

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. realisatie 3 geschakelde woningen
| aan de Frekeweg 1A t/m 1C te Leidschendam



November 2020

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van 3 grondgebonden geschakelde woningen aan Frekeweg 1A – 1C (nabij nummer 3) te Leidschendam.

<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	
<i>Datum</i>	<i>: 20 november 2020</i>
<i>Versie</i>	<i>: 2</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 20429/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	5
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	6
2.	RUIMTELIJK BELEID	7
2.1	ALGEMEEN	7
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	7
2.2.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	7
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	8
2.2.2.1	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	9
2.2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	10
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK.....	12
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	12
2.3.2	WOONVISIE 2016 - 2020	13
2.3.3	BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018-2021.....	14
2.3.4	PARKEERNOTA.....	15
2.3.5	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2016 - 2021	15
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	16
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	BESTAANDE SITUATIE.....	17
3.3	NIEUWE SITUATIE	18
3.4	WELSTAND	21
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	22
4.1	PARKEREN	22
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	22
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.1.2	INDUSTRIELAWAAI	23
5.1.3	WEGVERKEERSLAWAAI	24
5.2	LUCHTKWALITEIT	24
5.3	NATUUR.....	25
5.3.1	INLEIDING.....	25
5.3.2	NATUURTOETS	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.4.1	INLEIDING.....	27
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	28
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	28
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	28
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER.....	29
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	29
5.5	WATER	29
5.5.1	INLEIDING.....	29
5.5.2	WATERTOETS.....	30

5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	30
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	30
5.5.2.3	GRONDWATER	31
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	31
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	31
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	31
5.5.2.7	WATEROPGAVE	32
5.5.2.8	KLIMAATADAPTATIE	32
5.6	BODEM	33
5.6.1	ALGEMEEN	33
5.6.2	ONDERZOEK	33
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	34
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	35
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	35
6.2	ARCHEOLOGIE	35
7	UITVOERBAARHEID	37
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
OVERZICHT BIJLAGEN:		38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie gelegen aan de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam bestaat het voornemen om daar 3 geschakelde grondgebonden woningen te realiseren.

De woningen worden gebouwd op een perceel waarop nu geen bebouwing aanwezig is. Het plangebied waarop de woningen zijn geprojecteerd, maakt onderdeel uit van een wat groter perceel. Op dat perceel staan een woning (Frekeweg 3) en diverse opstallen. Grenzend aan het plangebied staat een gebouw van de Jehova's Getuigen (Frekeweg 1). De woning Frekeweg 3 maakt deel uit van een drie-onder-één-kapwoning met Frekeweg 5 en 7.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Leidschendam, Sectie A, nummer 974 (ged.) en 977 (ged.). Het perceel waarop de nieuwbouw komt, heeft een oppervlakte van circa 706 m².



Fig. 1.1 Projectlocatie (rode kader)

bron: Google-earth

1.3 Vigerend planologisch regime

Voor de ontwikkellocatie geldt de beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1978'. Op het betreffende perceel rust de bestemming 'Bijzondere doeleinden' (artikel 14). Het oprichten van drie woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften van artikel 14.

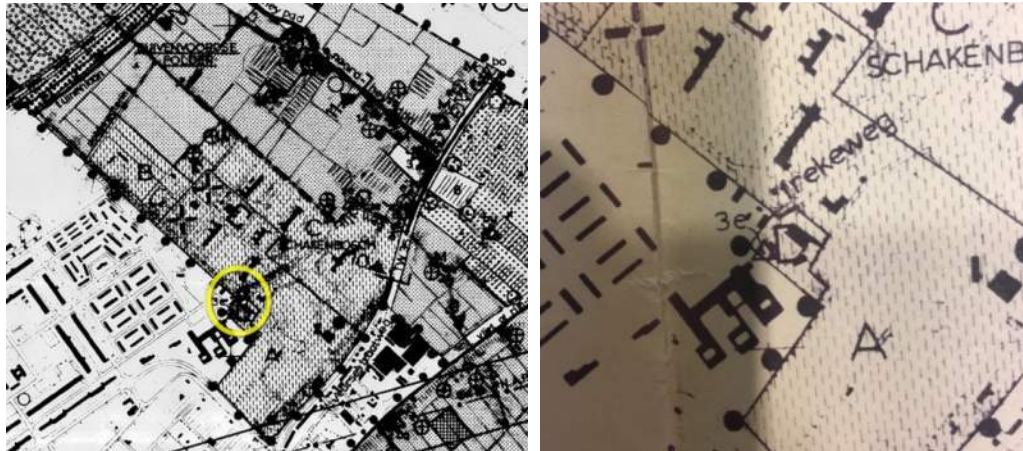


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

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

1.4 Planologische procedure

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

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Beleidskaders algemeen

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

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (sinds 1 april dit jaar: Omgevingsvisie) en de Verordening Ruimte (sinds 1 april 2019: Omgevingsverordening). Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

