

Ruimtelijke onderbouwing

Project	Triadome-locatie
Status	3.3
Projectnummer	21244
Kenmerk	21244.RO.01
Datum	27 juli 2022
Auteur	[REDACTED]
Controle	[REDACTED]



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer



Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Ruimtelijk beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingsaspecten	29
4.1	Stedenbouwkundige motivering / Landschappelijke inpassing	29
4.2	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4	Bedrijven en milieuzonering	35
4.5	Bodem	36
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Geluid	39
4.8	luchtkwaliteit	41
4.9	Natuur	42
4.10	Verkeer en parkeren	44
4.11	Water	49
4.12	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	53
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	54
5.1	Economische uitvoerbaarheid	54
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	56
Bijlagen		

1 INLEIDING

In opdracht van Kingsbridge Investments bv heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste herontwikkeling van de Triadome locatie. De ontwikkeling betreft een sloop-nieuwbouw ontwikkeling waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Hiervan is 30,1% bestemd als sociaal. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk", dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

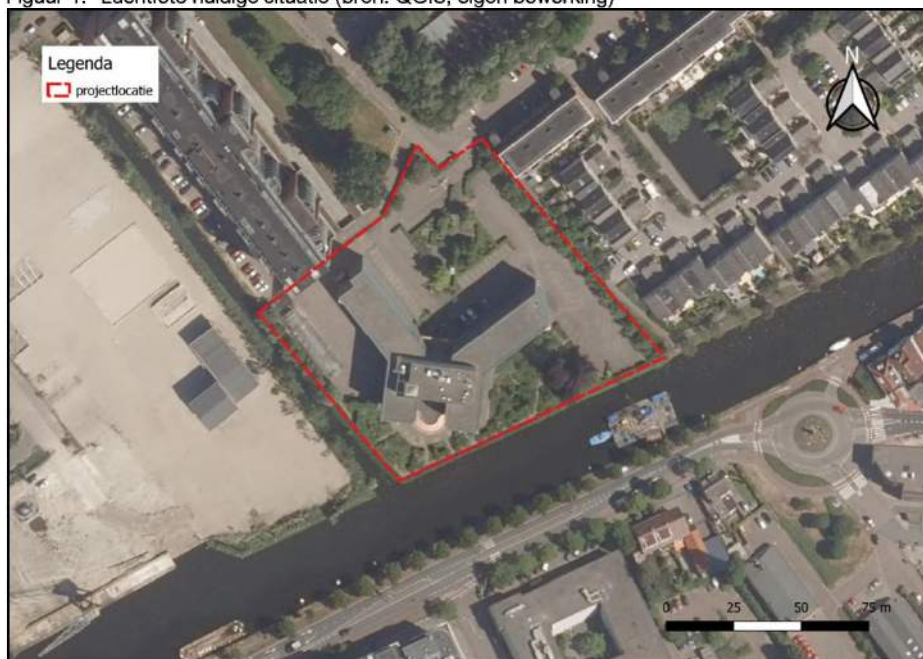
2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Dokter van der Stamstraat 4 te Leidschendam. Ten zuiden loopt de Vliet met aan de overzijde hiervan de Vlietweg en diverse kantoorlocaties. Zowel ten oosten, aan de Dokter Keukenmeesterstraat als ten noorden, aan de Dokter van Ledestraat zijn woningen gelegen. Ten westen is de locatie van de voormalige betonmortelcentrale, Mebin, gelegen. Deze betoncentrale is reeds gesloopt maar de karakteristieke Mebin hijskraan, de bijbehorende kraanbaan en de rails zijn nog aanwezig.

De projectlocatie is kadastraal bekend onder nummer 9131, sectie B van de kadastrale gemeente Veur.

Figuur 1. Luchtfoto huidige situatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



2.2 PROJECTPLAN

De projectlocatie bestaat uit een groot glazen kantoorpand, met diverse groenperken. Begin 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder – Ruimte voor Ideeën'. Deze ontwikkelvisie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een verblijfsgebied en voorziet in een grof gedefinieerd raamwerk van openbare ruimte en nader uit te werken deellocaties naar een gemengd stedelijk gebied waar wonen en werken samengaan. Voor de diverse deellocaties in Klein Plaspoelpolder heeft dit geresulteerd in spelregelkaarten met toelichtende spelregels. Deze vormen een nadere uitwerking van de ontwikkelvisie en zijn het toetsingskader voor de toekomstige ontwikkeling van het perceel. De geformuleerde spelregels zijn abstract waar het kan en concreet waar nodig.

Klein Plaspoelpolder

De Klein Plaspoelpolder vormt een voor Leidschendam-Voorburg unieke binnenstedelijke locatie aan de Vliet. Met de voorgestelde transformatie tot een verblijfsgebied kunnen de (verborgen) kwaliteiten en potenties van

de locatie goed tot hun recht komen. Zo is de locatie gelegen in de nabijheid van voorzieningen in Damcentrum en is de locatie goed ontsloten met OV-verbindingen waaronder de Randstadrail, HTM tramhalte en buslijnen tussen Den Haag, Zoetermeer, Voorschoten en Leiden. Naast de transformatie tot een aantrekkelijk verblijfsgebied is het de nadrukkelijke ambitie om van Klein Plaspoelpolder een duurzaam gebied te maken waarbinnen de volgende deellocaties te onderscheiden zijn:

- Noord (Voorburgs Kwartier);
- Entree tot Klein Plaspoelpolder;
- Beschut wonen aan het historisch lint;
- Wonen aan de Vliet;
- Triadome.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de ontwikkelvisie grote duurzaamheidsambities voor Klein Plaspoelpolder geformuleerd, waarbij geldt dat duurzaamheid verder gaat dan enkel het thema energie. De gemeente streeft ernaar om een aantrekkelijke groene leefomgeving na te laten voor toekomstige generaties, waarbij Klein Plaspoelpolder binnen de 'Green Deal Aardgasvrije Wijken' is aangewezen als wijk om aardgasvrij te ontwikkelen. De vijf relevante thema's die tot uitdrukking zijn gekomen voor Klein Plaspoelpolder zijn: *groen en biodiversiteit, water en klimaatadaptie, afval en grondstoffen, gezonde leefomgeving inclusief duurzame mobiliteit, energie en CO2 reductie*.

Binnen de gemeente is een grote verscheidenheid aan woonmilieus aanwezig en de gemeente wordt gekenmerkt door een hoge kwaliteit voor wat betreft wonen. Voor het *rustig stedelijk* woonmilieu is echter een tekort geconstateerd. Klein Plaspoelpolder biedt voldoende kansen om ter plaatse een rustig stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit type woonmilieu sluit tevens aan op de huidige door woonconsumenten gevraagde woon- en groenkwaliteit in de gemeente en is derhalve van toepassing op de gehele Klein Plaspoelpolder. De volgende spelregels vloeien voort uit de ontwerpprincipes voor het inrichten van een rustig stedelijk woonmilieu:

Eis	• Een mix van diverse woningtypologieën; • Bouwhoogte in samenhang met aangrenzende bouwhoogtes variërend van 2 lagen met kap tot 8 bouwlagen. Dit kan verschillen per deellocatie en per gebiedsdeel binnen de deellocaties; • Geen gesloten bouwblokken; • Logische adressering; • Woningen hebben aan de voorzijde een herkenbare overgang tussen privé en openbaar gebied; • Een rij aaneengesloten bebouwing mag niet langer zijn dan 50 meter; • Geen blinde gevels op de koppen; • Parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht en clusteren in parkeerhoven of (half) onder de grond; • Langsparkeren mogelijk aan beide zijden van de hoofdontsluiting; • Eventuele nieuwe watergangen worden voor zover ze geen ligplaatsfunctie hebben, voorzien van natuurvriendelijke oevers; • Voor alle functies geldt de Nota Parkeernormen en regelgeving omtrent 'Werken aan huis'; • Ventilatiesystemen op gebouwniveau moeten uit te schakelen zijn in het geval van een calamiteit.
Ambitie	• Bebouwing heeft diverse verschijningsvormen, maar blijft familie van elkaar; • Streven is om woningen toekomstbestendig te bouwen (goed toegankelijk en relatief eenvoudig aanpasbaar voor toekomstige bewoning door andere doelgroepen); • Wanneer zichtbaar, zonne-energievoorzieningen architectonisch inpassen; • Ruimte voor economische bedrijvigheid voor zowel werken aan huis als werken & ontmoeten.

Los van de hierboven beschreven eisen en ambities ten aanzien van het rustig stedelijk woonmilieu gelden per deellocatie aanvullende spelregels die bijdragen aan de realisatie van het hiervoor genoemde woonmilieu.

Deellocatie Triadome

De projectlocatie, direct gelegen aan de Vliet, is bekend als deellocatie 'Triadome'. Deze biedt vanwege zijn ligging voldoende kansen om een bijzonder woonmilieu aan het water te realiseren. De Vliet zal geflankeerd worden door een brede openbare groenzone.

De deellocatie 'Wonen aan de Vliet' is gelegen aan drie belangrijke structuren binnen Klein Plaspoelpolder:

- Beleef de Vliet (openbare groene oever);
- Groenblauwe verbinding (Verbinding van wijk Damsigt Vliet);
- Langzaam verkeersverbinding richting Damcentrum.

Voor deze deellocatie zijn twee spelregelkaarten uitgewerkt: een voor transformatie van het bestaande gebouw en een voor sloop-nieuwbouw. De volgende spelregels zijn ten aanzien van sloop-nieuwbouw opgesteld naast de algemene spelregels met betrekking tot het rustig stedelijk woonmilieu, zoals hiervoor reeds weergegeven.

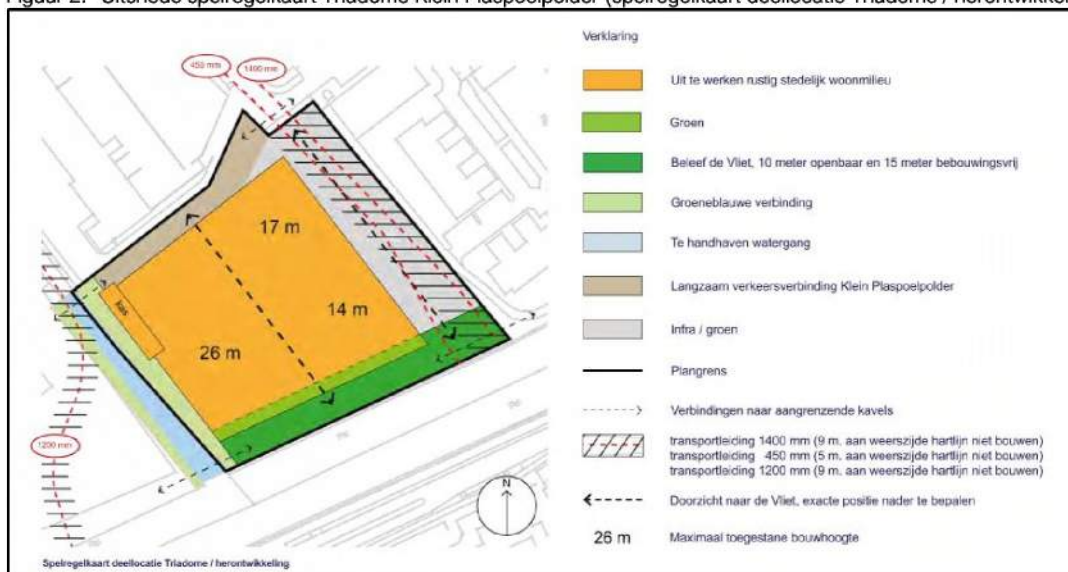
Eis

- Bebouwingspercentage max 50%
- Geleidelijke overgang in bouwhoogtes in relatie tot de bestaande omliggende bebouwing: nabij de EGW max. 14 m., via 17 m. naar 26 m. nabij de Arcadeflat;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd;
- De gebouwen vormen tezamen een ensemble;
- Tweede doorzicht naar de Vliet tbv Arcadeflat en Dr v/d Stamstraat ter bevordering van luchtigheid;
- Tussen de gebouwen een groen landschap dat ook voor minder valliden toegankelijk is;
- Streven naar alleen bezoekersparkeren in het zicht en op maaiveldniveau;
- Al het parkeren op eigen kavel en groen ingepast;
- Minimaal evenveel m2 groen als in huidige situatie;
- Inpassen bestaande waardevolle bomen of verplanten binnen het project;

Ambitie

- De bestaande kas als vrijstaand onderdeel in het plangebied behouden;
- Hergebruik van de kas bv. voor buurtfunctie, in samenhang met bewonersinitiatief theekoepel;
- Bedrijfs- en daghorecafuncties (tm cat. 1) mogelijk passend bij het rustig stedelijk woonmilieu;
- Mogelijkheid Aquathermie Dunealeiding benutten;
- Toepassing van groene gevels en balkons;
- Inrichting buitenruimte thema Vliet
- Aanlegplaats mogelijk door verbreden watergang, geen doorvaart de watergang op (ivm leidingstrook).

