

omgevingsvergunning
Westeinde 132b,c en d
Voorburg
Gemeente Leidschendam-
Voorburg



Planstatus: definitief

Plan identificatie: NL.IMRO.1916.Westeinde132-VG01

Datum: 30-11-2020

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR190183

Opdrachtgever: De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid & regelgeving.....	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid.....	18
4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Water	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	24
4.4 Bodem	27
4.5 Geluid.....	28
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Flora en fauna	31
4.8 Milieuzonering	32
4.9 Externe veiligheid.....	33
4.10 Verkeer en parkeren	35
5 Economische uitvoerbaarheid	37
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan het Westeinde 132b, c en d in Voorburg te herontwikkelen. In de huidige situatie staan er in het plangebied enkele bedrijfsgebouwen. Met de beoogde planontwikkeling worden de bestaande opstallen in het plangebied gesloopt en worden hiervoor in de plaats 2 geschakelde eengezinswoningen gerealiseerd en een appartementengebouw met 4 appartementen.

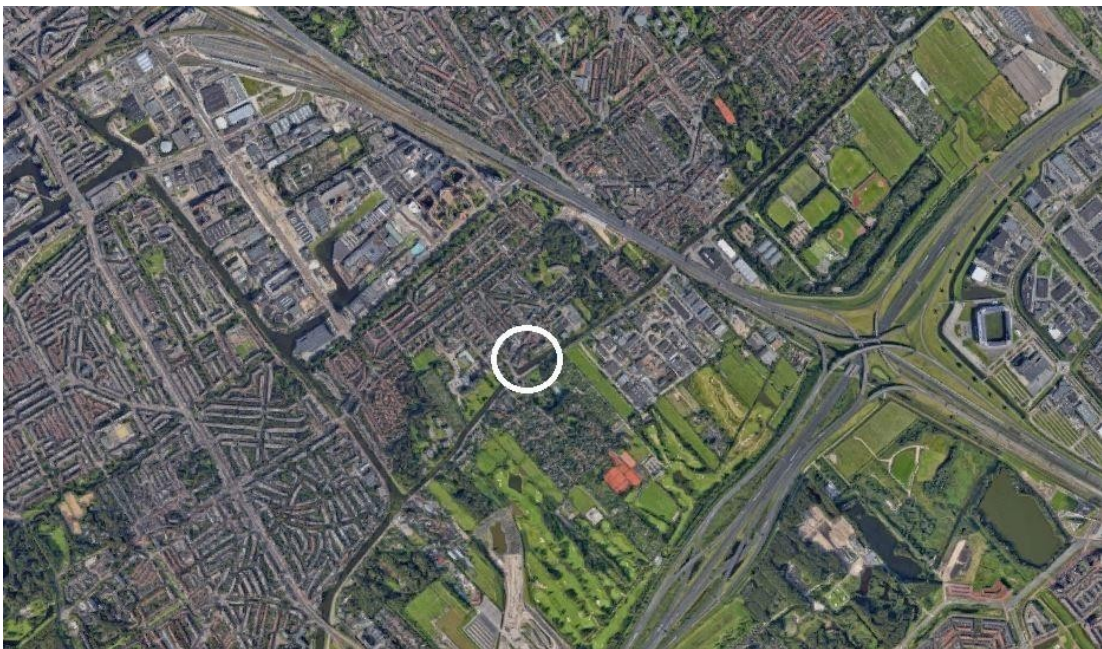
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om zo het initiatief mogelijk te maken. Hiervoor wordt een uitgebreide procedure gevolgd. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

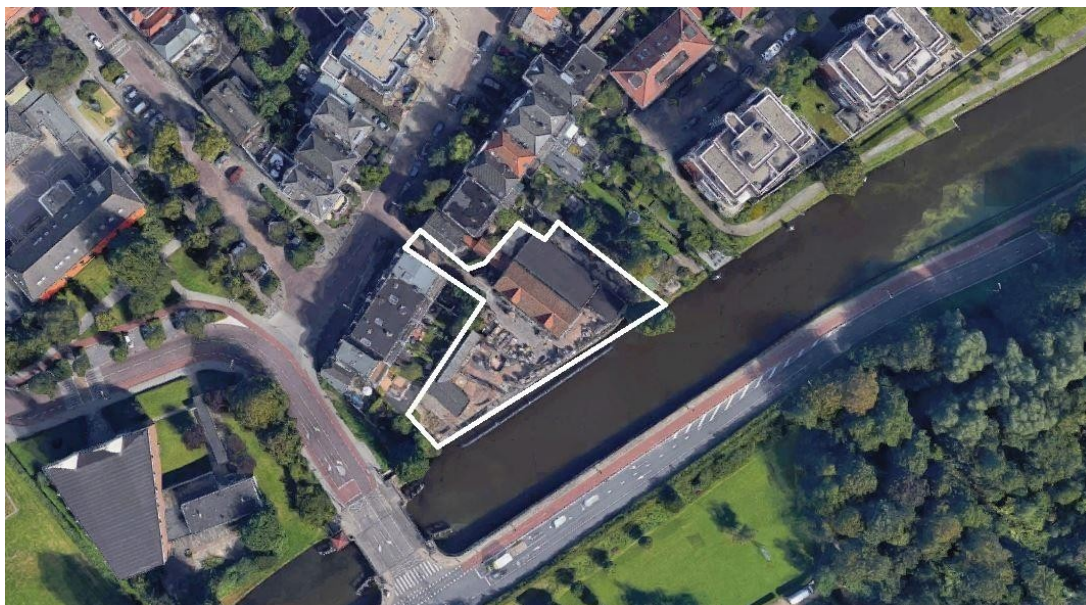
Het plangebied ligt aan het Westeinde 132b, c en d in Voorburg, ten zuiden van de A12. Het plangebied bevindt zich in een woonwijk aan de zuidoostelijke rand van de kern Voorburg. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Vliet (Rijn-Schiekanaal). Het plangebied ligt nabij de Oude Tolbrug achter de lintbebouwing richting het historische centrum van Voorburg.

Het plangebied is bekend onder de kadastrale gemeente Voorburg, sectie F perceel 8556 en 8038 en beslaat een oppervlakte van 1880 m². Het plangebied wordt ontsloten aan de westzijde via het Westeinde. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een brug over de Vliet waarmee de wijk verbonden is met het gebied gelegen ten zuidoosten van het kanaal.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied en de plangrens globaal weergegeven:



Globale ligging plangebied, wit omcirkeld (bron: GoogleMaps)



Globale begrenzing plangebied, wit omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Voorburg West/Park Leeuwenbergh', vastgesteld op 11 oktober 2016 en onherroepelijk geworden met ingang van 12 januari 2017.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Voorburg West/Park Leeuwenbergh' (plangebied wit omkaderd)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is het plangebied, met uitzondering van de gronden ter plaatse van het bouwvlak aan de zuidwestzijde, voorzien van de functieaanduiding 'detailhandel'. De gronden zijn hiermee bestemd voor detailhandel. Een heel klein oppervlak aan de noordzijde van het plangebied valt binnen de 'vrijwaringszone - straatpad'. Voor zover gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de regels van dit plan, zijn gelegen binnen het aangeduide straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximale hoogte.