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

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

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

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

Conclusie

Nu het bouwplan voor de Frekeweg slechts ziet op de realisatie van 3 woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

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

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

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

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

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid-Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multi-schalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

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

2.2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

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

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

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de

maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' betreffen:

- *Ruimte en verstedelijking*

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

- *Wonen*

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

Het bouwplan ziet op de realisatie van 3 grondgebonden geschakelde woningen. De locatie behoort tot het stedelijk gebied, grenzend aan het buitengebied. Op de gronden waarop de woningen komen, is nu geen bebouwing aanwezig. Er is voldoende ruimte om te benutten voor woningbouw. Hierdoor wordt extra verstedelijking van het buitengebied voorkomen. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. De woningen worden bovendien gerealiseerd in een aantrekkelijke omgeving, aan de rand van het bebouwd gebied, met veel groen.

Met dit bouwplan worden woningen toegevoegd waar veel behoefte aan bestaat in de regio. Het betreft hier immers starterswoningen / huurwoningen. Het past daarmee binnen de wens van zowel de provincie als de gemeente om het bestaande tekort aan woningen terug te dringen en ook te voorzien in voldoende woonruimte voor huurders en starters.

Ook komen met dit plan woningen beschikbaar welke voldoen aan de bouweisen van de huidige tijd, waarbij ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt. De woningen dienen immers te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan goed aansluit op bovengenoemde twee 'opgaven omgevingskwaliteit'.

Conclusie

Het bouwplan voor de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

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

kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

De vier rode draden uit de omgevingsvisie zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- a. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de integrale kwaliteitskaart;
- c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A. Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Voor de toetsing aan de (Landelijke) ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad B. Integrale kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Aan de hand van de integrale kwaliteitskaart moet worden aangegeven of er sprake is van een inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) of transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap).

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het 'Kustcomplex'. Richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Er vindt met dit bouwplan geen ingrijpende wijziging plaats in het landschap. De onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bovengenoemde richtpunten.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van cultuur- en natuurlandschappen. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen). Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

Het plan bestaat uit het realiseren van 3 woningen binnen het stedelijk woongebied. De realisatie van deze nieuwe woningen, met de herinrichting van het aansluitende terrein, draagt het plan bij aan het behoud en versterken van de identiteit en gebruikswaarde van het plangebied en de directe omgeving.

4. *Laag van de beleving*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de laag van de beleving. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan, namelijk de realisatie van 3 woningen binnen een bestaand stedelijk gebied, kan worden gesteld dat hier sprake is van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van de omgeving (inpassing).

Ad C. Beschermingscategorieën

De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (bv. NNN en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met specifieke waarde (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.

Het plangebied is niet in de voornoemde beschermingscategorieën gelegen. Op het plangebied is derhalve het generieke kwaliteitsbeleid van toepassing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan van de Frekeweg aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Bij de vaststelling van de structuurvisie (2006) is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

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

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

Conclusie

Het bouwplan voor de Frekeweg 1A – 1C sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van de nieuwe woningen levert eveneens een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam, met name voor huurders en starters.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

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

De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus. Daarbij stelt de gemeente de volgende doelstellingen:

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

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

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

Verder streeft het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Het is van belang extra aandacht te schenken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Volgens

het woningbouwprogramma van de gemeente is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. De gemeente wil meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek geven. Eén van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van hoofdzakelijk woningen die behoren tot de middeldure en duurdere sector. Op die manier wordt doorstroming mogelijk gemaakt. Deze woningen kunnen immers gekocht worden door bewoners die een vervolgstap willen maken in hun wooncarrière. De door deze doelgroep achtergelaten woningen bieden vervolgens weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt.

Het bouwplan voor de Frekeweg ziet op de realisatie van 3 grondgebonden geschakelde woningen. De woningen zijn qua aard en omvang geschikt voor huurders en starters op de woningmarkt. Daarmee vormt dit bouwplan een toevoeging aan de woningvoorraad welke past binnen uitgangspunten van de Woonvisie. Ten slotte wordt nog opgemerkt dat dit plan conform de uitgangspunten van de Woonvisie binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande sluit het bouwplan voor de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam aan op de inhoud van de Woonvisie.

2.3.3 Beleidsregels woningbouw 2018-2021

Om plannen voor woningbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoeften van inwoners heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. In principe wordt alleen medewerking verleend aan plannen die voldoen aan deze beleidsregels. Hierna worden de beleidsregels genoemd en toegepast op onderhavig plan:

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

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek (*maart 2015, Smartagent / Fakton*) geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu. Onderdeel van deze woonmilieus is een aantal voorwaarden met betrekking op verkavelingstype, functiemenging en openbare ruimte.