Figuur 2. Uitsnede spelregelkaart Triadome Klein Plaspoelpolder (spelregelkaart deellocatie Triadome / herontwikkeling).



Planuitwerking

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in de ontwikkelvisie en de spelregels voor de Triadome-locatie, is door Tconcept een sloop-nieuwbouw initiatief uitgewerkt. Onderstaande figuren 3 en 4 betreffen hier een impressie van. Het doel is om binnen de projectlocatie drie woonblokken te realiseren, waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Van het totale aantal appartementen is 30% gereserveerd voor sociale huur. Van de 37 sociale huurappartementen beschikken 36 appartementen over één slaapkamer ($< 65 \text{ m}^2$). De overige sociale huurwoning beschikt over twee slaapkamers ($65\text{-}90 \text{ m}^2$). De sociale huurwoningen binnen het plan zullen in eerste instantie ter exploitatie worden aangeboden aan een woningcorporatie. De rest zijn koopappartementen, waarvan 24 ook compact ($< 65 \text{ m}^2$) zijn vormgegeven en beschikken over één slaapkamer. De grotere appartementen vanaf 65 m^2 en groter beschikken over twee of meer slaapkamers. Het betreft zodoende een mix van diverse woningtypologieën. De bouwhoogte van de woongebouwen bedraagt respectievelijk 17, 23, en 26 meter en voldoet aan de spelregelkaart deellocatie Triadome. Daarnaast is sprake van een geleidelijke overgang in bouwhoogtes in relatie tot de omliggende bebouwing. De woongebouwen worden op een verhoogd maaiveld geplaatst, waaronder een half verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd. Deze parkeergarage biedt ruimte aan 120 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplaatsen in de garage worden in totaal 59 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen het plan voorzien in de realisatie van in totaal 554 fietsparkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee aan de eis om het parkeren op eigen kavel op te lossen. Daarnaast voldoet het aan het streven om alleen bezoekersparkeren in het zicht en op maaiveld te laten plaats vinden.

Figuur 3. Impressie (bron: Tconcept).



De groen-blauwe verbinding aan de watergang ten westen van de projectlocatie blijft gewaarborgd. Daarnaast wordt rekening gehouden met de gewenste verbinding naar aangrenzende kavels en blijft de beleving aan de Vliet gewaarborgd als gevolg van het 10 meter openbare gebied en de 15 meter bebouwingsvrije ruimte. Het gebied tussen de woongebouwen wordt met groen ingericht. Ook op de daken van de woongebouwen wordt groen toegevoegd (woongebouw A circa 525 m^2 , woongebouw B circa 425 m^2 en woongebouw C circa 300 m^2).

Impressie (bron: TconceptT).



2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie is het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Stedelijk". Dit plan is op 22 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg. De projectlocatie heeft de bestemming 'Kantoor', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deels kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Dit geldt voor de strook parallel aan De Vliet. Ten oosten, en slechts deels ten westen kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

Binnen de projectlocatie geldt een tweetal bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden. Het bouwvlak met daarin het bestaande kantoorpand kent een bouwhoogte van respectievelijk 4, 14 en 18 meter. Het meest zuidelijk deel van het pand kent een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 4,5 en 3 meter. Het andere bouwvlak binnen de projectlocatie kent de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en hier is een maximum bouwhoogte van 4,5^e meter toegestaan.

Onderstaand figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De gronden aangewezen als kantoor zijn uitsluitend bestemd voor:

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br);
- c. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (kdv);
- d. een parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg);
- e. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p);
- f. een woning op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (w);

met daaraan ondergeschikt:

- g. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Kantoor';
- h. beroep aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.4.1;

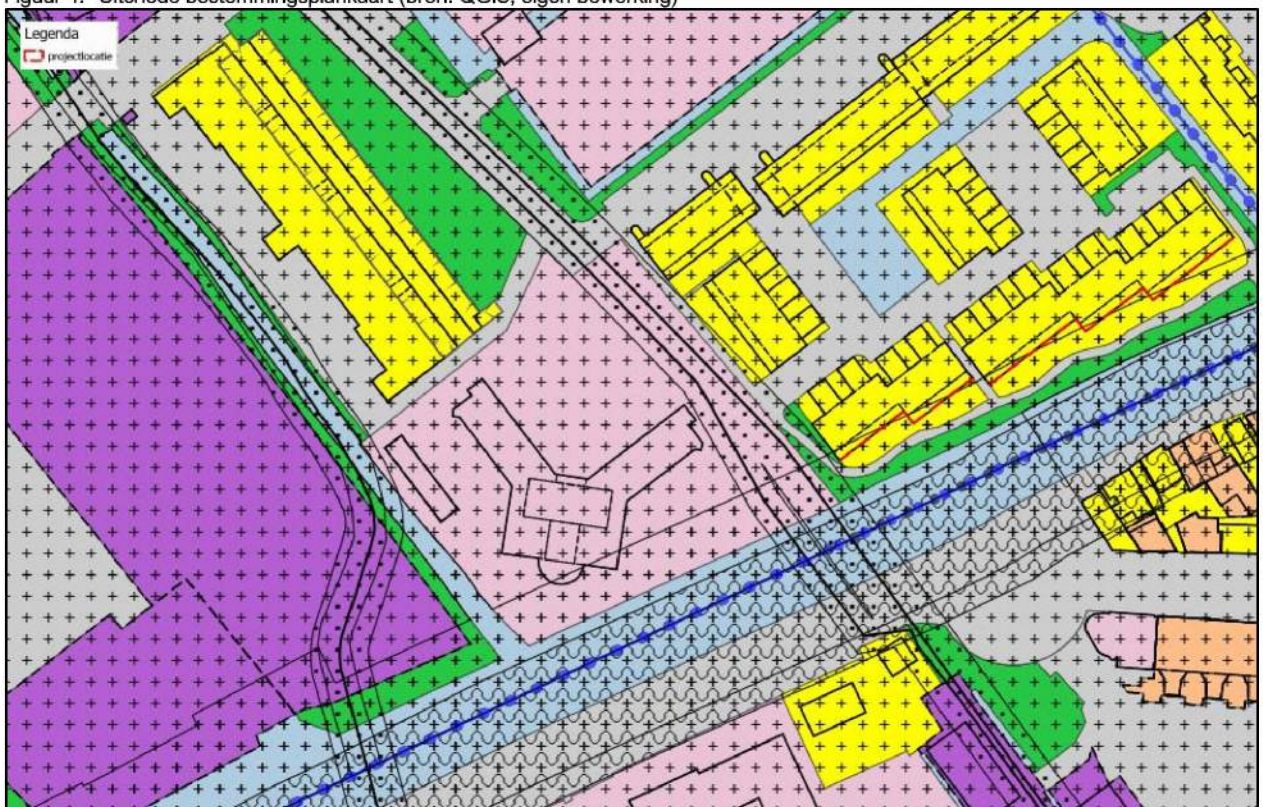
- i. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.4.2;

met de daarbij behorende:

- j. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen.
- k. erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. in- en uitritten;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. ontsluitingswegen;
- p. paden en verhardingen;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. waterlopen en waterpartijen.

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming 'Kantoor' hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Tevens geldt ter plaatse het voorbereidingsbesluit "Vorbereidingsbesluit woningsplitsing en kamerbewoning 2" (vastgesteld op 5 oktober 2021) en het "Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters" (vastgesteld op 16 februari 2022).

Toets aan bestemmingsplan "Stedelijk"

De beoogde sloop-nieuwbouw ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien binnen de bestemming 'Kantoor' woningen niet zijn toegestaan. Daarnaast worden de woongebouwen buiten het geldend bouwvlak beoogd. Ook de maximaal toegestane bouwhoogte wordt als gevolg van het plan overschreden. De algemene afwijkingsregels bieden geen mogelijkheid het woningbouwinitiatief juridisch

planologisch mogelijk te maken. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, dient derhalve een planologische procedure te worden doorlopen.

Van strijdigheid met de voorbereidingsbesluiten "hyperscale datacenters" en "woningsplitsing en kamerbewoning 2" is geen sprake. In onderhavig geval worden woningen (geen woningsplitsing noch kamerbewoning) en geen hyperscale datacenter gerealiseerd.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 5. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de uitwerking van prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) volgt onder andere dat sprake dient te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag. Daarnaast is één van de beleidskeuzes (beleidskeuze 3.3.) onder prioriteit 3 "Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse".

Onderhavig plan sluit aan op prioriteit 3 en de beleidskeuze door woningen te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied, conform een programma waar grote behoefte naar bestaat en is afgestemd op de vraag (zie ook paragraaf 3.1.4.1). Verder worden in de NOVI onder andere de nationale belangen "Waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" (4) en "Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte" (5) benoemd.

In onderhavig plan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en inpassing van het plan zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd, zie hiervoor hoofdstuk 4 van voorliggende rapportage.

De opgave bij Nationaal belang 5 is het vergroten van de woningvoorraad in een fijne leefomgeving om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. De beoogde woningbouwontwikkeling, waarmee wordt voorzien in de realisatie van 123 appartementen draagt bij aan de woningbehoefte binnen de gemeente Leidschendam en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zoals nader zal worden gemotiveerd. Daarnaast bestaat het plan uit een mix van diverse woningtypologieën.

3.1.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) en meerdere nationale belangen met bijbehorende opgave(n). De ontwikkeling die middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden past binnen de uitgangspunten van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid - Holland

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' en de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. *Naar een klimaatbestendige delta*

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

2. *Naar een nieuwe economie: the next level*

De stap naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

3. *Naar een levendige meerkernige metropool*

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. *Energievernieuwing*

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

5. *Best bereikbare provincie*

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzamen. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

6. *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

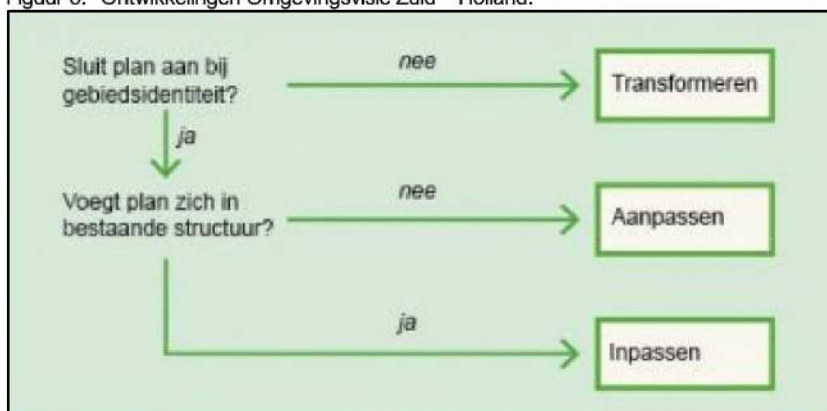
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
- Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Figuur 6. Ontwikkelingen Omgevingsvisie Zuid – Holland.



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), ofwel de bebouwde ruimte, beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Bodem- en watersysteem

De Omgevingsvisie omvat het wettelijk verplichte regionale waterplan (artikel 4.4 van de Waterwet (Ww)). Klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond) vergen aanpassingen van en keuzes in het bodem- en watersysteem, die in veel gevallen invloed hebben op de ruimtelijke ordening.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in de sloop van het leegstaand kantoorgebouw. Daarvoor in de plaats komen drie woongebouwen, waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. De directe omgeving van de projectlocatie bestaat voornamelijk uit woningbouw of ontwikkellocaties waar hoofdzakelijk woningbouw is voorzien. De deellocatie maakt onderdeel uit van de transformatie van Klein Plaspoelpolder, dat een geheel nieuwe stedelijke woonontwikkeling betreft. De algehele transformatie van Klein Plaspoelpolder past niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen en bestaande omgeving. Tussen de gemeente en provincie zijn de kaders voor de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor ideeën' afgesproken.

De Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland vastgesteld. Het gaat om een partiële wijziging van: de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Omgevingsprogramma Zuid-Holland.

