

**Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg**

OMGEVINGSVERGUNNING 1e FASE



Leidschendam-
Voorburg

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. 3 woonvilla's
- | aan Park Vronesteyn 12-B te Voorburg



Februari 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 woonvilla's aan Park Vronesteyn 12-B te Voorburg.

Opdrachtgever : Schouten & de Jong Projectontwikkeling B.V. (inmiddels WDevelop Holding B.V.)
Opgesteld door : Legalexion
Opsteller : [REDACTED]
Datum : 6 februari 2020
Versie : 4
Kenmerk : 15111/4

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	7
1.5	LEESWIJZER.....	7
2.	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	8
2.2.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	9
2.2.2.1	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE	10
2.2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING.....	12
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK	14
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	14
2.3.2	WOONVISIE 2016 - 2020	16
2.3.3	BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018-2021.....	17
2.3.4	PARKEERNOTA.....	19
2.3.5	WATER- EN RIOLERINGSPLAN.....	19
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	20
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	21
3.1	INLEIDING.....	21
3.2	BESTAANDE SITUATIE.....	21
3.3	NIEUWE SITUATIE	24
3.3.1	PROGRAMMA	24
3.3.2	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	24
3.3.3	NIEUWBOUWPLAN.....	27
3.4	WELSTAND	31
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	32
4.1	PARKEREN	32
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	33
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	LUCHTKWALITEIT	34
5.3	NATUUR.....	35
5.3.1	INLEIDING.....	35
5.3.2	NATUURTOETS	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	37

5.4.1	INLEIDING.....	37
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	38
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	39
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	39
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER.....	39
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	40
5.5	WATER	40
5.5.1	INLEIDING.....	40
5.5.2	WATERTOETS.....	40
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	41
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	41
5.5.2.3	RIOLERING EN AFKOPPELING	41
5.5.2.4	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	42
5.5.2.5	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	42
5.5.2.6	WATEROPGAVE	42
5.5.2.6	BODEM EN GRONDWATER.....	43
5.5.2.7	KLIMAATADAPTATIE	44
5.6	BODEM.....	44
5.6.1	ALGEMEEN	44
5.6.2	ONDERZOEK.....	45
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	45
5.7.1	INLEIDING.....	45
5.7.2	ONDERZOEKSRISULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
5.7.2.1	BEOORDELING DIVERSE MILIEUWAARDEN	46
5.7.3	CONCLUSIE	47
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	48
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT.....	48
6.2	ARCHEOLOGIE	48
6.2.1	ONDERZOEK.....	48
6.2.2	CONCLUSIE EN VERVOLG	49
7	UITVOERBAARHEID	51
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
	OVERZICHT BIJLAGEN:	53

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie gelegen aan Park Vronesteyn 12-B te Voorburg bestaat het voornemen om daar 3 nieuwe villa's te realiseren. Op dit perceel staat tot op heden het voormalige kinderdienstencentrum 'De Zonnehof'. De activiteiten van dit kinderdienstencentrum zijn beëindigd. Het gebouw zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van de 3 villa's. Voor de volledigheid wordt hier reeds opgemerkt dat de herontwikkeling van de nabijgelegen oranjerie geen onderdeel uitmaakt van de planologische procedure voor de villa's.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie D, nummer 4235. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.225 m².

Herontwikkelingslocatie Park Vronesteyn 12-B is een kleinschalige binnenstedelijke locatie, gelegen tussen buitenplaats Eemwijk en de bestaande woonwijk Park Vronesteyn (zie figuur 1.2). In figuur 1.2 is goed zichtbaar dat de locatie vrij geïsoleerd ligt.



Fig. 1.1 Plangebied projectlocatie (oranje kader)



Fig. 1.2 Luchtfoto Park Vronesteyn 12-B, met projectlocatie (rode pijlen)

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan 'Oostende – Parkweg', vastgesteld 14 mei 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan gelden voor de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijk' (artikel 13), 'Waarde- Archeologie 5' (artikel 22), Waarde – Cultuurhistorie (artikel 25), de gebiedsaanduiding 'Landgoed-biotop' (artikel 30.3) en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone straalpad' (artikel 30.4).

Gelet op de bestemming 'Maatschappelijk' is het niet mogelijk om ter plaatse woningen te realiseren.



Fig. 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Oostende – Parkweg' (perceel projectlocatie: zie rode pijlen)

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

1.4 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de bouw van de woningen. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme 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 ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatie-specifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna 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, 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 Park Vronesteyn 12-B 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 kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

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

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

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

Opgavegericht samenwerken

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

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

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

2.2.2.1 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' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

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

- *Wonen*

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

Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt een vrij fors in onbruik geraakt gebouw, in een beschermwaardige en aantrekkelijke omgeving (naast buitenplaats Eemwijk) en naast woonwijk Park Vronesteyn, vervangen door drie nieuwe woningen welke voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en welke zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van deze nieuwe woningen betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn. De woningen worden

gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd.

Voorts worden met onderhavig plan woningen gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied. De bebouwde ruimte wordt beter benut door verdichting. Ook past het plan binnen de wens van zowel de provincie als de gemeente om het bestaande tekort aan woningen terug te dringen.

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

Conclusie

Het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B 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 woonvilla's binnen het stedelijk woongebied. Gelet op het karakter van de omgeving Park Vronesteyn (veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers uit het hogere segment, in parkachtige setting, met cultuurhistorische waarde) 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 woonvilla's binnen een bestaand stedelijk gebied waar reeds sprake is van woningbouw binnen het hogere segment (veelal vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers), 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 ligt in de nabijheid van een landgoederbiotoop en de Romeinse Limes, echter ligt niet *binnen* deze zones. 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 in Park Vronesteyn 12-B 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.