Voor het plan aan de Frekeweg geldt dat sprake is van een rustig stedelijk woonmilieu. De beleidsregels geven voor een rustig stedelijk woonmilieu de volgende kenmerken:

- *Bereikbaar met veel modaliteiten*
- *Op loopafstand van winkelstraat*
- *Rustige straten*
- *Werken aan huis*
- *Veel boven-beneden-woningen.*
- *Stadswoningen*
- *Kleine privétuin of collectieve tuin/hof*
- *Vaak (omringd door) voor-oorlogse bebouwing*
- *Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren*
- *Pleinen, singels, plantsoenen*
- *Vooraf bewoners op straat*

- Nabij centrum en tenminste 65.000 inwoners in de stad

Deze ontwikkeling voldoet aan meerdere van deze kenmerken. Zo is de locatie goed ontsloten middels openbaar vervoer (bushalte op loopafstand, aan het Gravin Juliana van Stolberglaan) en eveneens met de auto goed bereikbaar. Het betreft hier de toevoeging van 3 woningen in de omgeving van veel volwassen groen. De woningen krijgen voorts een eigen parkeerplaats en een collectieve tuin.

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

In bijzondere gevallen is afwijking van dit vereiste percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren.

Omdat het plan hier ziet op slechts 3 woningen, kan deze eis hier niet worden gesteld.

Conclusie

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

2.3.4 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2012'. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Wat betreft parkeren is de Nota Parkeernormen 2012 bij het bouwplan voor de Frekeweg als uitgangspunt genomen. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021

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

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de effecten van

klimaatverandering. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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

Conclusie

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van het bouwplan Frekeweg 1A – 1 C te Leidschendam.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan de Frekeweg 1A – 1 C voorziet in de realisatie van 3 woningen. Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het nieuwbouwplan.

3.2 Bestaande situatie

De woningen worden gebouwd op een perceel waarop nu geen bebouwing aanwezig is. Het plangebied waarop de woningen zijn geprojecteerd, maakt onderdeel uit van een groter perceel. Op dat (grotere) perceel staan een woning (Frekeweg 3) en diverse opstallen. Grenzend aan het plangebied staat een gebouw van de Jehova's Getuigen (Frekeweg 1). De woning Frekeweg 3 maakt deel uit van een drie-onder-één-kapwoning met Frekeweg 5 en 7.

De gemeentelijke welstandsnota typeert het gebied waarbinnen de planlocatie valt als subuurbaan ('geen samenhangend straatbeeld, maar ook geen doorlopende vrije ruimte').



Fig. 3.1 Luchtfoto projectlocatie en omgeving (projectlocatie: rode kader)

bron: Google Earth



Fig. 3.2 Bestaande situatie omliggende bebouwing (links) en bouwperceel (rechts)

3.3 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de realisatie van 3 grondgebonden geschakelde woningen, met één bouwlaag en een kap. De woningen krijgen een bouwhoogte van maximaal 7,15 meter.

Gewenste beeld

Voor de nieuw te realiseren woningen moet de vorm aansluiten op die van een traditionele, landelijke woning: één laag met een kap in combinatie met dakkapellen. Echter zal de materialisatie en detaillering in eigentijdse wijze uitgevoerd moeten worden. Op deze wijze krijgen de woningen een eigen karakter, zonder de kleinschaligheid van het landelijke te verliezen.

Inpassing en ontwerp

De locatie ligt in een bosrijke omgeving en de nieuwe bebouwing moet ondergeschikt zijn aan de natuur. De woningen krijgen een eenduidige materialisatie met ingetogen kleurgebruik. De gevels en het dak worden uitgevoerd met leien shingles. Het toepassen van leien sluit aan bij het landelijke, echter wordt het materiaal op een hedendaagse wijze verwerkt. De dakkapellen wijken af in materialisatie en definiëren hiermee de uitzonderingen in de vorm en de entrees van de woningen. De materialisatie van de dakkapellen uitgevoerd in een licht grijs/bruin sluit aan bij de bosrijke omgeving. Het contrast wordt niet alleen in kleur, maar ook in textuur gezocht. De leien zijn glad en hard, de dakkapellen hebben structuur en plasticiteit.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig perspectief aanvaardbaar.

Hieronder volgen een situatietekening en de gevelaanzichten van de nieuwe woningen.