De Ontwerp Herziening 2021 Omgevingsbeleid heeft betrekking op meerdere onderwerpen. De belangrijkste onderwerpen zijn: ruimtelijke kwaliteit, bedrijventerreinen, grote ruimtevragers, optimalisatie

woningbouwplannen, sociaal en betaalbaar wonen, molenbiotopen, bos en bomen, gezond en veilig, externe veiligheid, recreatiewoningen, mobiliteit, boom- en sierteeltgebied Boskoop en grote buitenstedelijke bouwlocaties.

Het Ontwerp van de Herziening 2021 van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland heeft ter inzage gelegen van 28 juli tot en met 8 september. De ontwerp-herziening is daarmee in procedure en formeel nog niet van kracht.

Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling ook in de toekomst kan blijven voldoen aan het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland, is het initiatief hieronder aan de relevante onderdelen getoetst.

Ruimtelijke kwaliteit

Het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid richt zich vooral op het landelijk gebied. De verbinding tussen stad en land is echter een aandachtspunt dat ook middels een sterker samenhangend ruimtelijk kwaliteitsbeleid een impuls kan krijgen. Met de verdichtingsopgave en de verstedelijkingsstrategie die de provincie heeft, is het van belang dat die verstedelijking integraal plaats vindt, vanuit het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Het voorgaande betekent dat het stedelijk landschap een duidelijke plek krijgt in het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, eveneens met bijbehorende richtpunten.

De richtpunten zijn ingedeeld naar de sturende driedeling: in acht nemen, rekening houden met en betrekken bij. Hiermee kan de provincie vooral sturen op hoe een ontwikkeling een plek krijgt (en dus niet op of en waar een ontwikkeling een plek krijgt). In ieder geval gelden een aantal algemene richtpunten:

- De meeste verstedelijkte landschappen zijn niet meer kenmerkend door het onderliggende landschapstype, maar door de tijdgeest waarin de stedenbouwkundige structuur ontworpen is.
- Onderliggende landschapkenmerken en cultuurhistorische elementen en -lijnen in het stedelijk weefsel maken de steden uniek en 'leesbaar'. Zij helpen bij de oriëntatie.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Het bundelen van economische kansen rondom toplocaties en tegelijkertijd het beter benutten van bestaande werklocaties voor een divers portfolio aan werk- en woonmilieus met oog op functiemenging en ruimte voor bedrijvigheid in de stad.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het tegengaan van bodemdaling.

Daarnaast zijn er specifieke richtpunten, waarbij de volgende specifiek op onderhavig project van toepassing zijn:

- Verstedelijking vindt vooral binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en binnen invloedsgebied van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) plaats.
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de stedelijke groenblauwe structuur. Daarbij gaat het ook om de recreatieve kwaliteit en de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de biodiversiteit.

Gelet op het voorgaande wordt het huidige artikel 6.9 met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit aangepast en uitgebreid. Aan dat artikel en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit voor het stedelijk landschap dient te worden voldaan. De gehele ontwikkeling van Klein Plaspoelpolder kan getypeerd worden als een transformatie die binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Een en ander is vastgesteld in onder andere de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder.

Verstedelijking

Uitgangspunt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat gebouwd wordt naar behoefte. De provincie streeft ernaar dat aanbod en vraag, zoals in kwantitatieve als in kwalitatieve zin met elkaar in

overeenstemming zijn. Regionale afstemming is hierbij nodig. Vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het ongewenst nieuwe ontwikkelingen toe te laten als sprake is van overaanbod. De ladder voor duurzame verstedelijking komt aan bod in paragraaf 4.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Optimalisatie woningbouwplannen

In de Omgevingsverordening worden nieuwe regels opgenomen over de dichtheid en verscheidenheid van woningbouw, parkeernormen voor sociale huurwoningen en parkeernormen voor stationsomgevingen. De provinciale parkeernormen gelden niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen. De gemeente Leidschendam-Voorburg kent specifiek parkeerbeleid. Hierop wordt in paragraaf 4.10 van voorliggende rapportage nader ingegaan. De opgenomen parkeernorm in de nieuwe Omgevingsverordening is gelet op voorgaande niet van toepassing.

3.2.1.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Zuid – Holland. Daarbij geldt dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling ook in de toekomst kan blijven voldoen aan het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland en de Ontwerp Herziening 2021 Omgevingsbeleid Zuid-Holland geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid - Holland

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' en de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. De relevante regels worden hieronder nader toegelicht.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Alleen als binnen BSD geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten BSD in gebruik worden genomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze Ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De Ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening Zuid-Holland gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
 3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het bestaand stads- en dorpsgebied. Verder geldt op grond van de Omgevingsverordening Zuid – Holland dat de projectlocatie gelegen is in de vrijwaringszone van de vaarweg (De Vliet) in beheer bij de provincie.

Figuur 7. Uitsnede Omgevingsverordening Zuid – Holland.



Op grond van artikel 6.19 van de verordening gelden hier de volgende regels:

Artikel 6.19 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en is

verbeeld op kaart 2 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
 - d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.
2. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het eerste lid wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

De ontwikkeling belemmert de zichtlijnen niet. Ook het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten wordt niet verstoord. Ook de toegankelijkheid noch het onderhoud van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten wordt niet belemmerd. Aan de Vlietzijde is een strook van 15m gereserveerd die als een groen wandelgebied langs de Vliet zal worden ingericht.

Deels is de projectlocatie gelegen binnen het gebied dat op grond van de Omgevingsverordening een archeologische waarden kent (Romeinse Limes). Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen. De regels voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Figuur 8. Uitsnede Omgevingsverordening Zuid – Holland.



De archeologische dubbelbestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan “Stedelijk” komt niet direct overeen met de aanduiding zoals die is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In het kader van de planologische procedure vormt het aspect archeologie geen belemmering. Echter geldt dat deze archeologische waarde mogelijk een belemmering vormt voor de omgevingsvergunning activiteit bouwen indien de werkzaamheden binnen dit gebied meer dan 100 m² beslaan, een bouwwerk waarbij de

bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld of een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc) of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

3.2.2.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionale Woonvisie Haaglanden 2017 – 2021

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen Haaglandengemeenten.

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaand stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op verouderde bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Op basis van de Woningbehoefteraming Zuid-Holland 2019 is in de Woondeal zuidelijke Randstad een opgave van 230.000 woningen tot 2040 opgenomen voor de regio's Den Haag en Rotterdam, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Uitgangspunt voor de woningbouw is een evenwichtige verdeling van doelgroepen binnen de regio en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens. Volgens regionale woningmarktafspraken neemt de totale woningvoorraad in Haaglanden in de periode 2019-2030 toe met ruim 79.000 woningen; de (goedkope) doelgroepvoorraad neemt dan toe met 11.550 woningen.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het voorgenomen initiatief voorziet in een woningbouwontwikkeling, waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Van het totale aantal appartementen is 30% gereserveerd voor sociale huur. Van de 37 sociale huurappartementen beschikken 36 appartementen over één slaapkamer (< 65 m²). De overige sociale huurwoning beschikt over twee slaapkamers (65-90 m²). De rest zijn koopappartementen, waarvan 24 ook compact (< 65 m²) zijn vormgegeven en beschikken over één slaapkamer. De iets grotere appartementen vanaf 65 m² en groter beschikken over twee of meer slaapkamers. Binnen de regio bestaat een grote kwantitatieve behoefte aan de woningen waar het initiatief een bijdrage aan levert. Dit geldt zowel voor sociale woningen als de kleine en middelgrote koopappartementen. Daarnaast geldt dat de woningen gerealiseerd worden ter plaatse van een leegstaand kantoorgebouw die ten behoeve van het plan gesloopt dient te worden. Naast de kwantitatieve behoefte aan woningen voorziet het plan ook in de kwalitatieve behoefte. De woningen worden gerealiseerd conform de geldende wettelijke (duurzaamheid)eisen.

De huidige woningvoorraad binnen de gemeente sluit onvoldoende aan op de huidige woningbehoefte. De stijgende vraag van inwoners naar een betaalbare woning en inwoners met een zorgvraag naar (geschikte) woonruimte is een essentieel onderdeel van de bestaande woningbouwontwikkelingen in Leidschendam-Voorburg. De diversiteit aan woningbehoeften is groot. Zo is de behoefte aan een goedkope woning het

grootst onder starters en jongeren op de woningmarkt. Nu wijken jongeren in Leidschendam-Voorburg voor een woning vooral uit naar Den Haag. Tot 2040 zal vooral vraag zijn naar appartementen (huur/koop) in de betaalbare en middeldure prijssegmenten. Door te voorzien in appartementen zowel bestemd voor het sociale- als goedkopen en middeldure koopsegment sluit het plan aan bij de woningbehoefte.

3.3.1.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de regionale woonvisie.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.2 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012 / Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2021

In de structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) en de Bouwsteen groene woongemeente zijn ambities geformuleerd voor de gemeente als aantrekkelijke groene woongemeente. Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. In het belang van het welzijn van jong en oud en van de concurrentiekracht van de gemeente binnen de regio zal daarbij bewust een sterkere focus worden gelegd op hoogwaardige kwaliteit in woon-, werk-, en verblijfsruimten. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte en de markt. De afgelopen jaren is duidelijk gebleken dat de vraag naar ruimte in de gemeente enorm is en dat de verdeling van de schaarse ruimte tussen de functies wonen, economie, maatschappelijk, verkeer en groen een belangrijk vraagstuk is.

De gemeente telt drie unieke kernen; Leidschendam, Voorburg en Stompwijk. Deze kernen bestaan uit diverse wijken die vrijwel allemaal hun eigen karakter en identiteit hebben. Inwoners geven aan dat de kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg zijn:

1. Groen en rijk aan historie;
2. Rustig stedelijk en hoogwaardig wonen;
3. Hoog niveau aan voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur, sport, winkels);
4. Goede bereikbaarheid van de hele Randstad. Binnen deze kerngebieden willen we de ruimtelijke structuur verbeteren op basis van ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde 'groene identiteitsdragers'.

Er moet harder dan ooit gewerkt worden aan de sterke kanten en het onderscheidende karakter van de stad. In 2019 is het Kompas van de Leefomgeving vastgesteld. Het kompas bevat doelstellingen, agendapunten en hoofdkeuzes. Als belangrijke tussenstap tussen het Kompas en de omgevingsvisie heeft de gemeente een aantal bouwstenen opgesteld. De bouwstenen zijn een uitwerking van het Kompas en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. In de bouwstenen is te lezen op hoe de gemeente de kwaliteiten kan behouden en tegelijkertijd de keuzes voor de toekomst kan inpassen. Deze bouwstenen zijn samen het complete verhaal die de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetst. De 4 bouwstenen zijn:

- Groene woongemeente (vastgesteld op 13 juli 2021);
- Mobiliteit en bereikbaarheid (vastgesteld op 10 november 2021);
- Economie en bedrijvigheid (vastgesteld op 10 november 2021);
- Lokale energiestrategie & Transitievisie warmte (vastgesteld 7 december 2021).