Specifiek voor het gebied aan en rondom de Vliet wordt in de structuurvisie het volgende opgemerkt. Aan de Vliet bevinden zich diverse buitenplaatsen en de Vliet kent een charmante ambiance. De Vlietzone is ook deels verrommeld. Voor Leidschendam-Voorburg en voor het omringende stedelijke gebied is het belang van de Vlietzone als een groene, recreatieve ruimte toegenomen. De gemeente richt zich op behoud en ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige groene woonmilieus. We streven naar transformatie van incidentele werkgebieden tot aantrekkelijke woonmilieus en de realisatie van openbare oevers of stedelijke balkons aan de westelijke kant.

Met de realisatie van onderhavig plan in deze Vlietzone wordt een vrij fors in onbruik geraakt gebouw, in een beschermwaardige omgeving (naast buitenplaats Eemwijk) en naast woonwijk Park Vronesteyn, vervangen door drie nieuwe woningen uit het hogere prijzensegment, welke voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en welke zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De voorgenomen planontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de versterking van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone.

Conclusie

Het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De vervanging van een in onbruik geraakt gebouw door drie woonvilla's draagt bij aan het verbeteren van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone en levert eveneens een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

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 Park Vronesteyn ziet op de realisatie van vrijstaande woningen welke behoren tot het duurdere koopsegment, in een woongebied waar zeer weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd. Hiermee wordt aanbod gecreëerd voor met name de lokale woonconsumenten die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken. De woonconsumenten van dit plan laten naar verwachting een woning achter welke geschikt is voor doorstromers op de woningmarkt. Deze doorstromers laten zelf weer een koopwoning achter die geschikt is voor jong-volwassenen en starters op de woningmarkt. Gelet op de voornoemde verwachte doorstroming in de markt 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 Park Vronesteyn 12-B aan bij 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.

Ten tijde van het sluiten van een intentieovereenkomst voor dit plan tussen de gemeente en de ontwikkelaar waren echter nog de beleidsregels 2017-2019 van kracht. De destijds geldende beleidsregels zijn daarom hieronder beschreven. Dit gegeven, gecombineerd met het feit dat het plan uitgaat van slechts drie woningen, betekent dat de beleidsregels woningbouw 2018-2021 niet van toepassing zijn op dit plan.

De beleidsregels woningbouw 2017-2019 bestaat uit volgende uitgangspunten voor nieuwbouw :

A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in 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 Park Vronesteyn geldt dat sprake is van een hoogwaardig woonmilieu. De beleidsregels geven voor een hoogwaardig woonmilieu de volgende kenmerken:

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Groene lanen, Historische grachten
- (kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
- Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas.
- Topsegment stedelijk wonen Wonen op stand
- De beste buurt van de stad
- Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
- Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
- Privé-parkeergelegenheid
- In Nederland boven de 800.000 euro
- Nabij stadscentrum

Deze ontwikkeling voldoet aan meerdere van deze kenmerken. Zo is de locatie goed ontsloten middels openbaar vervoer (bushalte op loopafstand, aan het Oosteinde) en eveneens met de auto goed bereikbaar. Het betreft hier villa's in een parkachtige setting (Park Vronesteyn), met veel volwassen groen. De ontwikkeling ziet op woningen uit het topsegment van stedelijk wonen, op een eigen kavel, met privé parkeren. De woningen worden gerealiseerd in een omgeving met veel groen.

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

Alleen in uitzonderlijke 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.

In het plan worden drie woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit aantal is te gering om te eisen dat 30% sociaal wordt opgenomen.

C. Het realiseren van duurzame en levensloopbestendige woningen

Bij het ontwerp van onderhavig bouwplan is rekening gehouden met duurzaamheid. Op de daken van de woningen worden zonnepanelen opgenomen om aan de energieprestatieberekening van het Bouwbesluit te voldoen (ofwel: duurzaam energieverbruik). Bovendien worden de woningen gasloos gebouwd en worden ze tevens voorzien van bodemwarmtepompen. Het betreft hier echter geen levensloopbestendige woningen. Ouderen zullen vermoedelijk eerder kiezen voor een appartement of woning met alle voorzieningen op de begane grond.

D. Aandacht voor specifieke groepen inwoners

Het bouwplan bevat 3 woonvilla's. Het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B bevat met name woningen uit de dure sector. Dat betekent dat deze woningen voornamelijk gekocht zullen worden door bewoners die een vervolgstap in hun wooncarrière willen maken.

E. Aandacht voor doorstroming

Zoals in paragraaf 2.3.2 nader is toegelicht, is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. Het woningbouwplan voor Park Vronesteyn bevat met name woningen uit de dure sector. Dat betekent dat deze woningen voornamelijk gekocht zullen worden door bewoners die een vervolgstap in hun wooncarrière willen maken. Dit creëert de gewenste doorstroming in de markt (zie ook paragraaf 2.3.2), waardoor woningen in de goedkope en middeldure sector vrijkomen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B zo veel als mogelijk voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2017 – 2019.

2.3.4 Parkeernota

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

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

Conclusie

Wat betreft parkeren is de Nota Parkeernormen 2012 bij het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B als uitgangspunt genomen. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Water- en rioleringsplan

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.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B.

Conclusie

Het 'Water- en rioleringsplan' bevat voor de locatie Park Vronesteyn 12-B geen specifiek beleid. Niettemin sluit de beoogde herontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. 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 voor locatie Park Vronesteyn 12-B te Voorburg.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan Park Vronesteyn 12-B voorziet in de vervanging van het voormalige kinderdienstencentrum door drie nieuwe vrijstaande eengezinswoningen.

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

Herontwikkelingslocatie Park Vronesteyn 12-B is een kleinschalige binnenstedelijke locatie gelegen tussen buitenplaats Eemwijk en de bestaande woonwijk Park Vronesteyn. De locatie ligt ten oosten van het centrum van Voorburg. Vanaf medio jaren '30 van de vorige eeuw is het koetshuis op nummer 72 op de topografische tekeningen zichtbaar (zie rode pijl op figuur 3.1). Het noordelijke terreindeel is in die periode nog onbebouwd. Vanaf begin jaren '50 is hier de eerste bebouwing gerealiseerd.