Fig. 3.2 Situering nieuwe woningen



Fig. 3.3 Voorgevel woningen

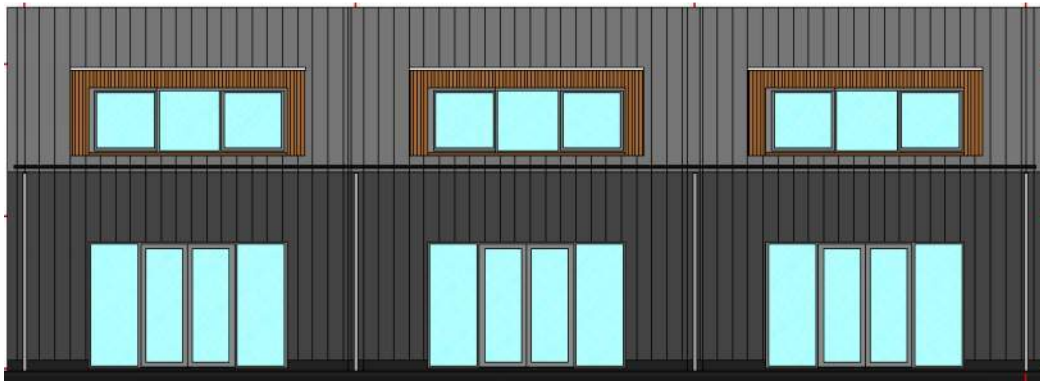


Fig. 3.4 Achtergevel woningen

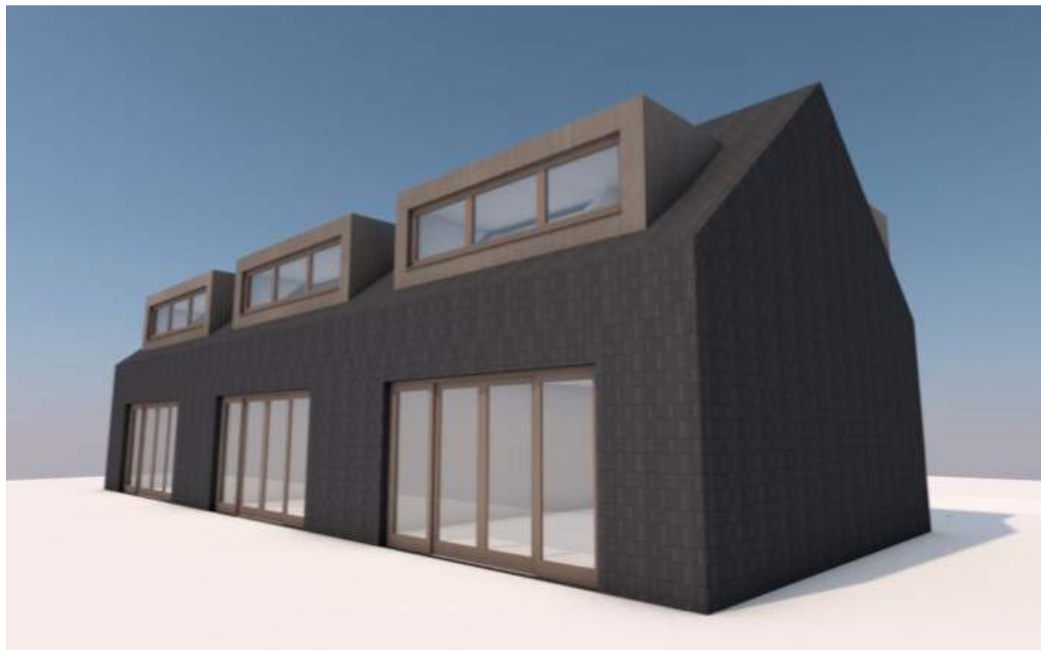


Fig. 3.5 3D-impressie woningen (achterzijde)



Fig. 3.6 3D-impressie woningen (voorzijde)

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten via de Frekeweg. De ontsluiting van het perceel wijzigt met dit bouwplan niet.

Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden. Gelet op de aard en omvang van het plan (wonen respectievelijk 3 woningen) en de ruime locatie, is niet de verwachting dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is

dat de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat onaanvaardbaar worden aangetast.

Parkeren

Het perceel van de nieuwe woning heeft voldoende ruimte om 6 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Welstand

Op 17 december 2019 is het bouwplan voor de Frekeweg behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is in principe akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstand technische zin (welstand heeft zowel het op zichzelf staande plan beoordeeld en het plan in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.4 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota parkeernormen 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Het programma bestaat uit drie geschakelde woningen. De parkeernorm voor deze woningen is 1,8 parkeerplaats per woning. Er zijn in totaal zes parkeerplaatsen nodig waarvan minimaal 1 parkeerplaats openbaar toegankelijk is.

Op het perceel zijn 6 parkeerplaatsen beschikbaar.