Tot slot zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiervoor geldt dat op de gronden niet mag worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld.

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Bedrijf'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de benodigde omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan en het initiatief mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn er meerdere opstallen aanwezig in het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied staan enkele opstallen ten behoeve van het daar gevestigde bedrijf in sierbestrating. Deze bouwwerken beslaan circa 500 m² oppervlakte. Daarnaast is er aan de zuidwestzijde van het plangebied nog een opstal aanwezig met een oppervlakte van circa 120 m². In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard.

Het plangebied bevindt zich achter de woningen die gesitueerd zijn aan het Westeinde. Het plangebied is bereikbaar via een doorgang van circa 4 m tussen de woningen aan het Westeinde 132a en 134.

De navolgende afbeelding geeft de huidige situatie van het plangebied weer.



Huidige situatie plangebied van de Vliet (bron: Google Street View)



Huidige situatie plangebied entree (bron: google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan het Westeinde 132b, c en d te herontwikkelen. Met de beoogde herontwikkeling worden de bestaande opstallen in het plangebied gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Het initiatief bestaat uit de realisatie van 2 geschakelde eengezinswoningen en een appartementengebouw met 4 appartementen.

Ruimtelijk kader

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor de betreffende planlocatie, ook wel Pleunis locatie genoemd, een ruimtelijk kader opgesteld. Hierin worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven voor de herontwikkeling van de Pleunis locatie. Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van de locatie. Het ruimtelijk kader dient dan ook als basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig programma.

Het ruimtelijk kader is door middel van een interactief proces met omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente tot stand gekomen.

De locatie is onderdeel van de Vlietzone en ligt in de invloedzone van het Historisch lint uit de Structuurvisie. Vanuit de hoofddambitie om een groene woongemeente te zijn en bedrijfslocaties langs de Vliet te transformeren naar excellente woongebieden is het vergroenen en invullen met kwalitatieve bebouwing op deze locatie gewenst.

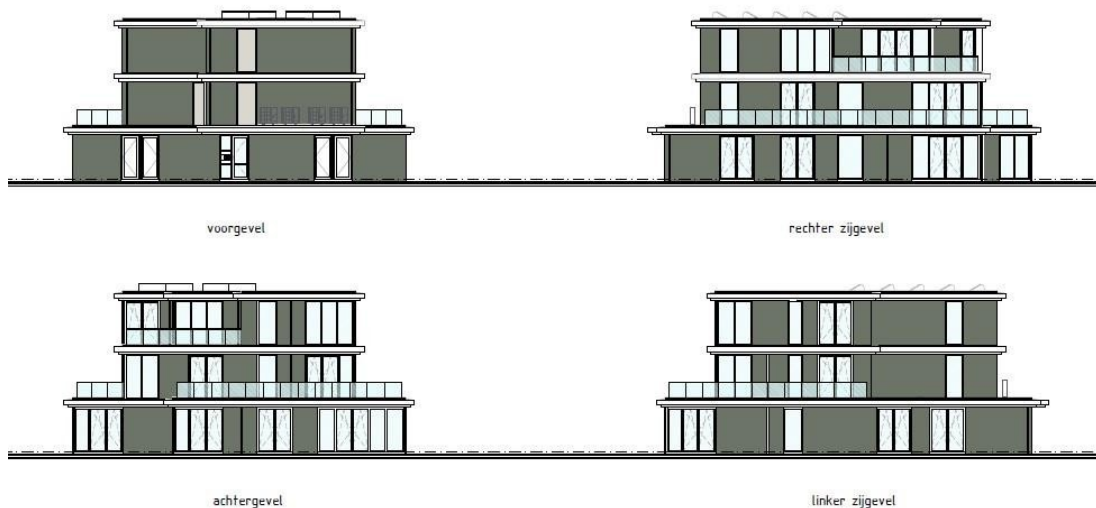
Stedenbouwkundige onderbouwing

De locatie is bij uitstek geschikt om invulling te geven aan de doelstelling uit de Structuurvisie en woonvisie om de woningbouwopgave binnen de bestaande stad te realiseren. Deze locatie leent zich goed voor statige grondgebonden woningen en luxe appartementen.

De woningen zijn beoogd aan de zuidoostzijde van het plangebied en het appartementengebouw is beoogd aan de noordoostzijde van het plangebied. Beide bouwwerken zijn met de voorgevel gericht op de Vliet.

De nieuwe volumes spelen door hun ligging dichtbij de Vliet een belangrijke rol in het beeld. Daarmee dient de beoogde nieuwbouw qua schaal en maat passend te zijn in de directe omgeving. Door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen zal qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. De bebouwing wordt circa 9 meter hoog en bestaat uit 3 bouwlagen. Er wordt hiermee aangesloten bij de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden in het ruimtelijk kader. De beoogde bouwmassa's zijn twee unieke elementen, maar sluiten qua stijl en vormgeving bij elkaar aan.

Navolgende afbeelding toont de gevelaanzichten van het beoogde appartementengebouw.



Gevelaanzichten beoogd appartementengebouw (bron: De Vries en Verburg)

Navolgende afbeelding toont de gevelaanzichten van de beoogde geschakelde eengezinswoningen.



Gevelaanzichten beoogde twee-onder-één-kapwoningen (bron: De Vries en Verburg)

Door de woningbouw in twee volumes uit te voeren blijft er voldoende openheid en ruimte. Deze openheid levert niet alleen een uitgebalanceerd beeld langs de Vliet op, maar de bestaande woningen langs het Westeinde blijven nog onderdeel van het beeld langs de Vliet. Tevens wordt zo de zichtrelatie met de Vliet en het achterliggende open landschap voor bestaande bewoners behouden.

Met de situering van de woningen wordt er aangehaakt bij de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is hierbij maatgevend. De rooilijn van de beoogde bebouwingen hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet traspgevijs langs de Vliet. Hiermee wordt een dynamisch en open karakter gecreëerd.

Navolgende afbeelding toont het ruimtelijk kader.

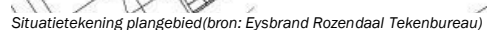


Met de beoogde ontwikkeling is er tevens aandacht voor groen. Zo zal de buitenruimte grotendeels groen worden uitgevoerd, waarbij kwalitatief groen als bomen en hagen de ruimte aankleden. Door de situering en de vergroening van de oever draagt de nieuwbouw bij aan de Groenelijn, de Vliet, uit de structuurvisie. Dit komt vooral tot uitdrukking in de vormgeving van de gevel richting het water en de brug en de groene openruimten tussen de gebouwen. Ook zal de uitrit/verbinding met het Westeinde aansluiten op het bestaande historische karakter van het Westeinde.