Aan de zuid- en westzijde wordt het plan begrensd door Buitenplaats Eemwijk. Buitenplaats Eemwijk wordt particulier bewoond. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de achtertuinen van de bestaande woningen aan Park Vronesteyn en aan de oostzijde wordt het plan begrensd door het priester opleidingsinstituut van Bisdom Rotterdam.

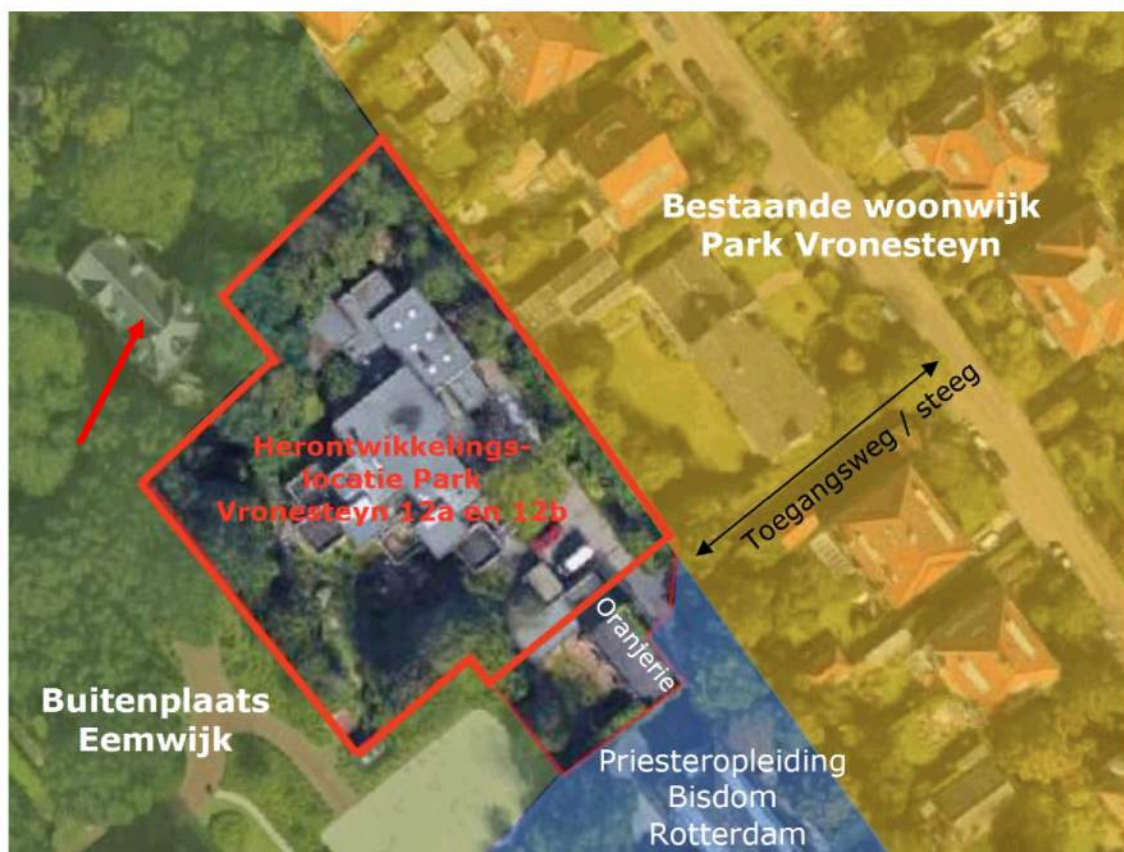


Fig. 3.1 Overzicht projectlocatie, met omliggende functies

Waarschijnlijk was tot begin jaren '70 op de planlocatie een sierplanten - en sierstruikenkwekerij gevestigd. De huidige bebouwing is medio jaren '70 gerealiseerd. Tot enkele jaren geleden was een zorginstelling gevestigd op de locatie. Naast kantoor- en oefenruimtes was in het noordelijke deel van het gebouw een zwembad(installatie) in gebruik.

De locatie van het voormalige kinderdienstencentrum maakt ruimtelijk onderdeel uit van het landgoed Eemwijk. Het kinderdienstencentrum (Zonnehof) valt onder Ipse de Bruggen, dat ervoor gekozen heeft deze locatie stop te zetten.

Op het terrein van het landgoed staat naast de villa Eemwijk een poortwachterswoning, de orangerie en de villa aan de Vliet (Diaken en priester opleidingscentrum Bisdom Rotterdam). Deze laatste drie gebouwen vormen met het voormalig kinderdienstencentrum een bebouwingsstrook langs de noordoostzijde van het landgoed. Deze strook is door opgaand groen afgeschermd van het rijksmonument Villa Eemwijk, met uitzondering van de poortwachterswoning. De poortwachterswoning ligt aan de rand van de groenstrook en maakt daarmee ruimtelijk onderdeel uit van zowel de zone van de villa als de bovengenoemde bebouwingsstrook.

Het huidige gebouw van het voormalige kinderdienstencentrum bestaat uit een begane grond met daarop gedeeltelijk een verdieping. Het gebouw kenmerkt zich door een

aaneenschakeling van verschillende eenheden waardoor het gebouw ruimtelijk minder massief overkomt. Ook in de hoogte komt deze aaneenschakeling terug waardoor ook hier het gebouw geen massieve indruk maakt. Het gebouw past hiermee goed in de parkachtige omgeving. Het gebouw heeft een footprint van 714 m².

Het projectgebied gaat ruimtelijk geen of een minimale ruimtelijke / functionele relatie aan met de omgeving en is door de groene omzoming als het ware naar binnen gekeerd.



Fig. 3.2 Overzicht projectlocatie, met omliggende bebouwing



Fig. 3.3 Luchtfoto projectlocatie en omgeving

bron: Google Earth

3.3 Nieuwe situatie

3.3.1 Programma

De herontwikkeling ziet op het slopen van het voormalig kinderdienstencentrum en het realiseren van 3 nieuwe vrijstaande woningen.