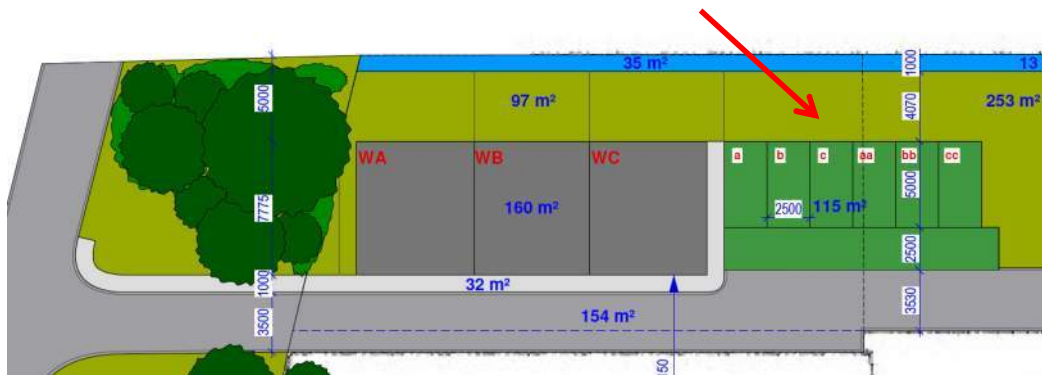


Fig. 4.1 Inrichtingstekening met parkeren

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De woningen worden ontsloten via de Frekeweg. Dit verloopt via de bestaande ontsluiting. Deze ontsluiting is reeds in gebruik ten behoeve van de bestaande opstallen en woningen. Het bouwplan brengt daar geen verandering in aan. Deze ontsluiting functioneert goed, zodat deze ook gebruikt kan worden ten behoeve van de nieuwe woningen.

De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Voor de realisatie van het bouwplan aan de Frekeweg dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaai en industrielawaai van belang.

Door Econsultancy is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie (*Onderzoek industrielawaai, Frekeweg 3 te Leidschendam*, d.d. 5 juli 2019, zie bijlage I). Dit onderzoek gaat uit van de bouw van 1 woning. Het bouwplan ziet echter op 3 woningen. Het betreft echter wel dezelfde onderzoekslocatie. Om die reden kunnen de uitkomsten van dit onderzoek wel gebruik worden.

5.1.2 Industrielawaai

Econsultancy komt ten aanzien van industrielawaai tot de volgende conclusies:

Balling & Zoon, Frekeweg 4

De inrichting van Balling & Zoon aan de Frekeweg 4 is een autoreparatiebedrijf. De richtafstand voor dergelijke inrichtingen bedraagt 30 meter in rustig gebied. De woning aan de Frekeweg 3 is geprojecteerd op meer dan 30 meter en valt daarmee niet binnen de richtafstand. Voor deze inrichting hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Koninkrijkszaal van Jehovah's Getuigen, Frekeweg 1.

Het pand aan de Frekeweg 1 is in gebruik als Koninkrijkszaal van Jehova's Getuigen. Voor 'kerkgebouwen e.d.' geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. Omdat de nieuwe woning is geprojecteerd op circa 10 meter afstand is een nader onderzoek gewenst.

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt in de dagperiode ten hoogste 34 dB(A) en in de avondperiode 40 dB(A). Het stemgeluid op het buitenterrein is maatgevend voor deze geluidsbelasting. Als gevolg van het sluiten van een autoportier op het parkeerterrein kan ter plaatse van de woning een maximaal geluidsniveau van 60 dB(A) optreden in zowel de dag- als avondperiode. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) bedraagt 26 dB(A) in de dagperiode en 33 dB(A) in de avondperiode.

Uit het onderzoek van Econsultancy blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Koninkrijkszaal ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen voldoet aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De inrichting wordt niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

Het onderzoek van Econsultancy wijdt ook een paragraaf aan wegverkeerslawaaï, vanwege de ligging van het plangebied binnen de zone van de Noordsingel. Hierover zegt Econsultancy het volgende.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is bij wet verplicht om elke 5 jaar een geluidsbelastingskaart op te stellen. De meest recente versie is gebaseerd op peiljaar 2016. Uit de kaart blijkt dat ter hoogte van het plangebied een geluidsbelasting van minder dan 50 dB als gevolg van verkeerslawaaï heerst. In tegenstelling tot het toetsen van wegverkeerslawaaï aan de Wet geluidhinder wordt bij het opstellen van de geluidsbelastingskaart geen toepassing gegeven aan de aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid (2012). Daarom wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting ter hoogte van het plan voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het project heeft betrekking op het realiseren van 3 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Econsultancy (Quickscan Flora en Fauna, Frekeweg 1A te Leidschendam, d.d. 1 oktober 2018, zie bijlage II). Door Econsultancy wordt het volgende geconcludeerd:

- *Binnen de onderzoekslocatie bevinden zich in de huidige bebouwing/structuren geen situaties die geschikt zijn als potentiële nestgelegenheden voor de huismus. Ten aanzien van de huismus wordt echter geadviseerd om gedurende en na de werkzaamheden in de onderzoekslocatie een strook met zand beschikbaar te houden voor deze soort. Op deze manier zal geen sprake zijn van aantasting van de functionele leefomgeving van mogelijk in de omgeving verblijvende huismussen, en wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.*
- *Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen. Het verwijderen van eventueel aanwezige nestgelegenheden kan buiten het broedseizoen*

uitgevoerd worden. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

- *Ten aanzien van mogelijk in de omgeving rondom de onderzoekslocatie verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.*
- *Voor beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, amfibiesoorten, reptielsoorten, vissoorten en overige te verwachten beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.*
- *Met betrekking tot gebiedsbescherming en de bescherming van houtopstanden zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten. Wel wordt geadviseerd om ten aanzien van het verwijderen van de bosschage met naaldbomen contact op te nemen met de gemeente Leidschendam-Voorburg, in verband met de eventuele noodzaak van een kapvergunning.*

Hieruit blijkt dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies voorts een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Frekeweg 1 te Leidschendam, d.d. 3 mei 2020, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000- gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

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

- *er sprake is van een korte afstand tot Natura2000 (enkele tientallen meters); Hiervan is geen sprake bij onderhavige ontwikkeling;*
- *er sprake is van gebouwinvloed bij stallen welke een rol speelt bij de verspreiding (wanneer een emissiebron zich op of nabij een gebouw bevindt, kan het gebouw invloed hebben op de verspreiding van de emissies en de berekende deposities. In AERIEUS Calculator 2019 is geen rekening gehouden met dit effect. Over de invloed van een gebouw op de deposities is nog weinig bekend).*

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De sloop-, bouw-, en rooiwerkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

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

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

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;

- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Frekeweg relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.

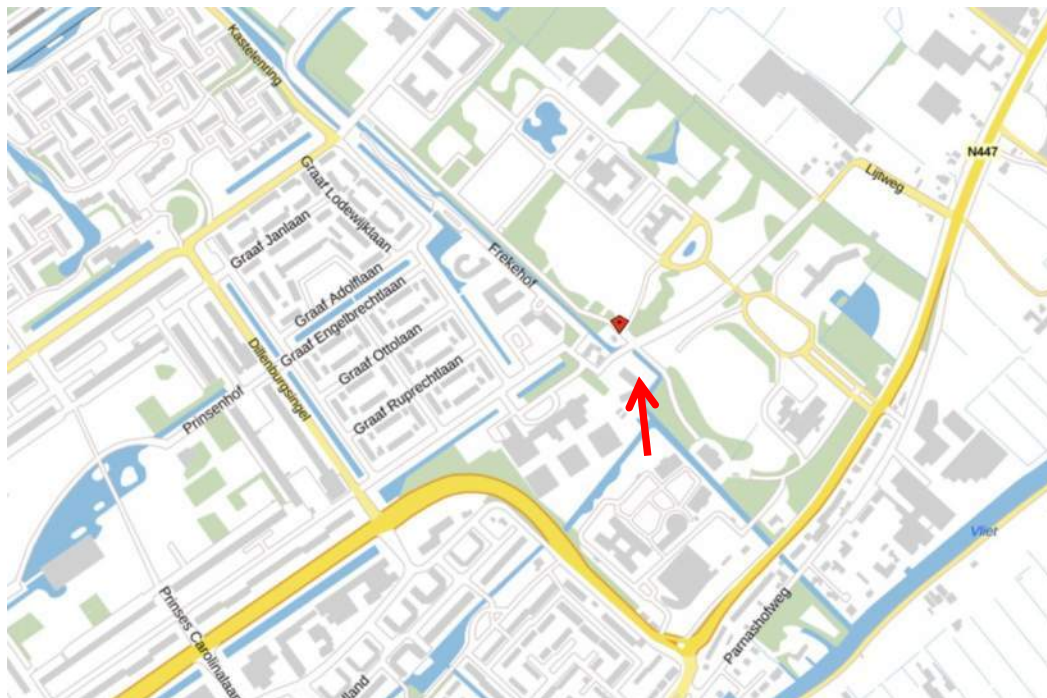


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 1,4 km. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen

belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's en zullen daar bij de aankoop van de woning op gewezen worden.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico). Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen definieert het Rijk momenteel een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt daarbij de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen door het vaststellen van gebruiksruimten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruimte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden.