Daarnaast is er met de inrichting van het plangebied extra aandacht voor de inrichting van het gebied ten zuidoosten van de woningen tot aan de Vliet. Dit betreft een zichtlocatie waar de ruimtelijke inrichting van groot belang is. Het gebied tussen de woningen en de Vliet wordt voorzien van vlinderplanken. Langs de Vliet is een groenstrook voorzien van 1 m breed. Deze zal bestaan uit tuinbeplanting met onder andere hortensia's. Er wordt daarmee een kleurrijk en aantrekkelijk aanzicht gecreëerd. In de oostelijke hoek wordt een (grote) boom geplant, zodat het groene beeld langs de Vliet meer stevigheid krijgt.

Daarnaast zal er tussen het appartementengebouw en de tweekapper een haagbeuk worden geplant die als erfafscheiding zal dienen. Deze haagbeuk zal een hoogte van circa 1 meter hebben.

Navolgende afbeelding toont de beoogde inrichting van het plangebied.



12

3 Beleid & regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. 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 mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Planspecifiek

Het plangebied behoort tot de 'stedelijke regio's met topsectoren' en 'kansrijk gebied windenergie op zee'. Echter, de SVIR is in verband met de schaalgrootte van het project niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als

bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 6 woningen. De bestaande opstallen in het plangebied worden gesloopt. Met de beoogde nieuwbouw is geen sprake van toename van het bebouwd oppervlak. Bovendien is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied en sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke ambitie om een bevolkingsgroei van 5% te faciliteren, waarvan 80% binnenstedelijk onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van het groene karakter van de stad.

Gezien voorgenoemde kan gesteld worden dat het plan niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het beleid bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn in werking getreden op 1 april 2019.

Daarnaast zijn operationele doelstellingen opgenomen in het Omgevingsbeleid. Hiermee wordt inzicht verschaft in hoe de provincie 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.

3.2.1.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;

- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgegegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

Op de kaart van de ruimtelijke hoofdstructuur is het gebied ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Vliet aangeduid als 'Natuurnetwerk Nederland' en 'beschermingscategorie 1'. Voor gebieden met beschermingscategorie 1 geldt dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang. Gezien de ontwikkeling buiten het gebied met de beschermingscategorie valt wordt er aangesloten bij het gestelde in de omgevingsverordening. Bovendien is de aard en omvang van de ontwikkeling beperkt en zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor het nabijgelegen natuurgebied.

Het plangebied valt grotendeels binnen de vrijwaringszone van de Provinciale vaarweg de Vliet. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer is bij de provincie kunnen plaatsvinden mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Door de beoogde ontwikkeling van twee compacte gebouwen worden zichtlijnen niet beperkt. Tevens wordt het contact van scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten niet beperkt, evenals de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal en het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale weg. De ligging van het plangebied in de vrijwaringszone van de provinciale vaarweg vormt derhalve geen belemmering.

Voor de omgevingskwaliteit worden de relevante kaartlagen en de bijbehorende richtpunten van de kwaliteitskaart besproken.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een gebied met bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklein en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunten voor dit landschap zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in stedelijk gebied. Het reliëf in het landschap wordt dan ook niet aangetast. De ontwikkeling heeft verder geen gevolgen voor de laag van de ondergrond.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen als 'historische centra en kernen'. De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er bijgedragen aan het behoud en versterking van het vitale stadscentrum. Door het bestaande bedrijf te slopen en het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie met een groen, rustig en open karakter wordt er bijgedragen aan het behoud en de versterking van het vitale stadscentrum. De wat rommelige uitstraling van het plangebied in de huidige situatie maakt plaats voor een passende woonfunctie die voor een ruimtelijk en groen beeld zorgt gezien vanaf de Vliet.

Laag van de beleving

Zuid-Holland kent een groot aantal historische landgoederen, buitenplaatsen, kastelen en kasteelruïnes. Deze vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Het plangebied grenst aan een historisch landgoed, Dorretpaal. Een belangrijk richtpunt voor een historisch landgoed, zoals Dorretpaal, is dat ontwikkelingen gericht dienen te zijn op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving. Onderhavige ontwikkeling ligt niet direct in dit gebied maar wel in de nabijheid hiervan. Met de ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerken en waarden van het landgoed. De

basisstructuren waaraan het landgoed is gekoppeld (weg, waterloop, zichtlijnen) worden niet aangetast. Door de ontwikkeling van een groene oever met een open karakter is de ontwikkeling passend in de nabijheid van het landgoed.

Daarnaast is het plangebied gelegen in de Romeinse Limes. In toelichting paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied aan het historisch landgoed en in de Romeinse Limes.

Wat betreft de beleidskeuzes is de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit' van belang. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit de (hierboven genoemde) kwaliteitskaarten. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is deze beleidskeuze reeds onderbouwd met bovengenoemde kaartlagen. Daarnaast zijn er tevens gebiedsprofielen opgesteld om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit. Omdat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een ontwikkeling in stedelijk gebied, ligt het plangebied niet binnen een gebiedsprofiel. Doordat de ontwikkeling aansluit bij de richtlijnen van de kwaliteitskaart wordt er tevens aangesloten bij het 'behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit'.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de richtlijnen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie.

3.2.1.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- 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:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*

- ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals 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:*
 - i. *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*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen, herijking 2012

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

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

De structuurvisie gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied in de invloedssfeer van het historisch lint en in de Vlietzone. Plangebied 'Voorburg West/Park Leeuwenbergh' valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en Vlietzone. Hierin zijn de onderstaande opgaven geformuleerd:

Stedelijk gebied, kwantitatief:

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

Stedelijk gebied, kwalitatief:

- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;

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

Vlietzone:

- benutten en verder versterken van de groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone;
- grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden);
- versterken van de identiteit van de kernen en benutten van de ligging van de oude kernen en cultuurhistorische kwaliteiten aan de Vliet;
- excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoever.

Vanuit de hoofdambitie om een groene woongemeente te zijn en bedrijfslocaties langs de Vliet te transformeren naar excellente woongebieden is het vergroenen en invullen met kwalitatieve bebouwing op deze locatie gewenst.