3.3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied heeft stedenbouwkundig weinig tot geen relatie met buitenplaats Eemwijk, de bestaande woningen en de poortwachterswoning. Het betreft een in zichzelf gekeerd gebied, waarmee bij de nieuwbouw rekening gehouden moet worden. Oriëntatie van de nieuwbouw moet hierdoor vooral binnen het eigen plangebied plaatsvinden. Dit voorkomt ook eventueel verlies van privacy bij omliggende woningen. De huidige groene omzoming versterkt de oriëntatie binnen het plangebied. Dit groen moet behouden blijven en versterkt worden daar waar de groene buffer nu nog smal is.

De nieuwbouw moet tevens ondergeschikt blijven aan de groene hoofdstructuur en de nieuwbouw moet zich voegen in de groene parksetting. Uitgangspunt is een bescheiden bouwvolume, waarbij gebruik mag worden gemaakt van variatie in volume en kleinere aaneengeschakelde eenheden. In het huidige gebouw is ook sprake van ondergeschiktheid aan de groenstructuur, de impact van de nieuwe bebouwing mag niet groter zijn dan die van de bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig leidt dit tot de verplichting om in dit plangebied een maximale maat te hanteren van één bouwlaag en een kap(verdieping).

Gelet op het voorgaande heeft de gemeente de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld:

1. *Relatie tot de omgeving.*

Nieuwbouw dient ondergeschikt te zijn aan de omgeving en met name aan het landgoed. Hierbij is de omgeving in eerste instantie de bovengenoemde bestaande bebouwing en op groter schaalniveau het gehele landgoed.

De poortwachterswoning hoort hierbij meer bij villa Eemwijk en gaat daar een specifieke relatie mee aan. De nieuwbouw dient geen inbreuk te plegen op deze relatie. Nieuwbouw dient om die reden zo min mogelijk ruimtelijke en functionele relatie aan te gaan met zowel villa Eemwijk als de poortwachterswoning.

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het huidige introverte karakter van de locatie. De groene omzoming kan helpen om de bestaande privacy van de omwonenden te behouden en te versterken.

Om bovenstaande te waarborgen dient de ruimtelijke en functionele impact van de nieuwe bebouwing kleiner of in overeenstemming te zijn met die van de te slopen bebouwing en de resterende bebouwing (poortwachterswoning / orangerie).

2. *Behoud en versterken groene buffer*

De bestaande groene buffer tussen het plangebied en het landgoed vormt onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur en is daarmee beeldbepalend. Om te waarborgen dat de groene buffer voldoende maat houdt moet deze in het plangebied versterkt worden, met name daar waar de buffer nu nog smal is.

3. *Massaopbouw*

Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn bescheiden woningen die een footprint hebben die aansluit bij de footprints uit de omgeving. Een sterk gevarieerde massaopbouw en architectuur is hierbij onwenselijk en de nieuwbouw dient dan ook een bepaalde eenheid en rust uit te stralen.

Om aan de uitgangspunten van punt 1 (relatie met de omgeving) te voldoen is voor de nieuwe woningen maximaal één bouwlaag en een kap toegestaan voor het geel gearceerde gedeelte in figuur 3.4. Een teruggelegen 1e bouwlaag behoort ook tot de mogelijkheden. De hoofdrichting van de bebouwing dient met name op de verdieping aan te sluiten bij de hoofdrichting van de bestaande bebouwing van Park Vronesteyn. Deze richting maakt het mogelijk om doorzicht tussen de nieuwbouwwoningen te creëren vanaf de bestaande woningen van Park Vronesteyn. Voor het blauw gearceerde gedeelte in figuur 3.4 geldt een beperking van maximaal 1 bouwlaag.

4. *Bebouwingsvlak voor nieuwbouw*

Als bebouwingsvlak voor nieuwbouw wordt de volgende ruimte geboden (zie figuur 3.4):

Binnen bebouwingsvlak 1 (gele arcering, zie figuur 3.4) gelden de volgende voorwaarden:

- a. De rooilijn ligt aan de zijde van park Vronesteyn achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de orangerie.
- b. De rooilijn richting Eemwijk wordt gevormd door de lijn die parallel ligt aan bovengenoemde rooilijn en die start vanuit het zuidoostpunt van het poortwachtersgebouw. De Rooilijn richting het Oosteinde wordt bepaald door een afstand van 5 meter ten opzichte van de erfgrans aan de achterzijde van de poortwachterswoning. De rooilijn richting de Vliet wordt bepaald door de bestaande bebouwingsgrens.

Binnen bebouwingsvlak 2 (blauwe arcering, zie figuur 3.4) gelden de volgende voorwaarden:

- c. Het bebouwingsvlak aan het Oosteinde wordt bepaald door de huidige bebouwingsgrens, de voorgevelrooilijn van bebouwingsvlak 1 en een afstand van 5 meter tot aan de erfgrans met de kavel van de poortwachterswoning.
- d. Het bebouwingsvlak aan de villazijde wordt gevormd door de lijn vanuit de zuidpunt van het poortwachtersgebouw tot aan het verlengde van de zuidoostelijke rooilijn van bebouwingsvlak 1. Deze lijn start in het verlengde van de noordwest-rooilijn van bebouwingsvlak 1.



Fig. 3.4 Aanduiding bebouwingsvlakken

5. *Beperken functionele impact*

Verkeer naar de nieuwbouwwoningen moet zo min mogelijk de woonkwaliteit van de bestaande woningen beïnvloeden. Bij de inrichting van de toegangsweg en de parkeerplaatsen moet hiermee rekening worden gehouden. Het op eigen terrein en zo veel mogelijk uit het zicht parkeren is hierbij het uitgangspunt.

3.3.3 Nieuwbouwplan

Opzet nieuwbouwplan

Hieronder (figuren 3.5 en 3.6) zijn tekeningen opgenomen van de opzet van het plan. Daarbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het betreft een cluster van 3 woningen. Zoals hierboven opgemerkt heeft het plangebied stedenbouwkundig weinig tot geen relatie met buitenplaats Eemwijk, de bestaande woningen en de poortwachterswoning. Het betreft een in zichzelf gekeerd gebied, waarmee bij de nieuwbouw rekening gehouden moet worden. De woningen zijn daarom op elkaar georiënteerd.