De Bouwsteen groene woongemeente brengt bestaande opgaven en ambities voor woningbouw in beeld en brengen we nieuwe kansen voor de ontwikkeling van onze gemeente naar voren. In dit document schetst de gemeente de ruimtelijke toekomstvisie tot het jaar 2040.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het woningbouwplan sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie en de bouwsteen 'groene woongemeente'. Met het voorgenomen woningbouwinitiatief wordt immers een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen om de woningbouwopgave te realiseren op reeds bebouwde plekken in het stedelijk gebied, zodat het bestaande groene karakter behouden blijft en versterkt kan worden. De uitbreiding van de woningvoorraad vindt plaats door binnenstedelijke verdichting met veelal gestapelde bouw in een veilige en toegankelijke leefomgeving. In de bouwsteen 'groene woongemeente' is onder andere vastgelegd dat 30% van de woningen per project als sociaal gerealiseerd dient te worden en 20% middelduur. Het plan voorziet in verschillende typologie woningen en voldoet onder andere aan de eisen ten aanzien van sociaal en middelduur. Ook levert het woningbouwinitiatief een bijdrage aan het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De nieuwe woongebouwen sluiten immers aan op de eisen van deze tijd. Tot slot wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving door de toevoeging van groen en kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

In de bouwsteen 'Mobiliteit en bereikbaarheid' wordt beschreven dat de gemeente inzet op het beter benutten van de beschikbare capaciteit van de bestaande infrastructuur en alternatieve vervoerswijzen wil stimuleren. Mede omdat wordt ingezet op alternatieve vervoerswijzen als OV en de fiets kan op geschikte (her)-ontwikkelingslocaties worden gekeken naar het afwijken van de parkeernormen voor zowel de auto als de fiets. Binnen het voorgenomen initiatief is sprake, wanneer de parkeerkeervraag voor het Triadome conform het gemeentelijke beleid wordt berekend (zonder reductiemogelijkheden) van een tekort van 8 parkeerplaatsen op de maatgevende zaterdagavond. Vanwege het toepassen van een reductie op de parkeerkeervraag ziet de gemeente een risico van te weinig parkeerplaatsen die kunnen leiden tot parkeerdruk in de omliggende buurten, zeker aangezien daar geen parkeerregulering van kracht is. De gemeente heeft zodoende gevraagd om hiervoor een monitoringsplan inclusief potentiële maatregelen op te stellen. Dit monitoringsplan wordt nader behandeld in paragraaf 4.10 van voorliggende rapportage. Voor de projectlocatie geldt dat het Triadome gunstig ligt ten opzichte van voorzieningen en andere modaliteiten (bus, tram, metro). De locatie ligt dicht bij de voorzieningen in het Damcentrum (circa 2 minuten fietsen), ligt circa 8 minuten fietsen vanaf de 'Mall of the Netherlands' en er zijn verschillende openbaarvervoerstations/-halten op loop- en fietsafstand van de projectlocatie gelegen. Daarbij geldt dat initiatiefnemer voornemens is om deelauto's bij de ontwikkeling te stallen om te voorzien en mee te gaan met de huidige wens van voornamelijk starters op de woningmarkt. Zodoende wordt voorzien in een sluitende parkeerbalans op eigen terrein.

Het vertrekpunt voor de bouwsteen 'Economie en bedrijvigheid' is de doelstelling: vitale economie passend bij de woongemeente. Hierin wordt geschetst waar inwoners werken en winkelen in de groene woongemeente. Deze bouwsteen is onlosmakelijk verbonden met de verstedelijkingsopgave: nieuwe inwoners vragen immers om voorzieningen en werkgelegenheid. Ook zijn goede werklocaties en voorzieningen een essentieel onderdeel van leefbare centra, wijken en buurten. Het voorgenomen initiatief betreft een woningbouwontwikkeling, waarmee 123 appartementen gerealiseerd worden en is daarmee niet in strijd met de doelstelling zoals geformuleerd in de bouwsteen 'Economie en bedrijvigheid'. De bouwsteen 'Lokale energiestrategie en transitievisie warmte' is vastgesteld op 7 december 2021 en bestaat uit de documenten 'Bouwsteen Lokale Energie Strategie' en 'Bouwsteen Transitievisie Warmte'. Hierin is beschreven dat de gemeente streeft naar CO₂-neutraal in 2050. Om dit te bereiken wordt ingezet op lokale opwek van energie en energiebesparing, maar ook de opwekking van duurzame energie buiten de gemeentegrenzen wordt meegenomen in de analyse. Lokaal acht de gemeente het haalbaar om binnen de ruimtelijke, economische en sociaal maatschappelijke mogelijkheden circa 24% van de verwachte gemeentelijke elektriciteitsvraag in 2050 op te wekken. Er is ook potentie om lokaal warmte te winnen. Naast de lokale opwek van energie zal de gemeente, net als nu, warmte en elektriciteit importeren om aan de vraag voor de gebouwde omgeving te voldoen. Om CO₂-neutraal te zijn, zal de geïmporteerde energie schoon (groen) moeten zijn. De transformatie van Klein Plaspoelpolder als de wijk is aangewezen binnen de 'Green Deal Aardgasvrije Wijken' om aardgasvrij te ontwikkelen. De appartementen worden gasloos gerealiseerd. Tevens wordt binnen de projectlocatie circa 2.000 m² groen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie en worden ook de daken van de drie woongebouwen voorzien van een groen dak.

3.4.2.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de uitgangspunten uit de structuurvisie en bouwstenen die samen het complete verhaal over de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetsen. De toevoeging van 123 appartementen levert een bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad en woonkwaliteit van Leidschendam en voorziet in de behoefte aan woningen voor jongeren, starters alsook ouderen. Van de 123 woningen is 30% bestemd voor sociaal, een en ander conform de spelregelkaart die voor de deellocatie Triadome is opgesteld en het gemeentelijk beleid. In de bredere gebiedsontwikkeling van Klein Plaspoelpolder wordt ingezet op de ontwikkeling van een rustig stedelijk woonmilieu. Bij de voorgenomen ontwikkeling is invulling aan de spelregels die zijn opgesteld ten behoeve van dit stedelijk woonmilieu.

3.4.3 Duurzaamheidsagenda 2016 – 2020; Op weg naar een duurzamer Leidschendam - Voorburg

Duurzaamheid is steeds meer, direct en indirect, een belangrijk thema in ons dagelijks leven. Veel inwoners, bedrijven en organisaties, inclusief Gemeente Leidschendam-Voorburg, zijn bezig met bijvoorbeeld energiebesparing en afval scheiden voor hergebruik. Er is een groeiend besef van een groene, natuurrijke en gezonde leefomgeving om ons heen.

Omdat duurzaamheid een veelomvattend onderwerp is, bakent de gemeente het onderwerp af voor deze duurzaamheidsagenda en ligt de focus om ecologische duurzaamheid. Duurzaamheid wordt beïnvloed door onze leefwijze, wijze van wonen en hoe wij ons verplaatsen. Een ieder heeft een rol in dit geheel, zowel inwoners, ondernemers, organisatie als de gemeente zelf. De ambitie is een duurzamer Leidschendam-Voorburg.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In de spelregelkaart is beschreven dat de gemeente grote duurzaamheidsambities heeft voor Klein Plaspoelpolder. De vijf relevante thema's die hierin beschreven zijn betreffen:

- Groen en biodiversiteit;
- Water en klimaatadaptie;
- Afval en grondstoffen;
- Gezonde leefomgeving inclusief duurzame mobiliteit;
- Energie en CO2 reductie.

De appartementen worden gasloos gerealiseerd. Tevens wordt binnen de projectlocatie circa 2.000 m² groen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Ook de daken van de drie woongebouwen worden voorzien van een groen dak. De groene zone aan De Vliet blijft als gevolg van het plan gewaarborgd en ook de verbinding met aangrenzende kavels wordt gewaarborgd, waardoor een groene samenhang ontstaat. Bij de planuitwerking worden uitlogende materialen niet toegepast en als gevolg van het toepassen van onder andere groene daken kan het hemelwater worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd. Daarnaast wordt het gebied waar mogelijk zo uitgevoerd dat het hemelwater op een natuurlijke wijze de bodem infiltreert.

3.4.3.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Duurzaamheidsagenda 2016 – 2020.

3.4.4 Spelregelkaarten deellocatie Triadome Klein Plaspoelpolder

Begin 2015 heeft de raad ingestemd met de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder – Ruimte voor Ideeën. Deze Ontwikkelvisie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een verblijfsgebied en voorziet in een grof en gedefinieerd raamwerk van openbare ruimte en nader uit te werken deellocaties.

Hoofdthema van de ontwikkelvisie is het realiseren van samenhang in Klein Plaspoelpolder. Een belangrijk ingrediënt voor de samenhang is een aaneengesloten openbare ruimte. Een openbare ruimte die de aanwezige kwaliteiten in Klein Plaspoelpolder met elkaar verbindt en versterkt. Een openbare ruimte waar

men zich op prettige wijze kan verplaatsen langs de groen- en waterstructuur. Een robuust raamwerk voor toekomstige ontwikkelingen binnen Klein Plaspoelpolder.

Het bundelen en versterken van de aanwezige kwaliteiten in de groen- en waterstructuur is een ideaal vertrekpunt voor de transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Een verblijfsgebied dat tevens gekenmerkt wordt door:

- Een centrale en beschutte ligging in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Een groenstedelijk karakter dat aansluit op de kwaliteiten van de omliggende (woon)wijken;
- Een gemengd karakter door toevoeging van functies die het verblijfskarakter moeten versterken.

In de Ontwikkelvisie is ingezet op een herkenbare samenhang tussen de deellocaties binnen Klein Plaspoelpolder en het vormgeven van een herkenbare en goed toegankelijke openbare ruimte. Samenhang welke zichtbaar verbeterd wordt door:

- Een continue en aaneengeschakelde openbare ruimte;
- Duidelijke relatie bebouwing en openbare ruimte;
- Samenhang bebouwing en bebouwingshoogte;
- Levendigheid in het gebied door kleinschalige functiemenging.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Binnen de gemeente is een grote verscheidenheid aan woonmilieus aanwezig en de gemeente wordt gekenmerkt door een hoge kwaliteit voor wat betreft wonen. Voor het *rustig stedelijk* woonmilieu is echter een tekort geconstateerd. Klein Plaspoelpolder biedt voldoende kansen op ter plaatse een rustig stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit type woonmilieu sluit tevens aan op de huidige door woonconsumenten gevraagde woon- en groenkwaliteit in de gemeente en is derhalve van toepassing op de gehele Klein Plaspoelpolder. De volgende spelregels vloeien voort uit de ontwerpprincipes voor het inrichten van een rustig stedelijk woonmilieu:

Eis

- Een mix van diverse woningtypologieën;
- Bouwhoogte in samenhang met aangrenzende bouwhoogtes variërend van 2 lagen met kap tot 8 bouwlagen. Dit kan verschillen per deellocatie en per gebiedsdeel binnen de deellocaties;
- Geen gesloten bouwblokken;
- Logische adressering;
- Woningen hebben aan de voorzijde een herkenbare overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Een rij aaneengesloten bebouwing mag niet langer zijn dan 50 meter;
- Geen blinde gevels op de koppen;
- Parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht en clusteren in parkeerhoven of (half) onder de grond;
- Langsparkeren mogelijk aan beide zijden van de hoofdontsluiting;
- Eventuele nieuwe watergangen worden voor zover ze geen ligplaatsfunctie hebben, voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- Voor alle functies geldt de Nota Parkeernormen en regelgeving omtrent 'Werken aan huis';
- Ventilatiesystemen op gebouwniveau moeten uit te schakelen zijn in het geval van een calamiteit.

Ambitie

- Bebouwing heeft diverse verschijningsvormen, maar blijft familie van elkaar;
- Streven is om woningen toekomstbestendig te bouwen (goed toegankelijk en relatief eenvoudig aanpasbaar voor toekomstige bewoning door andere doelgroepen);
- Wanneer zichtbaar, zonne-energievoorzieningen architectonisch inpassen;
- Ruimte voor economische bedrijvigheid voor zowel werken aan huis als werken & ontmoeten.

Los van de hierboven beschreven eisen en ambities ten aanzien van het rustig stedelijk woonmilieu gelden per deellocatie aanvullende spelregels die bijdragen aan de realisatie van het hiervoor genoemde woonmilieu.

Deellocatie Triadome

De projectlocatie, direct gelegen aan de Vliet, is bekend als deellocatie 'Triadome'. Deze biedt vanwege zijn ligging voldoende kansen om een bijzonder woonmilieu aan het water te realiseren. De Vliet zal geflankeerd worden door een brede openbare groenzone.

De deellocatie 'Wonen aan de Vliet' is gelegen aan drie belangrijke structuren binnen Klein Plaspoelpolder:

- Beleef de Vliet (openbare groene oever);
- Groenblauwe verbinding (Verbinding van wijk Damsigt Vliet);
- Langzaam verkeersverbinding richting Damcentrum.

Voor deze deellocatie zijn twee spelregelkaarten uitgewerkt: een voor transformatie van het bestaande gebouw en een voor sloop/nieuwbouw. De volgende spelregels zijn ten aanzien van sloop-nieuwbouw opgesteld naast de algemene spelregels met betrekken tot het rustig stedelijk woonmilieu.