Met de beoogde ontwikkeling worden er woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Tegelijkertijd wordt het groene karakter van de stad versterkt en wordt er een nieuw woonmilieu toegevoegd. Met de ontwikkeling zal er aandacht zijn voor het creëren van een groene oever. De groene strook langs de oever van de Vliet wordt daarmee doorgetrokken in het plangebied, waar in de huidige situatie enkel sprake is van verharding. De kwaliteit van het bestaande woonmilieu aan het Westeinde wordt met de sloop van het bedrijf en komst van woningen versterkt. Daarnaast wordt er met de ontwikkeling een nieuw woonmilieu toegevoegd waarbij sprake is van royale woningen langs de oever van de Vliet met een groen karakter aan de rand van het stedelijk gebied.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie wat betreft het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Hier zijn verschillende afwegingen voor. De locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. De uitrit/verbinding met het Westeinde zal aansluiten op het bestaande historische karakter van het Westeinde. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken en de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken, en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling op het gebied van woningbouw goed aansluit bij de structuurvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Wat betreft de openbare oever wordt er niet aangesloten bij de structuurvisie, echter is dit met de beoogde ontwikkeling niet mogelijk, dit is nader onderbouwd.

3.3.2 Groenstructuurplan gemeente Leidschendam-Voorburg (2010): Buitengewoon groen

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

- Groene zones: de groene zones zorgen, naast het huisvesten van groene stedelijke functies zoals sportvelden, parken, volks- en schooltuinen, kinderboerderijen e.d., ook voor aantrekkelijke routes vanuit het stedelijk gebied naar het buitengebied.
- Groene lijnen: de groene lijnen ondersteunen de stedelijke gridstructuur. Dit groen heeft een belangrijke belevingswaarde omdat veel mensen in aanraking komen met dit groen.
- Groene wijken: de groene wijken zorgen voor een aantrekkelijke groene woonomgeving en dit groen geeft identiteit aan de wijk.

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij alle nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dient daarom, als onderdeel van de planvorming, een groene paragraaf geschreven te worden.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de groene zone 'de Vlietzone'. De Vlietzone is één van de vier belangrijke groenzones in de gemeente. Binnen deze zone is de Vliet de ruggengraat. De zone omvat tevens de landgoederen en de woonbebouwing die op de Vliet gericht is. Echter is het plangebied in de huidige situatie volledig verhard en is er geen groen aanwezig. Daarnaast is het plangebied gelegen aan het Westeinde welke onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Het Westeinde is hiermee onderdeel van het groene geraamte van de gemeente. Dit komt tot uiting in de bomen langs de weg en de groene voortuintjes van de woningen. Omdat het plangebied alleen de entree aan het Westeinde heeft en verder gelegen is achter de bestaande woningen, zal de ontwikkeling geen invloed hebben op het groene karakter van het Westeinde.

Om aan te sluiten bij de groene zone 'Vlietzone' zal er bij de beoogde ontwikkeling aandacht zijn voor groen. De openruimte wordt daarbij zoveel mogelijk groen ingericht voorzien van kwalitatief (bomen) groen. Door de situering van de nieuwbouw en de vergroening van de oever draagt de ontwikkeling bij aan de groene zone.

Bovendien is de ontwikkeling gelegen nabij de Oude Tolbrug welke als entree van de gemeente dient. Daarmee draagt de ontwikkeling tevens bij aan de ambitie voor het vergroenen van de entrees van de gemeente.

3.3.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

In de gewijzigde Woningwet, van kracht per 01-01-2003, is bepaald dat toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand alleen nog mogelijk is op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Daarmee wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid. De Welstandsnota Leidschendam-Voorburg is op 13 september 2011 gewijzigd vastgesteld.

Planspecifiek

In de welstandsnota zijn verscheidene criteria opgenomen waaraan nieuwbouw dient te voldoen. De beoogde nieuwbouw zal passend zijn binnen de randvoorwaarden van de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg - 13 september 2011. De beoogde ontwikkeling is in vooroverleg aan welstand voorgelegd, welstand is destijds 'in principe akkoord' gegaan met de ontwikkeling. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden op 9 oktober 2018. Welstand heeft aanvullende informatie gevraagd omtrent de beoogde woningbouwontwikkeling. Deze wordt aangeleverd door de initiatiefnemer.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings-)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke motivatie valt onder mogelijkheid c. Het plan bevat wel een activiteit uit kolom D (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.), maar voldoet niet aan de genoemde drempelwaarde in kolom 2 (2000 woningen of meer). Bovendien past de ontwikkeling bij de woonbestemmingen in de directe omgeving en nemen de bebouwingsmogelijkheden beperkt toe. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent de omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Water

4.2.1 Beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

4.2.2 Hoogheemraadschap van Delfland

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de hoofdwatgangen binnen het plangebied. De Provincie Zuid-Holland is vaarwegbeheerder van de Vliet en beheert de oeverbeschoeiing, maar de verantwoordelijkheid voor het water (kwantiteit, kwaliteit, waterkeringen) ligt bij het Hoogheemraadschap. De gemeentelijke taken zijn o.a. het riool- en oeverbeheer en dagelijks onderhoud van het overige oppervlaktewater voor zover dat niet in beheer is van particulieren.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watgangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het waterschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het waterschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels.

De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast, en is daarmee niet in lijn met het standstill beginsel (waterhuishouding mag door ruimtelijke veranderingen niet verslechteren). Tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is het plangebied immers volledig verhard. Met de ontwikkeling van de woningen en appartementen in een groene buitenruimte is er sprake van afname van het verhard oppervlak. Daarmee treedt er verbetering op ten opzichte van de huidige situatie op het gebied van waterhuishouding.

Tevens wordt met de beoogde ontwikkeling voldoende rekening gehouden met de aangrenzende waterkering. De bouwwerken bevinden zich niet binnen de waterkering en er wordt ruime afstand gehouden tot de oever van de Vliet.

Het hoogheemraadschap van Delfland heeft reeds advies uitgebracht (12 oktober 2016) over het voorgenomen plan. Zij verzoeken de volgende maatregelen te nemen in het plan:

- Verharding waar mogelijk beperken en zo mogelijk waterdoorlatende verharding gebruiken.
- Het hemelwater bovengrond afvoeren naar de Vliet om zo het regenwaterriool te ontlasten.
- Aanleggen van groene daken.
- In overleg met de gemeente het bouw peil bepalen om grondwateroverlast tegen te gaan. Streven in bouwpeil minimaal 20-30 cm boven de kruin van de weg en een drooglegging van 100 cm of meer.
- Het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk beperken om verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen.

Voorname maatregelen worden met de beoogde ontwikkeling in acht genomen. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt, met onder andere toepassing van groene daken en hemelwater wordt waar mogelijk direct afgevoerd naar de Vliet. Er wordt gestreefd naar een bouwpeil van minimaal 20-30 cm boven de kruin van de weg en er zal een drooglegging van 100 cm of meer worden behaald. Er zal voor de nieuwbouw geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

De riolering zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal worden afgekoppeld van het rioolstelsel.

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan.

