemmingsplan "Damcentrum" de verwezenlijking mogelijk beoogt te maken. Het bouwplan is ook in overeenstemming met de in het Masterplan beschreven primaire kwalitatief-ruimtelijke resp. beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie paragraaf 3.2) bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt. Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

BIJLAGEN:

I. *Tekeningen bouwplan Schoorlaan, d.d. 16 juni 2020, van Bos Hofman, Architectenkombinatie.*
II. *Bezonningsstudie Bos Hofman Architektenkombinatie, d.d. 21 januari 2020*
III. *Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum, Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010*
IV. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Schoorlaan in Leidschendam, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 21 maart 2018*
V. *Akoestisch onderzoek basisschool De Zonnewijzer, Bouwplan Schoorlaan Leidschendam, d.d. 15 juni 2018*
VI. *Quickscan In het kader van de Wet Natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied Schoorlaan, Leidschendam, Ecoresult, 13 maart 2018*
VII. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Grachtenpanden Schoorlaan, Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 9 februari 2020*
VIII. *Aanvullend milieukundige bodemonderzoek, Adverbo, 20 januari 2011*
IX. *Waterbodemonderzoek Schoorlaan te Leidschendam, Adverbo, 9 december 2015*
X. *AP04 keuring (in-situ) Schoorlaan te Leidschendam, Adverbo, 9 december 2015*
XI. *Advies Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 20 maart 2020*
XII. *Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en karterend booronderzoek, Plangebied Landscheidingsstraat/ Schoorlaan, Leidschendam, Gemeente Leidschendam-Voorburg, RAAP, RAAP-NOTITIE 3730,* maart 2011