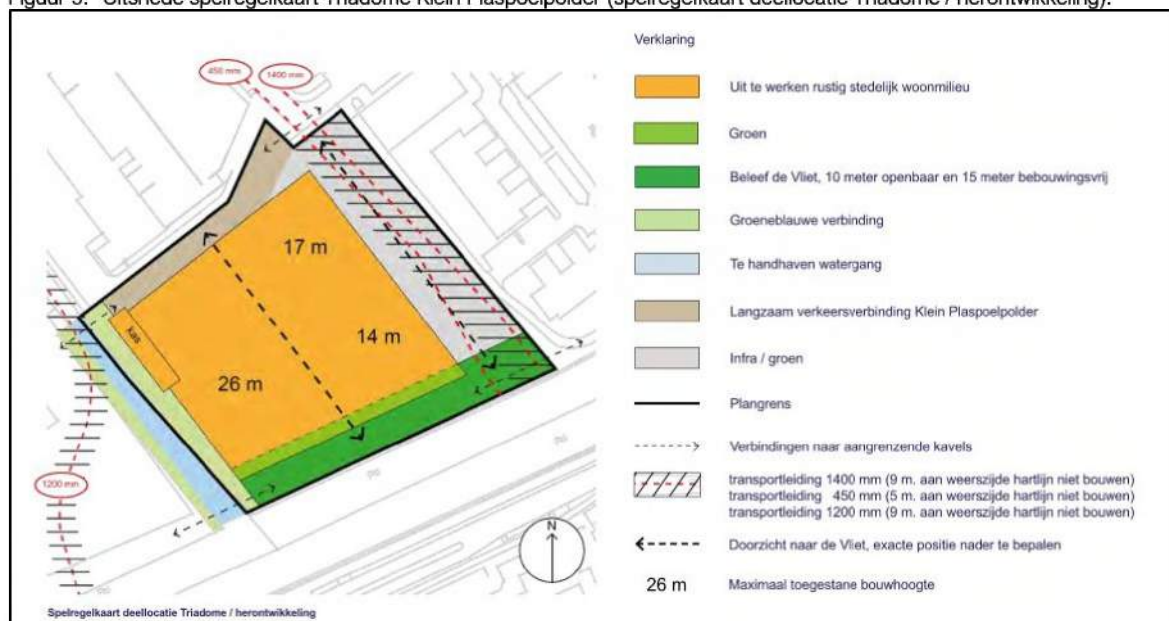
Eis

- Bebouwingspercentage max 50%
- Geleidelijke overgang in bouwhoogtes in relatie tot de bestaande omliggende bebouwing: nabij de EGW max. 14 m., via 17 m. naar 26 m. nabij de Arcadeflat;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd;
- De gebouwen vormen tezamen een ensemble;
- Tweede doorzicht naar de Vliet tbv Arcadeflat en Dr v/d Stamstraat ter bevordering van luchtigheid;
- Tussen de gebouwen een groen landschap dat ook voor minder valliden toegankelijk is;
- Streven naar alleen bezoekersparkeren in het zicht en op maaiveldniveau;
- Al het parkeren op eigen kavel en groen ingepast;
- Minimaal evenveel m2 groen als in huidige situatie;
- Inpassen bestaande waardevolle bomen of verplanten binnen het project;

Ambitie

- De bestaande kas als vrijstaand onderdeel in het plangebied behouden;
- Hergebruik van de kas bv. voor buurtfunctie, in samenhang met bewonersinitiatief theekoepel;
- Bedrijfs- en daghorecafuncties (tm cat. 1) mogelijk passend bij het rustig stedelijk woonmilieu;
- Mogelijkheid Aquathermie Dunealeiding benutten;
- Toepassing van groene gevels en balkons;
- Inrichting buitenruimte thema Vliet
- Aanlegplaats mogelijk door verbreden watergang, geen doorvaart de watergang op (ivm leidingstrook).

Figuur 9. Uitsnede spelregelkaart Triadome Klein Plaspoelpolder (spelregelkaart deellocatie Triadome / herontwikkeling).



3.4.4.2 Conclusie

Het voorgenoemen initiatief is een uitwerking van de spelregelkaart zoals die is opgesteld voor de deellocatie Triadome en betreft op zijn beurt weer een uitvloeisel van de beoogde transformatie van het gebied Klein Plaspoelpolder. Het doel is om binnen de projectlocatie drie woonblokken te realiseren, waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Van het totale aantal appartementen is 30% gereserveerd voor sociale huur. Van de 37 sociale huurappartementen beschikken 36 appartementen over één slaapkamer ($< 65 \text{ m}^2$). De overige sociale huurwoning beschikt over twee slaapkamers ($65\text{-}90 \text{ m}^2$). De rest zijn koopappartementen, waarvan 24 ook compact ($< 65 \text{ m}^2$) zijn vormgegeven en beschikken over één slaapkamer. De grotere appartementen vanaf 65 m^2 en groter beschikken over twee of meer slaapkamers. Het betreft zodoende een mix van diverse woningtypologieën en is conform de spelregels die voor deze ontwikkellocatie gelden. De bouwhoogte van de woongebouwen bedraagt respectievelijk 17, 23, en 26 meter en voldoet aan de spelregelkaart deellocatie Triadome. Daarnaast is sprake van een geleidelijke overgang in bouwhoogtes in relatie tot de omliggende bebouwing. De woongebouwen worden op een verhoogd maaiveld geplaatst, waaronder een half verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd. Deze parkeergarage biedt ruimte aan 120 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplaatsen in de garage worden in totaal 59 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen het plan voorzien in de realisatie van in totaal 554 fietsparkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee aan de eis om het aspect parkeren op eigen kavel op te lossen. De half verdiepte parkeergarage zorgt ervoor dat de meeste auto's uit het zicht verdwijnen. Op het garage dak wordt een binnentuin gecreëerd met doorzichten naar de Vliet. De woongebouwen aan de kant van De Bolder zijn lager en richting de Arcadeflat worden deze hoger. De bovenste lagen van de woongebouwen zijn voorzien van teruggetrokken gevels waardoor de bouwblokken luchtiger ogen en tegelijkertijd de mogelijkheid creëren om grotere appartementen met ruime terrassen te realiseren met uitzicht over het water.

Figuur 10. Impressie (bron: TconceptT).



De groen-blauwe verbinding aan de watergang ten westen van de projectlocatie blijft gewaarborgd en tevens is bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de gewenste verbinding naar aangrenzende kavels en blijft de beleving aan de Vliet gewaarborgd als gevolg de 15 meter bebouwingsvrije ruimte waar een groen wandelgebied wordt ingericht. Het gebied tussen de woongebouwen wordt met groen ingericht. In de spelregelkaart is vastgelegd dat het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt. Ook aan deze eis wordt bij de planuitwerking voldaan, aangezien slechts 42% van de projectlocatie als gevolg van het initiatief wordt verhard. Dit betreft tevens een afname ten opzichte van de bestaande situatie. Ook op de daken van de woongebouwen wordt groen toegevoegd (woongebouw A circa 525 m^2 , woongebouw B circa 425 m^2 en

woongebouw C circa 300 m²). De groep rode beuken is als uitgangspunt gehanteerd voor de positionering van de woongebouwen en blijven hierdoor behouden, wat conform de eis uit de spelregelkaart voor de deellocatie is. Het voorgenomen initiatief is in lijn met de vastgelegde spelregels zoals die gelden voor de deellocatie Triadome.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De huidige situatie bestaat uit een leegstaand kantoorpand uit de jaren 80 met een glazen gevel. Het gebouw heeft een anonieme uitstraling door de respectievelijk vlakke gevel en misleidende witte banden die een hoger gebouw suggereren. De vorm en ligging van het gebouw heeft weinig relatie met de omgeving en is eerder een barrière in de relatie met het water. Op het terrein is beperkt groen aanwezig waardoor een stenen parkeerterrein en auto's het beeld domineren.

De locatie heeft door de directe ligging aan de Vliet, aanwezigheid van woningen aan De Bolder en de Arcadeflat, nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen en het oude centrum van Leidschendam potentie voor een woonmilieu met hoge kwaliteit.

De locatie is een scharnierpunt waar de grondgebonden woningen van De Bolder en grote schaa sprong naar de Arcadeflat elkaar ontmoeten. Het nieuwe plangebied is aan de noordzijde begrensd door de langzaam verkeersverbinding conform de spelregelkaart. Aan de oostzijde liggen in een zone van ca. 20m de waterleidingen van Dunea onder waarop niet gebouwd mag worden en aan de Vlietzijde is een strook van 15m gereserveerd die als een groen wandelgebied langs de Vliet zal worden ingericht.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet bestaat uit 3 gebouwen die door de grootte en positionering aansluiten in de huidige stedelijke weefsel. Het ensemble begint aan de zijde van De Bolder laag met ca. 17m hoogte en neemt in hoogte en schaal richting Arcadeflat toe en eindigt met ca. 26m voor het hoogste gebouw in een L vorm die het gebied ruimtelijk begrenst. Alle gebouwen liggen op een vrij toegankelijk verhoogd maaiveld die door groene taluds en verschillende trappartijen de relatie met het straatniveau versterken. Door de verhoging van het maaiveld zijn de meeste parkeerplaatsen uit het zicht verdwenen en er ontstaat een groene oase die op het verhoogde maaiveld een meer intiem en privé karakter heeft die de ensemblewerking zal versterken. Langs de Vliet en aan de randen van het plan heeft het groen een meer open uitstraling naar de omgeving en sluit aan op de 'beleef de Vliet' concept dat vanuit de gemeente is opgenomen in de spelregelkaart en momenteel in ontwerpfase is.

Door de positionering van de gebouwen ontstaan er meerdere doorzichtlijnen vanuit de omgeving richting het water. In de gebouwvolumes aan de Vlietzijde is een vertanding opgenomen die enerzijds aansluit op de reeds aanwezige vertanding t.p.v. grond gebonden woning van De Bolder en anderzijds de volumes verfijnen waardoor ze in schaal een betere aansluiting hebben in de omgeving. De bovenste lagen van alle gebouwen hebben teruggetrokken gevels waardoor de gebouwen luchtiger ogen en tegelijkertijd ontstaan er buitenruimtes met hoge kwaliteit met zicht op de Vliet en de omgeving.

Landschap / natuur

In lijn met de ruimtelijke opzet en de uitwerking van de openbare ruimte van het Triadome complex maximaal ingezet op het verweven van het complex met de omgeving. Het landschap loopt daarbij als het ware vanuit de Vlietoever over het complex door naar de omgeving van de Arcadeflat en de verdere omgeving. Daarbij vormt het landgoedkarakter dat als vertrekpunt is gehanteerd in het ontwerp voor de openbare ruimte ook het vertrekpunt voor de vormgeving en sfeer van het Triadome-complex.

Het hoger gelegen dek van het complex is zo ontsloten dat er logische functionele verbindingen ontstaan tussen de parkeergarage, ingangen van de woongebouwen, het parkeerterrein en de omgeving (Vlietzone en Dokter van der Stamstraat). Door deze opzet ontstaat er bovendien ruimtelijk een sterkere visuele verbinding vanuit de Klein Plaspoelpolder, via het complex naar de Vlietzone (een vizier op de Vliet). In het verlengde van die zichtlijn komt ook een ontsluiting van het verhoogde dek naar het maaiveld aan de Vlietzone.

Bestaande bomen

De groep rode beuken is als uitgangspunt gehanteerd voor de positionering van de woongebouwen en blijven hierdoor behouden. Naar de toekomst toe hebben ze voldoende ruimte om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Groenstructuur

Vanuit de Vlietzone wordt het robuuste en gedifferentieerde beplantingsbeeld vanuit de openbare ruimte 'naadloos' doorgezet via de taluds naar het hoger gelegen dek. Aan de zijde van de Arcadeflat loopt hetzelfde beeld vervolgens langs de taluds door richting de openbare ruimte. Op het dek zelf wordt dit beeld geïntensiveerd door het toevoegen van meer heesters en kleine bomen waardoor de eigen identiteit van het complex op subtiele wijze wordt benadrukt.

Langs de Zandvliet wordt het groene beeld geïntensiveerd met meer opgaande beplanting die aansluit op de 'vallei-ontwikkeling' met beschutte natuurlijke beplanting zoals in het VO voor de openbare ruimte wordt beoogd. In de zone wordt een (niet toegankelijke) onverharde route open gehouden voor het onderhoud van gebouw A.

Parkeren wordt maximaal in de garage opgelost. Bezoekers parkeren en een deel van het bewoners parkeren wordt op het terrein ingepast. De uitstraling is zo groen mogelijk door het toepassen van open verharding, hagen en kleinere bomen (binnen de beperkingen die vanuit de aanwezige leidingen tracés gelden).