De ligging van de bouwvlakken is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in paragraaf 3.3.2 onder 4. De bouwmassa van de woningen bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. Daarmee blijven de woningen wat betreft stedenbouwkundige aanwezigheid ondergeschikt aan de omgeving en met name aan het landgoed.

De ruimtelijke en functionele impact van de nieuwe bebouwing op de stedenbouwkundige omgeving is zeer waarschijnlijk kleiner en minimaal gelijk met die van de te slopen bebouwing en sluit aan op de resterende bebouwing (poortwachterswoning / orangerie).

Het bovenstaande leidt tot onderstaande planopzet (fig. 3.5) en bouwenveloppen (fig. 3.6).



Fig. 3.5 Footprints van de villa's



Fig. 3.6 Bouwenveloppen nieuwbouwplan (inclusief maatvoering van lengte, afstand tot bestaande bebouwing en bouwhoogte).

Inrichting gebied

Hieronder is een inrichtingstekening opgenomen waaruit blijkt hoe de groene omzoming van het plangebied wordt vormgegeven / versterkt en hoe de toegangsweg wordt gesitueerd. Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied wordt nader verwezen naar paragraaf 4.2. Daarin is ook aangegeven hoe hulpdiensten het plangebied kunnen bereiken, rekening houdend met de toegangsbrug en het feit dat in het plangebied ruimte moet zijn voor een keerlus.

De groene buffer tussen het plangebied en het landgoed wordt in stand gelaten. Deze vormt immers onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur en is daarmee beeldbepalend. Om te waarborgen dat de groene buffer voldoende maat houdt, wordt deze in het plangebied versterkt, met name daar waar de buffer nu nog smal is (zie inrichtingsplan figuur 3.7).



Fig. 3.7 Inrichtingstekening plangebied (inclusief versterking van groene zones in en rondom de kavelgrenzen)

Zoals uit figuur 3.7 blijkt wordt de hoofdmassa voornamelijk gerealiseerd binnen de geel gearceerde zone, zoals bedoeld in figuur 3.4. De hoofdmassa is wat meer richting de sloot geschoven (blauwe pijl, figuur 3.7), om daardoor voldoende buffer te houden tussen de beoogde nieuwbouw en de parkzone (groene pijl, figuur 3.7). Bovendien draagt deze opzet bij aan het idee om de drie woningen op elkaar te oriënteren, waardoor een soort woonerf wordt gecreëerd die de woningen als het ware aan elkaar verbindt.

De percelen van de nieuwe woningen hebben voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein. Daarmee wordt het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B 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 10 april 2018, 3 juli 2018 en 28 augustus 2018 is het bouwplan Park Vronesteyn 12-B behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is 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.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'rest bebouwde kom'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning (met daarin een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning).

Op de percelen van de woonvilla's zijn per perceel 2 parkeerplaatsen beschikbaar. Bovendien worden er in de openbare ruimte, op het voor de villa's gelegen woonerf, twee parkeerplaatsen gecreëerd voor bezoekers (zie onderstaande figuur 4.1).

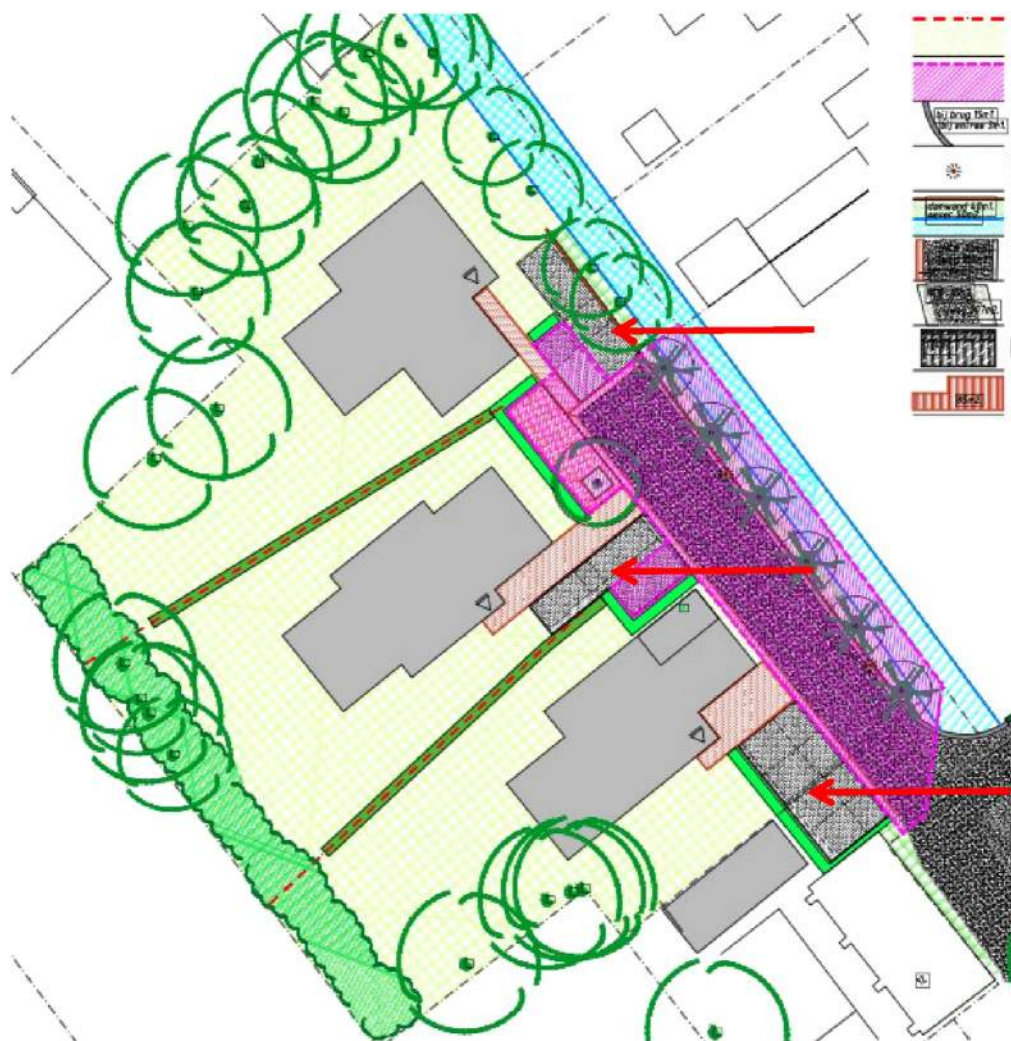


Fig. 4.1 Inrichtingstekening parkeren

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

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De toegangsweg naar het plangebied loopt vanaf Park Vronesteyn. Deze toegangsweg is voldoende breed voor autoverkeer naar de nieuwe woningen. De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