Planspecifiek

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Gezien de omvang en diepte van de beoogde ontwikkeling is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein verplicht.

In het plangebied worden woningen en appartementen gebouwd, waarbij de bodem wordt verstoord. Volgens de huidige plannen wordt de bodem daarbij vergraven tot maximaal 100 cm-mv. Daarnaast worden funderingspalen geplaatst. Er worden geen kelders gegraven.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking noodzakelijk. In dat kader dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Hiernaast dienen de op het terrein aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet te worden geschaad of mogelijke schade te worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer voorschriften te verbinden. Derhalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie (5 september 2018, zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Archeologisch onderzoek

In het plangebied zijn zestien boringen gezet tot maximaal 450 cm -mv (zie bijlage rapport 5 september 2018). Uit het rapport blijkt dat het bodemprofiel bestaat (van onder naar boven) uit:

- duinafzettingen (210 - 335 cm -mv/2,96 - 1,59m -NAP) afgedekt door
- veen (170 - 285 cm -mv / 2,40 - 1,11m -NAP), en
- klei afzettingen (100 - 200 cm -mv / 1,45 - 0,61m -NAP) en
- ophooglagen.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het plangebied ligt op de oostflank van de strandwal van Voorburg. De diepteligging van de top van de duinafzettingen neemt toe richting het zuidoosten. De flank is begroeid met veen en daarna bedekt met zandige klei afzettingen. De kleiafzettingen zijn op verschillende plaatsten doorwerkt en bevatten fragmenten aardwerk, vermoedelijk uit de Middeleeuwen. Dit wijst erop dat uit deze periode archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De top van dit archeologisch niveau ligt op 100 -mv (-61 cm NAP) of dieper. Ook in ondergelegen pakketten kunnen archeologische resten aanwezig zijn (in het veen en in de duinafzettingen). De pakketten op de kleiafzettingen zijn waarschijnlijk ontstaan bij het ophogen en in gebruik nemen van, en bij verbouwingen op het perceel in de periode tussen de 18e eeuw en heden.

Tijdens het karterende onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat het Kanaal van Corbulo zich in het plangebied bevindt. De aanwezigheid van het kanaal kan op basis van het huidige onderzoek echter nog niet volledig worden uitgesloten. De reden hiervoor is dat boring 1 niet diep genoeg gezet kon worden wegens de aanwezigheid van een harde laag. Tussen boring 15 en het Rijn-Schiekanaal is daardoor een zone van ongeveer 5 m breed onvoldoende gekarteerd. Ook blijkt uit het booronderzoek dat zandige en zwak humeuze kleiafzettingen afgetopt en/of vergraven zijn. Hierdoor is het niet goed vast te stellen of de kleilagen een natuurlijke dan wel een antropogene oorsprong hebben. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling als de vergravingsdiepte maximaal 100 cm -mv (-61 cm NAP) is, en het palenplan zo te ontwerpen dat het archeologie besparend is. Als dat niet mogelijk is, wordt aanbevolen de aard van archeologische resten nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Advies

De gemeente heeft aangegeven dat de archeologische waarde van het terrein nog niet volledig is vastgesteld.

Wel blijkt uit het uitgevoerde booronderzoek dat de bodem in een groot deel van het plangebied tot circa 1 m -Mv (0.50 m -NAP) verstoord is. Onder dit niveau kunnen daarom nog intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In het huidige ontwerp worden geen kelders voorzien. De exacte funderingswijze en diepte is echter nog niet aangegeven. Het advies van het onderzoeksbureau wordt daarom op de volgende wijze overgenomen:

Sloop

- Voor het slopen van ondergrondse funderingen welke dieper liggen dan 100 cm -Mv (0.50 m -NAP) is een omgevingsvergunning verplicht.
- Aan deze omgevingsvergunning worden in dat geval ten minste de volgende archeologische voorwaarden te worden verbonden:
 - funderingsbalken die gekoppeld zijn aan de funderingspalen dienen ontkoppelt (geknipt) te worden voordat de ontkoppelde funderingsbalken of funderingen op staal verwijderd mogen worden;
 - funderingspalen mogen niet verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
 - alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
 - de ondergrondsloop werkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden. Voor deze begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Bouw en overige werkzaamheden

- Tot een afstand van 6 m van het Rijn-Schiekanaal dienen de bodemverstoringen beperkt te blijven tot 70 cm -mv/ 0,20 m -NAP.

- Voor het overige deel van het plangebied zijn gravende werkzaamheden tot 100 cm –mv of maximaal 0.50 m –NAP toe te staan.
- Voor het plaatsen van funderingspalen dient aantoonbaar conform de richtlijn archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gewerkt. Hiertoe dient een PvA te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.
- Indien werkzaamheden dieper dan bovengenoemde maten zullen reiken, dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, de vinder conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht is deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Romeinse Limes

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes. De Romeinse limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn.

Richtpunt voor de Romeinse Limes is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. De Romeinse Limes wordt mogelijk opgenomen op de UNESCO Werelderfgoedlijst. In de Omgevingsvisie Zuid-Holland is dit gebied reeds aangewezen voor het behouden en versterken van werelderfgoed. Met de beoogde ontwikkeling blijft de Romeinse Limes onaangetast, de kernwaarden blijven behouden. De ontwikkeling heeft verder geen negatieve gevolgen voor de Romeinse Limes.

Cultuurhistorie

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het gemeentelijk monument de Fonteinkerk. Deze bevindt zich aan de Fonteynenburghlaan 1 op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Gezien de afstand en de omvang van de beoogde ontwikkeling zullen er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van het gemeentelijk monument. De beoogde bebouwing krijgt een hoogte van circa 9 meter, gezien de situering van de beoogde bebouwing wordt het zicht op het monumentale pand niet belemmerd. Er zijn verder geen monumentale panden in de nabijheid van het plangebied aanwezig waar de ontwikkeling invloed op zal hebben.

Daarnaast grenst het plangebied aan het historisch landgoed Dorrepaal. Voor historische landgoederen geldt dat ontwikkelingen gericht zijn op verbetering en versterking van de kernmerken en waarden van het landgoed/kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de relatie met de omgeving. Met het verwijderen van de opstallen en de beoogde situering van de bouwwerken wordt er openheid gecreëerd richting het tegenoverliggende landgoed. Daarnaast zal het plangebied een groene uitstraling krijgen, dit sluit aan bij het groene karakter van het landgoed.