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Het complex vormt een bouwsteen voor het verhogen van de biodiversiteit van de Plaspoelpolder. Allereerst door de compactere footprint van gebouwen / verharding waardoor het aandeel groen sterk stijgt. Ten tweede doordat met de invulling ervan het landschap vanuit de omgeving zoveel mogelijk wordt doorgezet op het complex waardoor het complex een bouwsteen wordt in de totale ecologische structuur van Plaspoelpolder. Een derde bijdrage wordt geleverd door het creëren van meerdere biotopen door de afwisseling van vegetatietypes, hellingen en verschillen in zon/schaduw, nat en droog. Dit wordt verder uitgebouwd door het integreren van diverse natuurinclusieve maatregelen in het gebouwontwerp zoals klimplanten, nestelplekken en groene daken.

In onderstaande figuren zijn de kleuren en materialen voor de gebouwen A, B en C weergegeven.

Figuur 11. Kleuren en materialen gebouw A.



Figuur 12. Kleuren en materialen gebouw B.



Figuur 13. Kleuren en materialen gebouw C.



4.2 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van 123 appartementen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, wel worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen en woonmilieus is bepalend. Verder streeft de gemeente naar een evenwichtige opbouw van de bevolking.

Met het voorgenomen woningbouwinitiatief wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen om de woningbouwopgave te realiseren op reeds bebouwde plekken in het stedelijk gebied, zodat het bestaande groene karakter behouden blijft en versterkt kan worden. De uitbreiding van de woningvoorraad vindt plaats door binnenstedelijke verdichting met veelal gestapelde bouw in een veilige en toegankelijke leefomgeving. In de Bouwsteen groene woongemeente is onder andere vastgelegd dat 30% van de woningen per project als sociaal gerealiseerd dient te worden en 20% middelduur. Het plan voorziet in verschillende typologie woningen en voldoet onder andere aan de eisen ten aanzien van sociaal en middelduur. Ook levert het woningbouwinitiatief een bijdrage aan het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De nieuwe woongebouwen sluiten immers aan op de eisen van deze tijd. Tot slot wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving.

Op grond van het regionale beleid blijkt dat qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad het streven van de gemeenten is om er gezamenlijk te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Voorliggend plan levert zowel een kwalitatieve als kwantitatieve bijdrage aan de behoefte aan woningen. Van de 123 appartementen is 30% bestemd als

sociaal. Verder is sprake van een middelgrote tot grote appartementen, waardoor in de behoefte binnen meerdere woonsegmenten wordt bijgedragen.

4.2.3 Conclusie

De ontwikkeling van Triadome is onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling en gemeentelijke/regionale/provinciale woningbouwplannen. Het plan is daarmee in overeenstemming met zowel de actuele behoefte alsmede de onderliggende beleidsdocumenten met betrekking tot woningbouw. Geconcludeerd kan worden dat behoefte is aan woningen binnen de regio en meer specifiek de gemeente Leidschendam - Voorburg. De Ladder is hiermee succesvol doorlopen.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2023 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Conform het Overgangsrecht in de Erfgoedwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt. In de Nota archeologie wordt een overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart geeft hierbij de archeologische waarde en verwachting per gebied aan met de daarbij behorende beleidsregels.

Archeologie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk" kent de gehele projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. In het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bouwregels opgenomen:

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 110 cm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (arc);
- e. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Archeologisch onderzoek

Aangezien bouw- en graafwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld zullen plaatsvinden is archeologisch onderzoek benodigd. In april 2020 is ter plaatse van de projectlocatie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Van Bussel 2020; Transect-rapport 2448) en vervolgens is in augustus 2020 een booronderzoek uitgevoerd (Magdelijns/Rendering 2020; Transect-rapport 2939). Hieruit bleek dat het plangebied op (de flank van) een strandwal ligt. Van de strandwal zijn alleen duinafzettingen aangetroffen. In de boringen is sprake van sporen van bodemvorming in de top van het duinzand. Bovendien is het duinzand afgedekt met veen, wat indicatief is voor de mate van intactheid van het zand. Alleen in boring 1 is het duinzand niet aangetroffen. De top van het duinzand bevindt zich op een diepte tussen 1,85 en 3,10 m -Mv (1,41 – 2,68 m -NAP). Gezien de mate van intactheid van het strandwallenlandschap en de aanwezigheid van sporen van bodemvorming in de top van het duinzand is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Neolithicum – Bronstijd.

Op basis hiervan heeft de bevoegde overheid besloten dat een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. In november 2021 heeft Transect b.v. het archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie (rapportnummer: Transect-rapport 3779).

Resultaten

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn vier archeologische grondsporen en 199 vondsten aangetroffen. Ook is één monster genomen. De grondsporen betreffen een greppel en drie banen van takken. De vondsten bestaan uit keramiek, keramisch bouw materiaal, gepijpaarde, glas, dierlijk bot, hout, natuursteen, plastic en slakachtig materiaal. Een groot deel van het plangebied is verstoord geraakt tot in het veen en lokaal tot in de top van het duinzand door de bouw van de huidige bebouwing. De vondsten en de greppel dateren uit de Late Nieuwe Tijd. Vermoedelijk is de greppel volgestort met puin toen het plangebied opgehoogd werd. De banen van takken lijken een soort paden te zijn, die waarschijnlijk gebruikt zijn om in het plangebied te kunnen lopen bij het ophogen van het terrein. Er is geen sprake van bewoning in het plangebied. De archeologische sporen wijzen erop dat het plangebied in de Nieuwe Tijd in gebruik is geweest voor landbouwactiviteiten en in de Late Nieuwe Tijd is opgehoogd.

Op basis van de resultaten en de waardering kan daarom worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied en dat de hoge verwachting uit het vooronderzoek niet kan worden bevestigd. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied. Als zodanig is geadviseerd het grootste gedeelte van het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Voor een strook van circa 15 m breed langs de Vliet is geadviseerd om de archeologische verwachting te handhaven. Indien in deze zone bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 1,8 m -Mv, wordt geadviseerd hier vervolgonderzoek uit te voeren. De voorgenomen werkzaamheden overlappen echter grotendeels met de huidige bebouwing en vallen binnen de verstoorde zone.

In het kader van de planologische wijziging, welke middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden vormt het aspect archeologie geen belemmering. De rapportages zijn bijgevoegd als bijlage.

Cultuurhistorie

Het bestaand kantoorpand betreft geen Rijks, provinciaal of gemeentelijk monument. De projectlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk" deels een cultuurhistorische dubbelbestemming. Het betreft de strook parallel aan De Vliet. Deze dubbelbescherming Waarde-Cultuurhistorie is opgenomen voor waardevolle gebieden om de cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en te versterken. De dubbelbestemming is onder andere opgenomen voor het grootste deel van de Vliet en de vlietoever, inclusief bestaande insteekhavens. Op, dan wel in, deze gronden mag op grond van de vigerende regels niet worden gebouwd. Het bevoegd gezag is echter bevoegd om hier vanaf te wijken voor zover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, het behoud en/of de versterking van de historisch-ruimtelijke landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen en/of bebouwingselementen. Het plan is reeds met de gemeente afgestemd en akkoord bevonden waardoor geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt.

4.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Gebieden langs een hoofdinfrastructuur betreffen tevens een gemengd gebied.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Kantoor'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Kantoor' en 'Bedrijf'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied. Echter wordt opgemerkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling van Klein Plaspoelpolder, waarin is vastgelegd dat voor het gebied gestreefd wordt naar een rustig stedelijk woonmilieu.

Het plan omvat een woningbouwontwikkeling. Zowel ten noorden als oosten zijn woningen gelegen. Aan de overzijde van de Vliet zijn kantoren gelegen. De afstand van de projectlocatie tot deze locatie bedraagt ruim 45 meter en derhalve vormt dit geen belemmering.

Ten westen van de projectlocatie aan de Nieuwe Havenstraat zijn de gronden op grond van het bestemmingsplan "Stedelijk" bestemd als 'Bedrijf'. De locatie kent de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse van de Nieuwe Havenstraat 5 kende de gronden tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonmortelcentrale' op grond van oude bestemmingsplan "Nieuw Damsigt" (2013). Als gevolg van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk" is hindercontour van de betonmortelfabriek Mebin verdwenen. Begin 2018 zijn de silo's en stalen gedeelte van de Mebin betoncentrale al ontmanteld. In 2019 zijn de bijbehorende kantoorgebouwen gesloopt. Nadien zijn verkenningen opgestart de gronden te herontwikkelen en deze ontwikkeling betreft tevens een deelontwikkeling van de 'Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder – Ruimte voor Ideeën'.

De te hanteren richtafstand van 10 meter (milieucategorie 2) binnen het omgevingstype *gemengd gebied*, noch de te hanteren richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype *rustige woonwijk* vormt een belemmering voor het woningbouwinitiatief.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. In 2018 is door TAUW een verkennend bodemonderzoek conform

NEN5740 inclusief vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd in het kader van de toenmalige eigendomsoverdracht van het perceel. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek is gebleken dat:

- De locatie op basis van het vooronderzoek verdacht was op het voorkomen van verontreinigingen, vanwege een voormalige laboratorium en opslag van chemicaliën.
- De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) maximaal licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie.
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) plaatselijk matig verontreinigd is met lood en licht verontreinigd met overige zware metalen en PAK.
- De grond plaatselijk zintuigelijk puinhoudend was en dit formeel aanleiding gaf tot het uitvoeren van een onderzoek naar asbest in bodem. Gezien de aanleiding van het onderzoek is destijds afgezien van een onderzoek naar asbest in bodem.
- De grondwaterstand is aangetoond vanaf 0,35 m-mv en maximaal licht verontreinigd met zware metalen en naftaleen.
- Geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, vervolgacties in het kader van de Wet Bodembescherming of belemmeringen voor de voorgenomen overdracht.

Uit eerder uitgevoerd historisch vooronderzoek van de gemeente Leidschendam-Voorburg op het perceel is onder andere gebleken dat in de omgeving van de huidige onderzoekslocatie (buiten de perceelsgrens) plaatselijk stroken met huisvuillagen zijn aangetoond vanaf 1 m-mv, wat gestort is in de periode 1900-1930. De resultaten van het historisch onderzoek van de gemeente en het uitgevoerde indicatief onderzoek van TAUW (kenmerk: N001-1284407ORM-V01-nja-NL, d.d. 14 december 2021) wijken af van de milieu hygiënische kwaliteit zoals aangetoond in het verkennend bodemonderzoek van TAUW uit 2018. Dit gaf samen met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie aanleiding tot het uitvoeren van een nieuw verkennend bodemonderzoek inclusief asbest. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport kenmerk: R002-1284407ORM-V01-bom-NL, die als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. De resultaten hiervan worden hieronder samenvattend beschreven.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie:

- De bovengrond maximaal licht verontreinigd is.
- De indicatieve kwaliteitsklasse van de bovengrond varieert tussen klasse altijd toepasbaar en klasse wonen.
- Sprake is van een heterogeen geval van ernstige verontreiniging met zware metalen in de ondergrond, gerelateerd aan de antropogene bijmengingen in de bodem (baksteen, kolen, puin, sintels, huisafval).
- De indicatieve kwaliteitsklasse van de ondergrond varieert tussen klasse wonen en klasse niet toepasbaar.
- Het grondwater licht verontreinigd is met zware metalen.
- De bodem niet verontreinigd is met asbest boven de rapportagegrens.
- Er indicatief beperkingen zijn ten aanzien van PFAS voor het toepassen van grond binnen grondwaterbeschermingsgebied en op ontvangende bodem met klasse landbouw/natuur.'

Op basis van het uitgevoerd bodemonderzoek is aanbevolen om de werkzaamheden uit te voeren onder een deelsaneringsplan en conform de protocollen BRL6001 en BRL7001. De zintuiglijk sterk verontreinigde grondlagen af te voeren naar een erkend verwerker (grondreiniger) als indicatieve kwaliteitsklasse 'niet toepasbaar'. De bovengrond af te voeren als indicatieve kwaliteitsklasse wonen of altijd toepasbaar en de werkzaamheden uit te voeren onder veiligheidsklasse 'oranje niet vluchtig op basis van de sterke verontreinigingen met lood in de ondergrond.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem in het kader van de planologische procedure geen belemmering vormt.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de woningbouw ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaand figuur betreft hiervan een uitsnede.

Figuur 14. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl).



Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en de A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet). Uit berekeningen blijkt dat er bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A4 bedraagt circa 650 meter.