Het plangebied zal eveneens goed bereikbaar worden gemaakt voor hulpdiensten. In de bestaande situatie is de ontsluiting niet breed genoeg voor voertuigen van de brandweer. Daarnaast moet de brandweer na het passeren van de brug een te krappe bocht maken om het plangebied te bereiken. Dit wordt in de nieuwe situatie aangepast. Een tekening met daarop de inrichting van het gebied en de ontsluiting (en een toelichting) is als bijlage II bijgevoegd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B 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 voor Park Vronesteyn 12-B dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. De Westvlietweg en de Parkweg-Oosteinde zijn gezoneerde wegen. Voor deze wegen geldt een geluidszone van 200 meter, ingevolge de Wet geluidhinder.

In het kader van de herbestemming van de kantoorvilla aan Park Vronesteyn 12 en 12B is door ZRi een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Geluidsonderzoek Park Vronesteyn*, d.d. 16-4-2015, zie bijlage III). Uit dat onderzoek blijkt dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat er op de planlocatie voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Ook gezien de ligging van de nieuwe woningen (gelet op de afstand tot de gezoneerde wegen en de tussengelegen bebouwing), wordt een geluidsonderzoek hier niet nodig geacht. Er kan hier redelijkerwijs van worden uitgegaan dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B.

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 fijn stof (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 drie 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 Arcadis (*Quick scan Park Vronesteyn te Voorburg*, 25 februari 2016, zie bijlage IV). Arcadis komt tot de volgende conclusies:

- *Er liggen geen beschermde gebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het perceel, waardoor toetsing hieraan achterwege is gelaten.*
- *In het plangebied zijn geen beschermde soorten aanwezig waardoor er voor de uitvoering van het geplande initiatief vanuit de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen zijn. Wel blijft het broedseizoen (15 maart tot en met 15 augustus) en de zorgplicht van kracht. Vanaf 15 maart kunnen vogels gaan broeden en is het verstoren van een broedgeval een overtreding van de Wet Natuurbescherming.*
- *De werkzaamheden dienen in principe voor de start van of na afloop van het broedseizoen te zijn gestart of de initiatiefnemer moet zeker weten dat aanwezige broedvogels in het plangebied niet worden verstoord. Door de beperkte mogelijkheden om te broeden, geen ondergroei of dekking, zal dit voor de uitvoering geen belemmering zorgen. De zorgplicht betekent dat er tijdens de uitvoering voldoende zorg is voor flora en fauna en dat er niet onnodig exemplaren worden beschadigd of gedood wanneer dit gemakkelijk is te voorkomen.*

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Park Vronesteyn 12-b, Voorburg, d.d. 6 februari 2020, bijlage V). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen aan Park Vronesteyn 12-B in Voorburg zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

De depositieberekeningen in het rapport van Langelaar Milieuadvies zijn uitgevoerd met 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 AERIUS Calculator is geen rekening gehouden met dit effect. Over de invloed van een gebouw op de deposities is nog weinig bekend).

Beide gevallen zijn niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling. Dat betekent dat 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 (Crnvgs) 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 Park Vronesteyn 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; de onderbroken streep betreft de buisleiding, zie verder paragraaf 5.4.2.4)

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. 1,6 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 750 meter. 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 gebruiksruidten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruidte 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

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart van de provincie Zuid-Holland (figuur 5.1) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied er een aardgasleiding aanwezig is. Deze ligt op minimaal 200 meter afstand. Aangezien de projectlocatie zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding bevindt, is deze uit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woningen aan Park Vronesteyn 12-B 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. Voor het uitvoeren van deze watertoets wordt gebruik gemaakt van de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap van Delfland (<https://www.hhdefland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleid/HWTgemeentenjuli2016totaal.pdf>).

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

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

5.5.2.2 Oppervlaktewater

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. De secundaire watergang is voor een deel eigendom van het perceel (tot aan het hart van de watergang). Deze watergang sluit aan op de Vliet (KRW-waterlichaam).

Het huidige waterpeil van het secundaire water is ca. 0,5m diep, waarbij er capaciteit is dat het waterpeil kan stijgen. Dit zorgt in combinatie met een directe aansluiting op de Vliet dat er voldoende capaciteit is om water op te vangen en af te voeren.