4.4 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, dient de bodem onderzocht te worden indien op basis van de historische informatie een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt verwacht. Indien ten behoeve van de nieuwbouw graafwerkzaamheden plaatsvinden dient een eventuele bodemverontreiniging milieuhygiënisch gesaneerd te worden.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een wijziging naar een strenger bodemgebruik. In de beoogde situatie zal er namelijk sprake zijn van woningen waar mensen een groot gedeelte van de dag verblijven. Derhalve dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In 2008 is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#)). De resultaten van dit onderzoek hebben aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De gedateerde onderzoeksresultaten zijn tevens aanleiding geweest om de onderzoeksresultaten te actualiseren. In 2018 is derhalve een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Boor Organiserend Ingenieursburo B.V. in twee fases (zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat de algemene bodemkwaliteit in voldoende mate geactualiseerd is. Er is sprake van lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. De verontreiniging met lood is in voldoende mate afgeperkt. Daarnaast is er sprake van een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin een belemmering voor het toekomstige gebruik van wonen met tuin. Daarnaast dient er nadat de huidige bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707.

Na aanleiding van deze resultaten is er een asbestinventarisatie uitgevoerd door Boor Organiserend Ingenieursburo B.V. (september 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#)). Op basis van de visuele waarneming en beschikbare gegevens wordt geen asbesthoudend materiaal in de constructie verwacht. Het rapport is daarom geschikt voor renovatie of totaalsloop van de afzonderlijke berging van de woning Westeinde 132c. Voor een volledige renovatie of totaalsloop van de overige opstallen wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar asbest uit te laten voeren.

In het kader van voornoemde is een nader asbest in bodemonderzoek uitgevoerd door Boor Organiserend Ingenieursburo B.V. (oktober 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#)). Op basis van het nader asbest in bodemonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat nagenoeg het gehele maaiveld is bebouwd of verhard met een klinkerverharding. De inspectie-efficiëntie bedraagt minder dan 25%;
- In de vrijkomende grond uit de proefsleuven is zowel visueel als analytisch geen asbesthoudend materiaal aangetroffen;
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie voor wat betreft asbest geschikt is voor het beoogde gebruik (herontwikkeling en realisatie appartementengebouw). Ten aanzien van asbest is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Vanuit eerdere bodemonderzoeken is bekend dat verspreidt over de onderzoekslocatie visuele waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van minerale olie in de bodem. Op basis

van verkennend en nader bodemonderzoek (maart 2018) en nader bodemonderzoek, fase 2 (mei 2018) is vastgesteld dat op het zuidwestelijk terreindeel circa 16 m³ sterk verontreinigde grond met minerale olie is aangetoond. Op basis van verkennend en nader bodemonderzoek (maart 2018) is vastgesteld dat ter plaatse van het middenterrein circa 7,5 m³ sterk verontreinigde grond met lood is aangetoond. Beide verontreinigingen betreffen geen geval van ernstige bodemverontreiniging;

- Tijdens de veldwerkzaamheden van het nader bodemonderzoek asbest is ter plaatse van de proefsleuven P004 en P010 zintuiglijk een waarneming gedaan die wijst op de aanwezigheid van minerale olie in de grond. Derhalve zijn van de verdachte bodemlaag analyses ingezet op minerale olie. Hieruit blijkt dat geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond;
- De bovengrondmengmonsters waarop een analyse PFAS is uitgevoerd voldoen aan Wonen/Industrie. Het ondergrondmengmonster voldoet aan Landbouw/Natuur.

Aanbevelingen

Vanwege de aanwezige bebouwing en klinkerverharding bedraagt de maaiveldinspectie minder dan 25%. Aanbevolen wordt om na verwijdering van de verhardingen en sloop van de opstallen, aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren. Daarnaast kan gezien de historie van het terrein niet worden uitgesloten dat tijdens toekomstige graafwerkzaamheden minerale olie wordt aangetroffen in de grond. Geadviseerd wordt om tijdens de graafwerkzaamheden hierop alert te zijn. Tevens wordt geadviseerd om de plaatselijk aangetroffen olieverontreiniging van ca. 16 m³ en de loodverontreiniging van ca. 7,5 m³ bij herontwikkeling en/of nieuwbouw milieuhygiënisch te verwijderen. Tot slot, dient grond van de locatie afgevoerd te worden indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- Woningen.
- Geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft).
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van de beoogde woningen dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Het plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van de Westvlietweg en de Fonteynenburghlaan. Daarmee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Het GeluidBuro (31 januari 2017, zie bijlagen bij toelichting). Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

Westvlietweg

Ter plaatse van woning A (zie rapportage) bedraagt de geluidbelasting van de Westvlietweg ten hoogste 56 dB ter hoogte van de zuidoostgevel. Ter plaatse van woning B bedraagt de geluidbelasting van de Westvlietweg ten hoogste 56 dB ter hoogte van de zuidoostgevel. Beide rekenpunten zijn gelegen aan de zijde van de Westvlietweg.

Voor de woningen en appartementen dient met betrekking tot de Westvlietweg een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend van maximaal 56 dB.

Fonteynenburghlaan

De geluidbelasting van de Fonteynenburghlaan bedraagt ten hoogste 54 dB ter hoogte van de zuidwestgevel van woning A aan de zijde van de Fonteynenburghlaan.

Voor de woningen en appartementen dient met betrekking tot de Fonteynenburghlaan een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend van maximaal 54 dB.

Niet-zoneplichtige wegen

Voor de 30 km/uur wegen gelegen rondom de planlocatie is vastgesteld dat de geluidbelasting van de afzonderlijke wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zoneplichtige wegen. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 36 dB op de noordwestgevel van het appartementenblok. Deze lage geluidniveaus vanwege de afzonderlijke 30 km/uur wegen vormen, bij de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaar voor de planrealisatie.

Maatregelen

Uit de rekenresultaten volgt dat vanwege het wegverkeer op de Westvlietweg en de Fonteynenburghlaan op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conform de voorwaarden in de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente dient volgens een zogenaamde voorkeursvolgorde eerst te worden onderzocht of, en zo ja, hoe de geluidbelasting ter plaatse van de woning is te beperken.

Gelet op de beperkte omvang van het plan, zijn maatregelen aan de bron naar verwachting met name vanuit kostentechnisch oogpunt geen optie.

De noordwestgevels van woning B en het appartementenblok zijn geluidluw ten aanzien van de geluidbelasting vanwege de Westvlietweg en de Fonteynenburghlaan. Voor het merendeel van de nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel.

Ter plaatse van woning A is er geen gevel aan te merken die voldoet aan de voorwaarden van een geluidluwe gevel als gesteld in de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam-Voorburg. De geluidbelasting op de noordwestelijke gevel bedraagt ten hoogste 54 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het bouwplan één gevel heeft waarvan de geluidbelasting maximaal 58 dB bedraagt.

Daarnaast zal er worden voldaan aan eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevels.