Daarbij is het van belang om bij een ongeval met giftige stoffen met een invloedsgebied van 4 km rekening te houden. Het plangebied valt binnen deze 4 km contour. 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. Opgemerkt dient te worden dat de toekomstige bewoners zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

Ten zuiden van de A4 is een tweetal buisleidingen gelegen. Het betreft een buisleiding in beheer van Gasunie Grid Services gelegen (W-514-01) en een buisleiding in beheer van Gasunie Transport Services (A-517). De grootte van het invloedsgebied van de aardgasleiding W-514-01 bedraagt 80 meter en die van aardgasleiding A-517 bedraagt 160 meter aan weerszijden van de leiding (bron: bestemmingsplan "Leidschendam Zuid" (2016)). De afstand bedraagt circa 730 meter en derhalve vormt dit geen belemmering.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen. Door S&W Consultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouwontwikkeling. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd (projectnummer 2210566, d.d. 15 juni 2022). De resultaten van het onderzoek worden hieronder integraal weergegeven.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De gevels van dit plan zijn geluidsbelast door wegverkeerslawaaai. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszones van wegverkeerslawaaai afkomstig van de volgende wegen:

- Nieuwstraat;
- Noordelijke Verbindingsweg;
- Oosteinde;
- Oude Trambaan;
- Vlietweg;
- N14;
- A4.

Aangezien bij eerdere berekeningen op de locatie de trambaan niet relevant is gebleken is deze niet toegevoegd in de berekeningen. Daarnaast liggen er rondom het bouwplan de volgende 30-km/uur-wegen, die volgens de Wet Geluidhinder geen geluidszone hebben. Deze wegen zijn voor beoordeling van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het betreft de volgende wegen:

- Dokter Huijjerstraat;
- Dokter van der Stamstraat;
- Dokter van Ledestraat.

Resultaten

Uit de resultaten, na aftrek volgens artikel 110g Wgh, blijkt dat voor alle gebouwen niet overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB (stedelijk gebied) en 53 dB (autosnelweg) wordt echter niet overschreden. De gecumuleerde geluidsbelasting excl. aftrek artikel 110g Wgh is op diverse plaatsen op de zuidoost-, noordoost- en zuidwestgevels van gebouwen A en C en op de zuidoostgevel van gebouw B hoger dan 53 dB. Dit houdt in dat aangetoond moet worden met welke aanvullende voorzieningen (glas, suskasten, kierdichting, dakisolatie, enz.) er aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan wordt.

30 km/u wegen

Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die zijn uitgevoerd als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die naast een niet-gezoneerde weg zijn gelegen, behoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden. Dokter Huijjerstraat, Dokter van der Stamstraat en Dokter van Ledestraat zijn 30 km/u wegen. Om inzicht te krijgen in de hoogte van de geluidsbelasting afkomstig van 30 km/u wegen, is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel bepaald.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Het bouwplan bevindt zich in meerdere geluidzones van verschillende geluidbronnen. Om te oordelen of de geluidsbelasting van de verschillende bronnen samen niet zal leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting, zijn deze gecumuleerd conform hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Demaximale cumulatieve geluidsbelasting t.g.v. van wegverkeerslawaai bedraagt 59 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) en 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Geluidbeleid gemeente Leidschendam-Voorburg

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam-Voorburg" (kenmerk 2010/3089) van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor woningbouw in stedelijk gebied en 53 dB voor woningbouw in de zone naast een autosnelweg wordt nergens overschreden.

4.7.3 Conclusie

Van de 123 appartementen beschikken 28 appartementen niet over een geluidluwe gevel. Het merendeel van de appartementen beschikt hiermee wel over minimaal één geluidluwe gevel. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB inclusief aftrek per weg. Voorwaarde is dan wel dat het bouwplan 1 gevel heeft waar de geluidbelasting maximaal 58 dB (exclusief aftrek) bedraagt. Hieraan wordt voldaan. Derhalve wordt gemotiveerd afgeweken van de in het geluidbeleid opgenomen eis van het creëren van één geluidluwe gevel per appartement. Er zullen in een later stadium (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen)

gebouwgebonden maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting op de gevels terug te brengen. Hierbij kan gedacht worden aan het afschermen van de gevels en buitenruimten door gesloten borstwering of het volledig afsluitbaar uitvoeren van de loggia's. In de beschikking zal de verplichting worden opgenomen dat er een verplichting is voor het uitvoeren van de geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimte zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid en er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï zoals in rapport 2210566, versie 3, d.d. 15 juni 2022 berekend en hierboven beschreven is aangevuld met een rapportage waarin de hogere waarden per appartement en per weg zijn aangegeven. Ten behoeve van de leesbaarheid van voorliggende rapportage is de aanvullende notitie als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (rapport 2210566, versie 3B, d.d. 15 juli 2022). In deze notitie zijn de aantallen correct, waarmee tabel 5 uit de rapportage 2210566, versie 3, d.d. 15 juni 2022 zijn komen te vervallen.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de ontwikkeling van 123 appartementen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 20 juli 2021).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 15553670		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2030	23,483	18,369	10,641
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien de projectlocatie in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is door VanderHelm Milieubeheer B.V. een ecologische quickscan en bomeninventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Desbetreffende quickscan dateert uit 2018 en derhalve is door het adviesbureau een actualisatie uitgevoerd. Uit de aanvulling op de ecologische quickscans blijkt dat, met uitzondering van algemene broedvogels geen zwaardere beschermde soorten binnen de projectlocatie worden verwacht. Anders dan in de in 2018 uitgevoerde ecologische quickscan, dient wel rekening gehouden te worden met mogelijk vliegroutes van diverse soorten vleermuizen ter plaatse van de watergang ten zuiden van de projectlocatie. In de memo is een tabel opgenomen met de te nemen maatregelen teneinde overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Gebiedsbescherming

Op circa 5,3 kilometer van de projectlocatie is het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide gelegen.

Figuur 15. Uitsnede natura2000.nl



Per 1 juli is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking. De Wet wijzigt de Wet natuurbescherming middels de toevoeging van een aantal artikelen. Belangrijke onderdelen van de Wet zijn een zo ver mogelijke reductie van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en een vrijstelling voor de bouwsector. Het gevolg van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering voor de bouwsector is dat per 1 juli een gedeeltelijke vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht geldt. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning. De aanlegfase hoeft dus niet meer meegenomen te worden in de stikstofdepositieberekening. Voor de gebruiksfase is dit nog wel het geval.

Ten behoeve van de ontwikkeling is met behulp van de AERIUS-calculator een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. De rapportage is als bijlage bijgevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 2210566, d.d. 27 januari 2022). Aangezien de nieuw te bouwen appartementen worden verwarmd door middel van een warmtepomp is voor de gebruiksfase alleen gerekend met de verkeersbewegingen.

Voor de verkeersbewegingen zijn we uitgegaan van de volgende aantallen (conform CROW publicatie 381 – december 2018):

- licht verkeer 6,8 ritten per koopappartement (86 stuks), per dag;
- licht verkeer 3,2 ritten per sociaal huurappartement (37 stuks), per dag.

De verkeersbewegingen zijn ingevoerd als lijnbron. Er is gerekend vanaf het eigen terrein tot aan de Provinciale weg N14, alwaar het verkeer wordt opgenomen in het heersend verkeersbeeld. Er treden geen rekenresultaten op hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

Autoparkeernormen

De gemeente is verantwoordelijk voor het regelen van het parkeren in de gemeentelijke openbare ruimte. Dit doet de gemeente aan de hand van parkeerbeleid. Een goed parkeerbeleid is belangrijk voor de vitaliteit van de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In de Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. Deze nota is tot stand gekomen op basis van een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers, twee gemeente-brede enquêtes over parkeren en objectieve parkeermetingen.

In de Nota Parkeernormen 2012 staan de parkeernormen voor auto en fiets. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

Door het verkeerskundigbureau Goudappel is een parkeerbalans en parkeeronderbouwing opgesteld. In deze parkeeronderbouwing is rekening gehouden met de functie-specifieke parkeerbehoefte. Zo blijkt uit de analyse dat de volgende twee reducties mogelijk zijn:

- Naar het type huishouden dat wordt aangetrokken. Deze reductie is mogelijk door het lager dan gemiddelde autobezit van een bepaalde doelgroep.
- Door het plaatsen van deelauto's, omdat deze een lager dan gemiddeld autobezit promoot onder bewoners.

Hiertoe dient door ontwikkelaar een monitoring, zoals vastgelegd in het monitoringsplan, worden uitgevoerd. Dit betreft een voorwaarde voor het toestaan van de reductie. Het monitoringsplan is als bijlage toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing (kenmerk: 011492.20210120.N1.04)

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn in onderstaand figuur de bijbehorende parkeernormen uit de Nota Parkeernormen weergegeven. Triadome is gelegen in de zone 'rest bebouwde kom' en de categorie 'zeer sterk stedelijk'. Conform de CROW-richtlijnen hanteert de parkeernota een bandbreedte, waarbij als standaard het gemiddelde tussen minimum en maximum de waarde aangeeft voor het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De gemiddelde normen zijn conform beleid dus het uitgangspunt. De dure en middeldure koopappartementen beschikken over de hoogste parkeernormen, namelijk 1,9 en 1,7 parkeerplaats per woning. Conform het gemeentelijk beleid beschikken deze woningen waarschijnlijk over een tweede auto, in tegenstelling tot de goedkope koopappartementen de sociale huurappartementen.

Figuur 16. Uitsnede rapportage Goudappel.

functie	functie beleid gemeente	gemeentelijke norm			aandeel bezoek	eenheid
		min.	gem.	max.		
koopappartement <65 m ²	koophuis, etage (goedkoop)	1,0	1,4	1,8	0,3	per woning
koopappartement 65-90 m ²	koophuis, etage (middelduur)	1,3	1,7	2,1	0,3	per woning
koopappartement > 90 m ²	koophuis, etage (duur)	1,5	1,9	2,3	0,3	per woning
sociaal huurappartement <65 m ²	huurhuis, etage (goedkoop/middelduur)	0,8	1,2	1,6	0,3	per woning

In onderstaand figuur is de parkeervraagberekening conform het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Aangezien er ruimte is voor 120 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeergarage en de bewoners beschikken over een totale parkeervraag van afgerond 125 parkeerplaatsen, dient een deel van de bewoners van de koopappartementen buiten op maaiveld te parkeren. Ondanks de 59 parkeerplaatsen op maaiveld is er sprake van een tekort. Het maatgevende moment is de zaterdagavond met een tekort van 8 parkeerplaatsen.

Figuur 17. Uitsnede rapportage Goudappel.

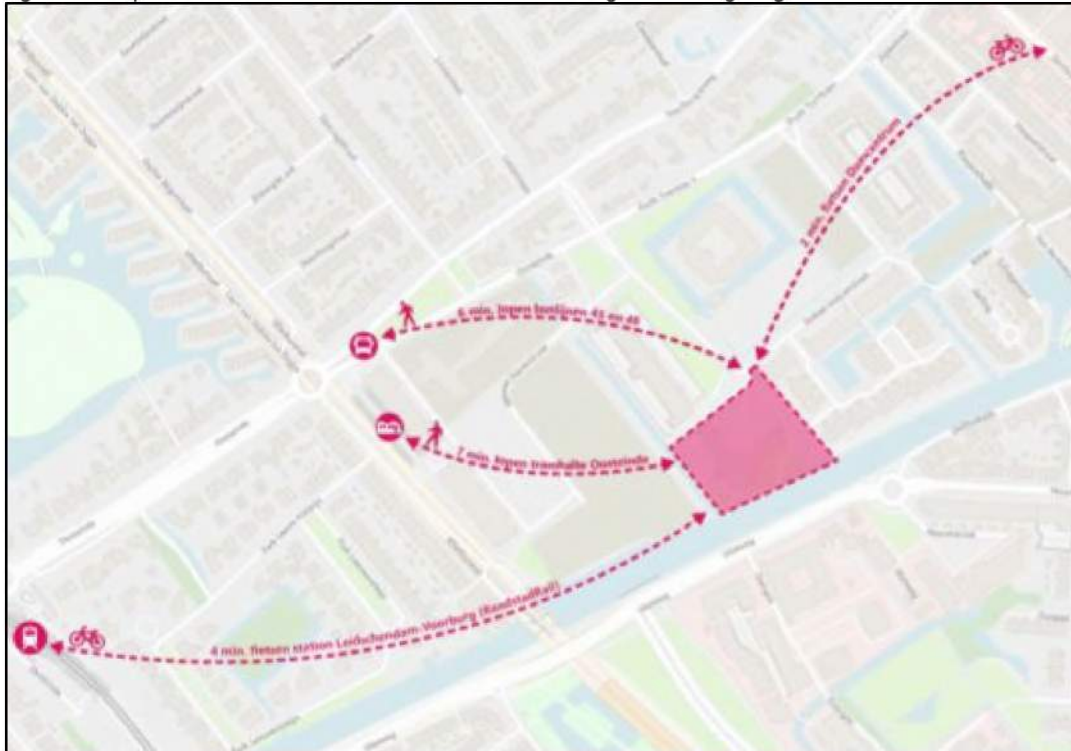
Functie	ongewogen	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
etage (goedkoop)	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4	26,4
etage (middelduur)	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
etage (duur)	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8
totaal bewoners	124,8	124,8	124,8	124,8	124,8	124,8	124,8	124,8	124,8
capaciteit parkeergarage	120	120	120	120	120	120	120	120	120
overschot(+)/tekort(-)	-4,8	-2,4	-2,9	-4,3	-3,8	-4,8	-2,9	-3,8	-3,4
parkeergarage									
sociale huur	33,3	16,7	20,0	30,0	26,6	33,3	20,0	26,6	23,3
bezoekers woningen	36,9	3,7	7,4	29,5	25,8	0,0	22,1	36,9	25,8
capaciteit op maaiveld	59	59	59	59	59	59	59	59	59
overschot(+)/tekort(-)	-16	36	29	-5	3	21	14	-8	7
totaal									