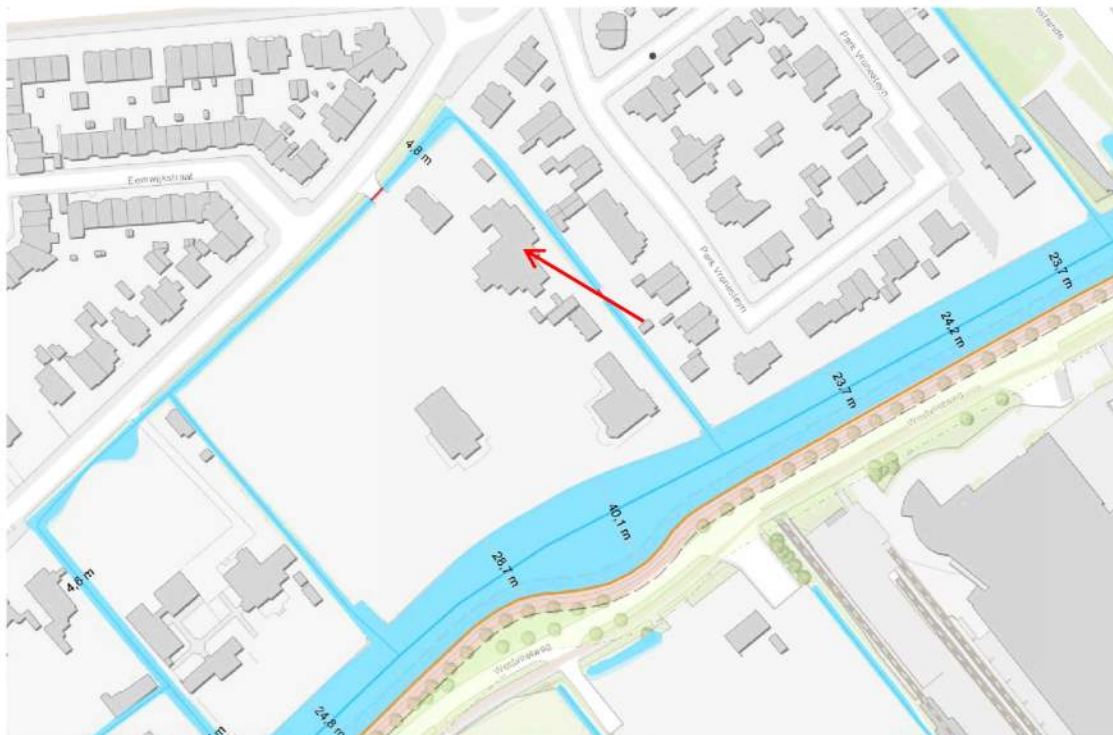


Fig. 5.2 Watersysteem rondom de planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande riool. Het hemelwater zal worden

afgekoppeld en direct worden aangesloten op het open water dat binnen het eigen terrein aanwezig is.

De waterkwaliteit van het gebied zal niet worden aangetast. 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.

5.5.2.4 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2023 is eind 2015 vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Dit is door het Hoogheemraadschap Delfland bevestigd bij brief, kenmerk 1400658, d.d. 9 mei 2019 (zie bijlage V).

5.5.2.6 Wateropgave

Zoals opgemerkt is in bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden.

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend:

BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande bebouwd oppervlak	714 m ²
Bestaande verharding overige perceel	592 m ²
TOTAAL	1.306 m²
NIEUWE SITUATIE	
Nieuw bebouwd oppervlak	512 m ²
Nieuwe verharding overige perceel	450 m ²
TOTAAL	962 m²
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	344 m² afname

Met de realisatie van het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak afnemen met 344 m². Dat betekent dat er geen watercompensatie behoeft plaats te vinden (zie ook onderstaande figuren 5.3 en 5.4).



Fig. 5.3. Verharding bestaande situatie



Fig. 5.4. Verharding nieuwe situatie

5.5.2.6 Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand bestaat. In de boorstaten zijn grondwaterstanden gevonden op de niveaus: - 1.20 meter en - 1.70 meter NAP. Het straatniveau ter hoogte de 3 villa's wordt ca. 0,75 + NAP. De hoogte bovenkant vloerpeil villa's wordt ca. 0,85+ NAP (verschil

van 100 mm hoogte). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen dat er geen grondwatermaatregelen noodzakelijk zijn.

5.5.2.7 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woningen aan Park Vronesteyn 12-B worden voorzien van een bodemwarmtepomp, van zonnepanelen en zullen gasloos gebouwd worden.

Verder zal, zoals hierboven reeds aangegeven, het bebouwd oppervlak van het perceel afnemen. De mogelijkheden voor wateropvang zijn derhalve toegenomen. Deze maatregelen hebben een positief effect op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast.

In paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 is aangegeven dat de groene buffer tussen het plangebied en landgoed behouden en versterkt wordt. De erfgrenzen aan de zuidkant van de villa's worden ingericht middels struweel, waardoor de groene buffer versterkt wordt tussen het plangebied en het landgoed. Ook dit heeft een positief effect op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast.

Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft d.d. 9 mei 2019 bevestigd dat zij kunnen instemmen met de realisatie van dit bouwplan (zie bijlage VI).

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

Om een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is door Hofstede c.s. Milieuadviseurs een bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek, Terrein aan Park Vronesteyn 12 en 12B te Voorburg*, 26 januari 2015, zie bijlage VII). Uit dit onderzoek blijkt dat er in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen plaatselijke lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het geplande toekomstige terreingebruik. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als klein beoordeeld.

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

5.7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Dit plan van 3 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor Park Vronesteyn 12-B onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

5.7.2.1 Beoordeling diverse milieuwaarden

Luchtkwaliteit

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

Geluid en geur

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

Externe veiligheid

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

Waterhuishouding

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

Bodemkwaliteit

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

Natuur

Op basis van een uitgevoerde natuurtoets (zie paragraaf 5.3.2) kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project. Tevens blijkt dat het bouwplan zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

5.7.3 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling voor Park Vronesteyn 12-B in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het landgoed Eemwijk is aangewezen als rijksmonument, maar het plangebied maakt hier geen onderdeel van uit. Zolang de stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht worden genomen is het niet de verwachting dat monumentale waarden in de directe omgeving worden aangetast. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6.2 Archeologie

6.2.1 Onderzoek

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

Jongste Projectmanagement & Advies heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (Archeologisch bureauonderzoek, Park Vronesteyn 12B, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 16 april 2018, bijlage VIII). Jongste Projectmanagement & Advies komt in het rapport tot de volgende conclusies: *Omdat het plangebied gelegen is in een zone van hoge archeologische verwachting op de beleidskaart van de gemeente Leidschendam-Voorburg (alsmede een zone met zeer hoge archeologische verwachting voor de Romeinse tijd: aanwezigheid van het Kanaal van Corbulo), is de planvorming groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld vergunningsplichtig. Dat betekent dat op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting uitgewerkt in deze bureaustudie moet worden aangevuld met de resultaten van een uit te voeren verkennend archeologisch booronderzoek.*

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is inmiddels een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), Plangebied Park Vronesteyn 12B te Voorburg, juli 2018, zie bijlage IX).