Geluidluwe gevel en buitenruimte

In aanvulling op het onderzoek van 31 januari 2017 heeft Het GeluidBuro een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (17 december 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#)). Hieruit blijkt dat:

- De voorgevel van de woning (de noordwestgevel) wordt op de begane grond geluidluw door tussen de tuin en de parkeerplaatsen een dicht scherm aan te brengen van 1,0 m hoog en 3,8 m lang. Deze gevel is de enige gevel waar zonder het toepassen van draconische maatregelen nog een geluidluwe gevel kan worden gecreëerd. Bij het bestuderen van de woningplattegrond grenst er

echter geen geluidgevoelige bestemming aan deze gevel en er is ook geen te openen deel aanwezig in deze gevel.

- Dit laatste is op te lossen door bijvoorbeeld de studeerkamer of de keuken door te trekken tot aan de noordwestgevel en er een te openen deel in aan te brengen. Dat kan ook een bovenraam zijn of een smal en hoog raam, die de privacy van de bewoners zo veel mogelijk beschermt tegen inkijk van de overburen.
- De buitenruimte op de eerste verdieping aan de zuidwestzijde wordt geluidslu door het opnemen van een scherm rondom met een hoogte van 1,2 meter boven de vloer.
- De buitenruimte op de tweede verdieping aan de zuidoostzijde wordt geluidslu door het opnemen van een scherm rondom met een hoogte van 1,2 meter boven de vloer. Het blijkt uit de berekeningen dat de resultaten bij de ene buitenruimte niet worden beïnvloed door de aanwezigheid van een scherm bij de andere buitenruimte.

Geluidwering gevel

Voor de nieuw te realiseren woningen en appartementen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van gevels. Hierbij dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting van de gezamenlijke wegen, exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012 zoals weergegeven in tabel 5.1 en in bijlage D van het rapport. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de zuidoost-gevel van de twee geschakelde eengezinswoningen A en B en de zuidoost-gevel van het appartementenblok. De cumulatieve geluidbelasting wordt volledig bepaald door de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Westvlietweg. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient in dit geval ten hoogste $(62 - 33 =) 29$ dB te bedragen.

Met de planopzet zoals omschreven onder punt 5.3 van het onderzoeksrapport en de aanvullende maatregelen ten aanzien van de ventilatievoorzieningen (of akoestisch gelijkwaardig), beglazingswijze en kierdichtingen voor de betreffende van de woningen A en B en appartementen C t/m F, zoals omschreven onder punt 5.7 van dit rapport kan hieraan worden voldaan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Bij de besluitvorming dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het realiseren van 6 woningen is een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van NSL Monitoring (Rijksoverheid)gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties

over 2017 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. De concentratie zijn ter plaatse van rekenpunt 15553342: 20,0 µg/ m³ (PM10), 11,9 µg/ m³ (PM2,5) en 29,3 µg/ m³ (NO2).

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Hiertoe is in 2011 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In 2016 is dit onderzoek geactualiseerd en is een nader onderzoek naar huismus en vleermuis uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs bv (zie [bijlagen bij toelichting](#)). In januari 2018 is een oplegnotitie bij het onderzoek uit 2016 opgesteld (zie [bijlagen bij toelichting](#)). Deze notitie beschrijft de resultaten van het actualiserend onderzoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar huismus en meervleermuis. Het volgende wordt gesteld:

Soortenbescherming

Algemene broedvogels: alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.

Voor de overige aangetroffen en te verwachten soorten is het nemen van maatregelen of vervolgstappen niet nodig.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een in het kader van de Wnb en provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermd gebied. Desondanks dient in het kader van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (29 mei 2019), waar bij het Programma Aanpak Stikstof ongeldig is verklaard, aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt circa 29 motorvoertuigbewegingen per etmaal tijdens de gebruiksfase. Deze toename verdeelt zich over de aan het plan aanliggende wegen, zoals het Westeinde, Fonteynenburghlaan en de Westvlietweg. Daarnaast zal er in bouwfase gebruik worden gemaakt van verschillende werktuigen. De ontwikkeling veroorzaakt daarmee stikstofdepositie. Derhalve moet in beeld

gebracht worden wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Met de AERIUS Calculator (2019) is er een berekening gemaakt van de te verwachte stikstofdepositie tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase. In de bijlagen bij toelichting is een memo toegevoegd met de ingevoerde gegevens en rekenresultaten van de beoogde ontwikkeling. Uit deze berekening is gebleken de bouwfase en de gebruiksfase geen significant negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Wanneer de genoemde maatregelen in acht genomen worden, zijn er geen belemmering met betrekking de ecologie.

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies. Daarom dient er voldaan te worden aan de relevante richtafstanden van milieubelastende activiteiten in de omgeving. In de navolgende tabel zijn milieubelastende bedrijven/inrichtingen opgenomen met bijbehorende richtafstanden.

adres/inrichting	SBI-2008	milieucategorie	richtafstand (m)	werkelijke afstand (m)	voldoet
Fonteynenburghlaan 3, Kerk	9491	2	30	43	ja
Heeswijkstraat 2, Basisschool	852, 8531	2	30	83	ja

Er bevinden zich enkel een kerk en een basisschool in de nabijheid van het plangebied. De afstand tot deze inrichtingen is voldoende. Wanneer ook het huidige bedrijf in het plangebied verdwenen is zijn er verder geen bedrijven aanwezig die milieubelastend zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Gesteld wordt dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

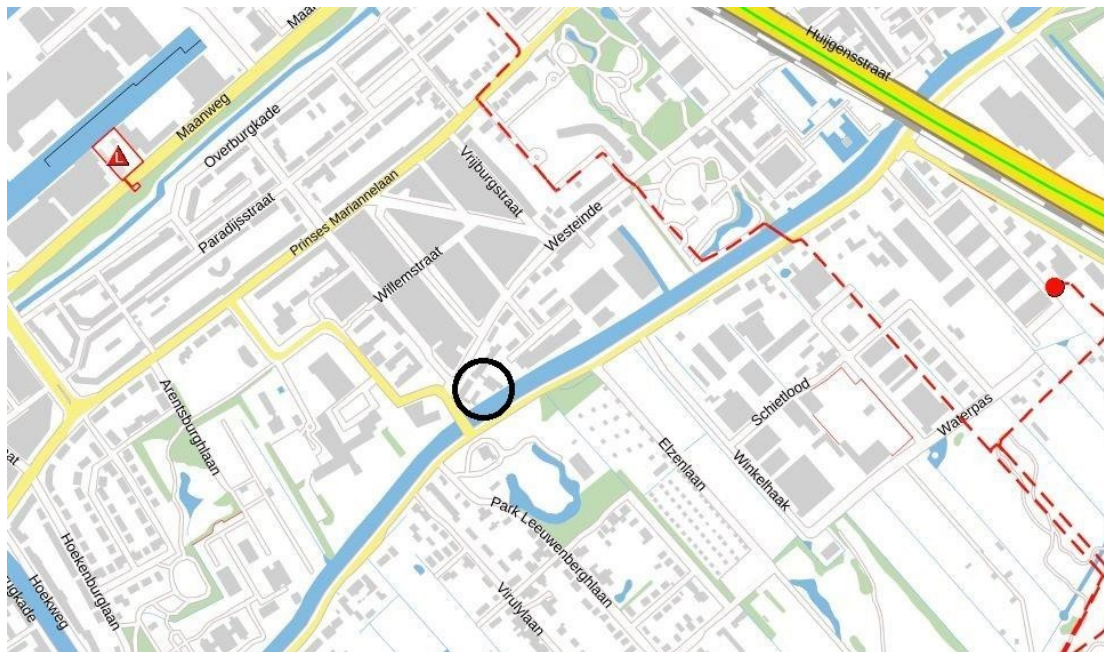
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Planspecifiek

Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Ten noordoosten van het plangebied is een aardgasleiding gelegen op een afstand van circa 340 m. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling vormt de gasleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten noordwesten van het plangebied is een LPG tankstation gevestigd. Voor deze risicovolle inrichting geldt een risicoafstand van 35 m (PR 10-6). Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden reikt tot 150 vanaf het vulpunt. Met een afstand van circa 600 m tussen het plangebied en het vulpunt, vormt het LPG tankstation geen belemmering voor de ontwikkeling aan het Westeinde 132b, c en d.

De A12 ten noordoosten van het plangebied maakt onderdeel uit van het basisnet weg en is daarmee een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de A12 bedraagt circa 650 m en valt daarmee buiten de 200 m waarbij het groepsrisico bepaald dient te worden. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling vormt het basisnet weg geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Er bevinden zich, naast de genoemde aspecten, verder geen risicovolle inrichtingen of gevaarlijke transportroutes in de nabijheid van het plangebied. Gesteld wordt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is wat betreft externe veiligheid.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. In Leidschendam-Voorburg zijn net als in veel andere gemeenten deze kencijfers vastgelegd als parkeernorm. De parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming waaraan bouwplannen worden getoetst.

Planspecifiek

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in het gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan 2014'. Een van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De vigerende nota Parkeernormen is vastgesteld in 2012 en gebaseerd op de CROW kencijfers uit juli 2012 (CROW 317).

In de 'Nota Parkeernormen' is opgenomen dat de gemeente Leidschendam-Voorburg standaard uitgaat van het gemiddelde tussen de minimum en maximumnorm. In specifieke gevallen wordt binnen de bandbreedte een andere parkeernorm vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van de te ontwikkelen locatie, functie(s) en/of gebruikers.

Voor het vaststellen van de parkeernorm in het plangebied wordt uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' en stedelijke zone 'schil centrum'.

Voor de eengezinswoningen is de gemiddelde parkeernorm 1,7 parkeerplaats per woning (koopwoning, twee-onder-een-kap). Voor de appartementen geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning (koopwoning, etage (duur)). Deze norm is inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De plaatsen voor bezoekers dienen openbaar te zijn.

Voor de twee-onder-een-kap woningen in het plan worden 2 privé parkeerplaatsen per woning aangelegd. Dit voldoet dus ruim aan de norm. Aangezien het privé parkeerplaatsen betreft, dienen daar bovenop echter alsnog de 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning aangelegd te worden als openbare parkeerplaats. Dus 0,6 parkeerplaats.

Voor elk van de vier appartementen wordt één privé parkeerplaats gereserveerd. De resterende 0,6 parkeerplaats per woning wordt openbaar aangelegd. Deze 2,4 parkeerplaatsen zijn dus inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Rekening houdende met de beoogde privé parkeerplaatsen zijn er dus 11 parkeerplaatsen nodig: 4 privé plekken voor de twee twee-onder-een-kappers, 4 privé plekken voor de vier appartementen en 3 openbare plekken voor de bezoekers (6 x 0,3) en tweede auto's van de appartementen (4 x 0,3).

In het plan wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen. Er wordt dus één openbare parkeerplaats meer aangelegd dan vereist volgens de parkeerberekening.

Deze parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Vliet gesitueerd. Het bezoekersparkeren (0,3 p/w) is openbaar toegankelijk, het terrein dient daarom zonder belemmering bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Navolgende situatietekening geeft weer waar de parkeerplaatsen zijn beoogd.



Situatietekening met 12 parkeerplaatsen (bron: Eysbrand Rozendaal Tekembureau)

4.10.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De ontsluiting van het plangebied zal, gelijk aan de bestaande situatie, plaatsvinden via het Westeinde. Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt met de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de gegevens van de CROW (publicatie 381).

Bij de berekening van de totale verkeersgeneratie is uitgegaan van 2 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' en 4 'koopappartement, duur' in 'zeer sterk stedelijk gebied' en 'schil centrum'. Voor een woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,3 en voor een appartement geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,1 per etmaal. De totale verkeersgeneratie komt daarmee op 29 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit is een geringe toename. Bovendien komt de huidige verkeersgeneratie van het gevestigde bedrijf te vervallen. Daarmee zal er niet tot nauwelijks sprake zijn van een verkeerstoename. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

Aan onderhavig plan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Gemeentelijke diensten zullen door middel van leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

Voorafgaand aan de officiële verkoop hebben zich meerdere kandidaten voor de woningen gemeld. Voor vier woningen is al een optant. De verkopend makelaar heeft vertrouwen in de verkoop. Gezien het een uniek project betreft op een aantrekkelijke locatie worden er geen problemen voor de verkoop van de woningen en appartementen verwacht. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is de exploitatiebijdrage aan de gemeente geregeld. Ook het verhalen van planschade op de initiatiefnemer. Van een zekerheidsstelling (bijvoorbeeld een bankgarantie) is geen sprake.

De economische uitvoerbaarheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In de aanloop naar het stedenbouwkundig plan is er een inloopavond geweest met omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze avond kon men input geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente. Hieronder volgt een korte opsomming van de belangrijkste aandachtspunten uit de inloopavond:

- Massa, oriëntatie, situering en programma
- Bezonning, uitzicht en privacy
- Parkeren
- Sociale- en verkeersveiligheid
- Smalle in/uitrit
- Overgang bestaand/nieuw
- Overlast tijdens de bouw
- Overlast in de nieuwe situatie

Deze thema's zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van dit ruimtelijk kader.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder en de bijbehorende stukken na publicatie op www.overheid.nl, in de Gemeenterubriek en in de Staatscourant ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020. In de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen richtten zich met name op de bouw- en heimethode en de risico's tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico's zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken. De overige zienswijzen zijn beoordeeld en hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te laten passen of geen medewerking aan het voorgestelde plan te verlenen. Een reactie op de zienswijzen is opgenomen in de Zienswijzennota Projectafwijakingsbesluit "Westeinde 132b, 132c en 132d" en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.