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

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden), de A12 (Utrechtsebaan) en de Provinciale weg N206 (Jan Koenenweg en Oosteinde) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet). De projectlocatie ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze wegen.

5.4.2.4 Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen.

Conclusie

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

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie aan de Frekeweg valt binnen het stedelijk gebied. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het watersysteem van de Duivenvoorde-Veenzijdsepolder. Deze polder kent geen historisch bergingstekort.

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. Om het gewenste waterpeil te handhaven, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder in gelaten.

Langs het plangebied loopt een boezemwatergang en boven het plangebied ligt er eveneens een polderwatergang.

Het woningbouwplan heeft geen invloed op het oppervlaktewatersysteem, nu er ten gevolge van dit bouwplan geen watergangen worden gedempt of nieuwe watergangen worden gegraven.

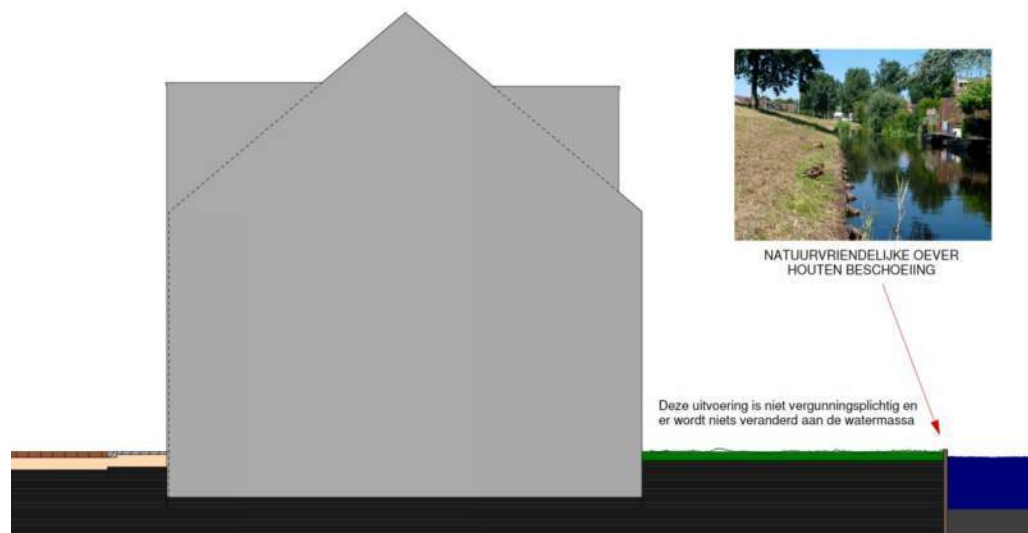


Fig. 5.2 Aansluiting op boezem

5.5.2.3 Grondwater

Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld, op -0,63 NAP (grondwaterpeil). De drooglegging van de woningen dient 90 cm te bedragen. Daardoor bedraagt het bouwpeil +0,3 meter NAP.

5.5.2.4 Riolering en afkoppeling

De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Dat gebeurt ook voor onderhavig plan. Schoon hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.5 Riool- en baggerbeheer

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

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de bebouwing gerealiseerd wordt in de buitenbeschermingszone van de boezemkade. Het meest westelijke puntje binnen de plangrens valt immers in de beschermingszone van de boezemwaterkering. Omdat hier trottoir en wegverharding wordt aangebracht is het in dit plan niet relevant.

De waterkerende functie van deze boezemkade is met de realisatie van dit bouwplan dus niet in het geding.



Fig. 5.4 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

5.5.2.7 Wateropgave

Het totaal van de verhardingen bedraagt 554,5 m² (wegdek + trottoir + bebouwing + 50% tuin + graskeien = 554,5 m², zie figuur 5.5). Recentelijk verwijderde verharding mag in mindering worden gebracht op de uitbreiding. Aan de zuidwestzijde van het perceel is circa 111 m² permanente verharding aanwezig, bestaande uit opstal plus erfverharding en bij de toegang van het perceel ca. 20 m² straatverharding.

De verharding neemt hier per saldo toe met ca. (554,5 minus 131) is 423,5 m².

Vanuit het water- en rioleringsplan wil de gemeente dat ruimtelijke initiatieven niet leiden tot een verslechtering van het watersysteem en juist een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie, dus een verbetering van klimaateffecten. Vanuit dat perspectief dient een toename aan verharding gecompenseerd te worden als daar redelijkerwijs een mogelijkheid toe is. Bij dit plan bestaat die mogelijkheid, omdat er een watergang pal naast het plangebied ligt. Binnen het plan dient dus 15% van de toename aan verhard oppervlak te worden gecompenseerd in de vorm van nieuw water door verbreding van de watergang (dat is dus 63,5 m²).