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 26 juni 2018. Bij het inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) is het plangebied onderzocht op geomorfologische, geologische en bodemkundige karakteristieken. Ook geeft het booronderzoek informatie over het intact zijn van de bodem en daarmee informatie over de gaafheid van een eventuele archeologische vindplaats. Om inzicht te verkrijgen in de geologische en bodemkundige

opbouw van de gebieden zijn 14 van de 16 vooraf geplande boringen gezet met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm tot 1,5 à 2 m – mv en vervolgens doorgezet met een steekguts of zuigerboor. De boringen zijn uitgevoerd tot maximaal 4 m beneden maaiveld (-mv). De vooraf geplande boringen 1 en 4 zijn vervallen vanwege bebouwing en onbegaanbaar struikgewas. Hieronder volgen de resultaten van de boringen:

- Onder de gemiddeld 0,5 à 0,7 m dikke sterk gevlekte bovengrond komt verspreid over het plangebied een circa 50 cm dikke zwak tot zeer sterk humeuze cultuurlaag voor, waarin onder meer verbrande leem, houtskool en grind in is aangetroffen. In of direct onder deze Aa-horizont of cultuurlaag kunnen tussen 0,8 en 1,3 m –mv (0 en 0,7 m – NAP) gebruikssporen uit de nieuwe tijd, of eerder verwacht worden.
- Onder deze cultuurlaag komt zand voor dat is geïnterpreteerd als duinzand (1C-horizont) dat ter plaatse van de boringen 2, 11, 13 en 16 direct overgaat in blauwgrijs kalkloos zand. Op deze overgang vanaf 1,4 à 1,7 m –mv (0,8 à 1,2 m –NAP) zijn geen aanwijzingen gevonden van bodemvorming of eventueel archeologische resten.
- Op een vergelijkbare hoogte ten opzichte van NAP komt ten zuiden van bovengenoemde boringen een 30 cm tot meer dan een meter dik pakket veen voor (2C-horizont). Het veen is vermoedelijk gegroeid in een laagte tussen de strandwal-duin. De overgang tussen het duinzand en het veen bestaat vaak uit zwak humeus zand. In deze laag zijn geen indicatoren aangetroffen die duiden op historisch gebruik, maar zijn niet uit te sluiten.

Bij het ontgraven van de grond voorafgaand aan de geplande nieuwbouw en aanleg van infrastructuur worden archeologische resten bedreigd. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, waarbij eerst de huidige bebouwing tot aan het maaiveld gesloopt kan worden. Het proefsleuvenonderzoek is erop gericht om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden vast te stellen. Een proefsleuvenonderzoek vormt de meest geëigende methode om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in één keer uit te sluiten of vast te stellen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.

6.2.2 Conclusie en vervolg

Omdat het terrein archeologisch nog niet definitief en volledig gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Het archeologisch waarderende proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd conform een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). De uitkomsten van het onderzoek zullen zodra deze

beschikbaar zijn in deze ruimtelijke onderbouwing worden aangevuld, voordat deze wordt vastgesteld en wordt toegevoegd aan de te verlenen omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de gevolgen van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief vastgesteld zijn en aangetoond is dat de voorgenomen ontwikkeling eventuele aanwezige archeologische resten niet bedreigt.

Niet wordt verwacht dat archeologie een belemmering vormt voor de realisatie van dit bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B te Voorburg.

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 te 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 Park Vronesteyn 12-B te Voorburg is een initiatief van Schouten Bouw uit Leidschendam. 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. Voort dit plan heeft het volgende vooroverleg plaatsgevonden:

- Omwonenden en buurtvereniging

Schouten en architectenbureau Van Vliet hebben de omwonenden vroegtijdig en frequent betrokken in de planontwikkeling. In september 2017 is tijdens een inloopavond voor omwonenden bekendgemaakt dat Schouten de eigenaar is van het kinderdienstencentrum en het voornemen heeft om deze locatie te transformeren naar een kleinschalige woningbouwlocatie. Tijdens deze informatieavond zijn wensen, ideeën en aandachtspunten van de omwonenden gevraagd zodat daarmee zo goed als mogelijk rekening kon worden gehouden in de planvorming. Aansluitend zijn eind 2017 individuele gesprekken gevoerd met de directe burens. Tevens is in juni van dit jaar een inloopavond georganiseerd voor omwonenden waarin het plan met de 3 villa's is toegelicht en onderbouwd.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt 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 en de bijbehorende stukken na publicatie op www.overheid.nl, in de Gemeenterubriek en in de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 18 juli 2019 ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage periode vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Een reactie op de zienswijzen is opgenomen in de Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit "Park Vronesteyn 12B" en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor Park Vronesteyn 12-B 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. Inrichtingstekening, Lindeloof Tuin- en landschapsarchitecten, 11 maart 2019*
- II. Tekening inrichting ontsluiting, Architectenbureau Van Vliet, Fase VB, Blad OV.901, 5 juli 2018*
- III. Geluidsonderzoek Park Vronesteyn, ZRi, 16 april 2015*
- IV. Quick scan Park Vronesteyn te Voorburg, Arcadis, 25 februari 2016*
- V. Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Park Vronesteyn 12-b, Voorburg, Langelaar Milieuadvies, d.d. 6 februari 2020*
- VI. Advies Hoogheemraadschap Delfland, 9 mei 2019*
- VII. Verkennend bodemonderzoek, Terrein aan Park Vronesteyn 12 en 12B te Voorburg, Hofstede c.s. Milieuadviseurs 26 januari 2015*
- VIII. Archeologisch bureauonderzoek, Park Vronesteyn 12B, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Jongste Projectmanagement & Advies, d.d. 16 april 2018*
- IX. Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), Plangebied Park Vronesteyn 12B te Voorburg, BAAC, juli 2018*