Echter, gezien de kleine omvang van de voortuinen zou het vanuit waterhuishoudkundig oogpunt acceptabel zijn de getekende watercompensatie van 63,5 m² terug te brengen tot 35 m², dan houden de achtertuinen met 4 meter diepte nog een bruikbare functie (zie in onderstaande tekening 'nieuw water').



Fig. 5.5 Overzicht verharding / groen

5.5.2.8 Klimaatadaptatie

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

versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woningen aan de Frekeweg worden voorzien van een luchtwarmtepomp en zonnepanelen en zullen gasloos gebouwd worden. Tevens wordt er extra waterberging aangebracht, om de toename van verharding te compenseren.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Ook het Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met dit plan (zie bijlage IV).

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.6.2 Onderzoek

Door Adverbo is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor deze locatie (Verkennd bodemonderzoek Frekeweg 3, te Leidschendam, d.d. 24 januari 2018, zie bijlage V). Adverbo komt tot de volgende conclusies:

- *Zintuiglijk zijn in de grond plaatselijk bijmengingen met baksteenpuin aangetroffen. In de grond zijn verder geen bijzonderheden, waaronder asbest/asbestverdachte materialen, waargenomen die zouden kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Baksteenpuin is niet asbestverdacht. Het voorkomen van baksteenpuin is geen reden voor het uitvoeren van een asbestonderzoek.*
- *In de bovengrond is (plaatselijk) sprake van een matige verontreiniging met zink en lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood en PAK's. In de ondergrond is sprake van een sterke verontreiniging met PAK's, matige verontreinigingen met zink en minerale olie en lichte verontreinigingen met kwik en lood.*
- *Naar aanleiding van de matig en sterk verhoogde gehalten is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De deelmonsters van de mengmonsters met de matig en sterk verhoogde gehalten zijn separaat geanalyseerd op de verhoogd aangetroffen parameters.*

Hieruit blijkt dat in de ondergrond plaatselijk sprake is van een sterke verontreiniging met PAK.

- *Voor zink wordt alleen in B03(50-100) een sterke verontreiniging aangetroffen. De omvang van de sterke zinkverontreiniging wordt beperkt geacht.*
- *In het grondwater zijn voor de geanalyseerde parameters geen verontreinigingen aangetroffen.*
- *Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen belemmeringen voor het huidige gebruik van het terrein.*

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woningen.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Frekeweg. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat het hier slechts 3 woningen betreft. Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State immers uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is hier niet nodig, omdat het betreffende bouwplan niet kan worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Frekeweg 1A en 3 in Leidschendam, 29 november 2018, zie bijlage VI). In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- *Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een strandwal ligt en daardoor een hoge archeologische verwachting heeft voor bewoningssporen vanaf het Neolithicum of een middelhoge verwachting voor de periodes dat de strandwal is afgedekt door veen. In het westelijke deel van het plangebied heeft sinds het midden van de 18e eeuw een woning of boerderij gestaan, die in 1927 is afgebrand. Funderingen of kelders van deze boerderij kunnen nog aanwezig zijn onder de huidige woningen Frekeweg 3 – 7, die in 1927 zijn gebouwd. De opstallen in het plangebied zijn in de loop van de 20e eeuw gebouwd. De nieuwbouwlocatie is voor zover bekend nooit bebouwd geweest. Wel heeft hier een paardrijbak gelegen, waarbij de bodem misschien is omgezet.*
- *Het inventariserend veldonderzoek ter plaatse van de nieuwbouw heeft uitgewezen dat de bodem hier tot een diepte van 70 tot 150 cm – mv is vergraven. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor overveende of overstoven bodems. De archeologische verwachting is hier dan ook laag.*

Econsultancy adviseert om de nieuwbouwlocatie vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Concreet betekent dit dat archeologisch vervolgonderzoek voor dit bouwplan niet noodzakelijk is.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor

het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan aan de Frekeweg.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan de Frekeweg 1A – 1C te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

De ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 11 februari 2021, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

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

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Onderzoek industrielawaai, Frekeweg 3 te Leidschendam, Econsultancy, d.d. 5 juli 2019*
- II. *Quickscan Flora en Fauna, Frekeweg 1A te Leidschendam, Econsultancy, d.d. 1 oktober 2018*
- III. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Frekeweg 1 te Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 19 november 2020*
- IV. *Akkoord Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. 11 maart 2020*
- V. *Verkennd bodemonderzoek Frekeweg 3 Leidschendam, Adverbo, d.d. 24 januari 2018*
- VI. *Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Frekeweg 1A en 3 in Leidschendam, Econsultancy, 29 november 2018*