De locatie Triadome ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen en andere modaliteiten (bus, tram, metro). De locatie ligt dicht bij de voorzieningen in het Damcentrum (circa 2 minuten fietsen), ligt circa 8 minuten fietsen vanaf de 'Mall of the Netherlands' en er zijn verschillende openbaarvervoerstations/-halten op loop- en fietsafstand van de ontwikkellocatie gelegen:

- bushaltes (lijnen 45 en 46) op 6 minuten loopafstand;
- tramhalte Oosteinde op 7 minuten loopafstand;
- station Leidschendam-Voorburg (RandstadRail-station) op 4 minuten fietsafstand.

De locatie is dus bij uitstek geschikt voor bewoners die minder gebruik willen maken van de auto. Of die door de gunstige ligging geen tweede auto aanschaffen.

Figuur 18. Loop- en fietsafstanden vanaf Triadome naar voorzieningen in de omgeving.



Wanneer woningen primair interessant zijn voor een doelgroep die beschikt over een lager autobezit, volgt dat de parkeerbehoefte van die doelgroep ook lager dan gemiddeld is. Kijkend naar de CBS-gegevens over autobezit naar type huishouden blijkt dat het type huishouden veel invloed heeft op het autobezit. De gemeentelijke parkeernormen van Leidschendam-Voorburg zijn ingedeeld op typologie en prijs (goedkoop, midden en duur). In een woning die in de categorie 'goedkoop' valt, kunnen dus allerlei doelgroepen wonen. Dat kunnen bijvoorbeeld gezinnen zijn, maar ook een 1-persoonshuishouden. Het autobezit van die twee doelgroepen loopt zeer uiteen. Om hiermee rekening te houden, zijn parkeerkencijfers (van het CROW), en daarmee de parkeernormen (van de gemeente) gebaseerd op het autobezit van alle particuliere huishoudens.

De woningen van Triadome zijn vanwege hun omvang en indeling echter aantrekkelijk voor specifieke doelgroepen. Zo zijn de appartementen met maximaal één slaapkamer met name aantrekkelijk voor 1-persoonshuishoudens. In Nederland ligt het autobezit voor 1-persoons- huishoudens op 0,49 auto per huishouden. Dit komt overeen met het gemiddelde autobezit per persoon in Nederland. In de gemeente Leidschendam-Voorburg ligt het aandeel 1-persoonshuishoudens op 41%, waar dit in Nederland 38% van de totale particuliere huishoudens is. Omdat de ontwikkeling van Triadome leidt tot het aantrekken van nieuwe huishoudens en het aandeel 1-persoonshuishoudens in de gemeente in lijn ligt met het landelijke aandeel, is het gemiddelde van Nederland toegepast, en niet ingezoomd tot gemeentelijk niveau.

Daarnaast zijn appartementen met één tot twee slaapkamers aantrekkelijk voor 1- tot 2-persoonshuishoudens. Daarmee zullen deze woningen ook een parkeerbehoefte kennen die overeenkomt met deze doelgroepen. Het gewogen gemiddelde autobezit van alleenstaand (1-persoonshuishoudens) en samenwonenden (paren zonder kinderen) is 0,79 auto per huishouden. In dit gewogen gemiddelde is conform de verdeling in Nederland rekening gehouden met 57% 1-persoonshuishoudens en 43% 2-

persoonshuishoudens. Dit komt overeen met de verdeling van beide doelgroepen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hier is 60% van de 1- en 2-persoonshuishoudens een 1-persoonshuishouden, 40% is een 2-persoonshuishouden. Wederom is het gemiddelde van Nederland gehanteerd, in verband met het aantrekken van nieuwe huishoudens door de ontwikkeling van Triadome.

De Nota Parkeernormen van de gemeente Leidschendam-Voorburg biedt de mogelijkheid te zakken tot het minimum van de bandbreedte. De door Goudappel voorgestelde parkeernormen vallen binnen deze mogelijkheid. Dit leidt tot de in onderstaand figuur 19 weergegeven parkeervraagberekening.

Figuur 19. Parkeervraagberekening Triadome conform de gemiddelde parkeernorm en de specifieke situatie.

functie	onge- wogen	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
etage (goedkoop)	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
etage (middelduur)	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
etage (duur)	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8
totaal bewoners	122	122	122	122	122	122	122	122	122
capaciteit parkeergarage	120	120	120	120	120	120	120	120	120
overschot(+)/tekort(-)	-2,4	-1,2	-1,4	-2,2	-1,9	-2,4	-1,4	-1,9	-1,7
parkeergarage									
sociale huur (1 slaapkamer)	36,9	3,7	7,4	29,5	25,8	0,0	22,1	36,9	25,8
sociale huur (2 slaapkamers)	25,8	12,9	15,5	23,2	20,7	25,8	15,5	20,7	18,1
bezoekers woningen	0,9	0,5	0,5	0,8	0,7	0,9	0,5	0,7	0,6
capaciteit op maaiveld	59	59	59	59	59	59	59	59	59
overschot(+)/tekort(-)	-7	41	34	3	10	30	19	-1	13
totaal									

Aangezien alle koopappartementen één parkeerplaats aangewezen krijgen in de parkeergarage, blijft de bewonersnorm van de 'etage (goedkoop)' op 1,0 in plaats van de berekende 0,9 parkeerplaats per woning. Ondanks de reductie op de woningen met één slaapkamer blijft er sprake van een tekort. Op de maatgevende zaterdagavond is er een tekort van 1 parkeerplaats.

Deelmobiliteit

Om in een deel van de automobilitéitsbehoefte van bewoners te voorzien en mee te gaan met de huidige wens van voornamelijk starters op de woningmarkt is initiatiefnemer voornemens om deelauto's bij de ontwikkeling te stallen. Het uitgangspunt dat 1 deelauto 4 privéauto's vervangt en er op de 30 huishoudens 1 deel-auto wordt geplaatst, resulteert in de in onderstaand figuur weergegeven parkeervraag.

Figuur 20. Parkeervraagberekening Triadome na deelauto reductie.

functie	onge- wogen	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
etage (goedkoop)	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
etage (middelduur)	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
etage (duur)	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8
totaal bewoners	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4	122,4
capaciteit parkeergarage	120	120	120	120	120	120	120	120	120
overschot(+)/tekort(-)	-2,4	-1,2	-1,4	-2,2	-1,9	-2,4	-1,4	-1,9	-1,7
parkeergarage									
aantal deelauto's	4	4	4	4	4	4	4	4	4
deelauto reductie	-16,0	-8,0	-9,6	-14,4	-12,8	-16,0	-9,6	-12,8	-11,2
sociale huur (1 slaapkamer)	25,8	12,9	15,5	23,2	20,7	25,8	15,5	20,7	18,1
sociale huur (2 slaapkamers)	0,9	0,5	0,5	0,8	0,7	0,9	0,5	0,7	0,6
bezoekers woningen	36,9	3,7	7,4	29,5	25,8	0,0	22,1	36,9	25,8
capaciteit op maaiveld	59	59	59	59	59	59	59	59	59
overschot(+)/tekort(-)	5	45	40	14	19	42	25	8	20
totaal									

Het maatgevende moment blijft de zaterdagavond. Nu is er echter sprake van een overschot van 8 parkeerplaatsen, in plaats van een tekort. Triadome beschikt over een sluitende parkeerbalans na het toepassen van een reductie naar het type huishouden en het plaatsen van 4 deelauto's.

In deze parkeerbalans is rekening gehouden met het feit dat de parkeergarage alleen beschikbaar is voor bewoners van Triadome en bij iedere koopwoning één parkeerplaats in de garage wordt mee verkocht. De overige (120 – 86 =) 34 parkeerplaatsen in de garage worden ook mee verkocht als tweede of derde parkeerplaats aan de duurdere appartementen, maar zijn wel vrij verhandelbaar onder de bewoners van Triadome wanneer een toekomstige bewoner niet over een tweede of derde auto beschikt. In dit geval is het mogelijk de desbetreffende parkeerplaats onderling te verkopen of te verhuren. De overige parkeervraag, waaronder die van de sociale huur en de bezoekers van de woningen, worden op het maaiveld parkeerterrein opgevangen.

Fietsparkeernormen

Ook fietsers hebben behoefte aan mogelijkheden om hun fiets veilig, gemakkelijk en ordelijk te kunnen parkeren. Om voorwaarden te scheppen zijn voor het fietsparkeren ook aparte normen gesteld, zoals weergegeven in onderstaand figuur. Binnen het plan wordt voorzien in de aanleg van 554 overdekte fietsparkeerplekken, waardoor wordt voldaan aan de geldende fietsnormen. De fietsparkeerplekken zijn zowel door bewoners als door bezoekers te gebruiken en derhalve kan geconcludeerd worden dat voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Figuur 21. Fietsparkeernormen.

Woning	Norm 1	Eenheid	Opmerking	Norm 2	Eenheid
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5 - 6	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2 - 3	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer	Tbv buurtstallingen en fietstrommels. Heeft niet de voorkeur.	0,5 - 1	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW- publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij is uitgegaan van het gebied 'rest bebouwde kom – zeer sterk stedelijk'. Onderstaand tabel betreft de toekomstige verkeersgeneratie op basis van de CROW-normering.

Functie	Omvang	Kamers	Aantal	CROW-norm minimaal - maximaal	Generatie minimaal - maximaal
Sociale huurappartement	< 65 m ²	1 slaapkamer	36	2,8 – 3,6	100,8 – 129,6
Sociale huurappartement	65 – 90 m ²	2 slaapkamers	1	2,8 – 3,6	2,8 – 3,6
Koopappartement (goedkoop)	< 65 m ²	1 slaapkamer	24	3,9 – 4,7	93,6 – 112,8
Koopappartement (midden)	65 – 90 m ²	2 slaapkamers	4	4,7 – 5,5	18,8 – 22
Koopappartement (duur)	> 90 m ²	3+ slaapkamers	58	6,4 – 7,2	371 – 417,6
Totaal (afgerond)					587 – 686

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een kantoorpand met een bruto vloeroppervlak van 7.170 m². Een kantoor (zonder baliefunctie) kent op grond van de CROW-normering een verkeersgeneratie van 3,2 – 4,9 per 100 m² BVO. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie op grond van de planologische situatie 230 - 352 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Zodoende is sprake van een toename als gevolg van het plan van minimaal 334 en maximaal 357 bewegingen per etmaal.

De projectlocatie is gelegen aan de Dokter van der Stamstraat welke ontsluit op de Oude Trambaan. Via de Oude Trambaan en de J.S. Bachlaan is de A12 te bereiken. De bestaande wegenstructuur kan de verkeersgeneratie als gevolg van het plan zonder problemen afwikkelen.

4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De onderzoeklocatie is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Delfland. In het Waterbeheerplan 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn

Figuur 23. Weergave 'Waterstaat – Waterkering' (bron: QGIS, eigen bewerking).



Ten westen van de projectlocatie bevindt zich tevens een primaire watergang. Van belang is dat aan weerszijden van de watergangen voldoende ruimte overblijft om (gewoon) onderhoud uit te voeren. Deze ruimte is ook in de toekomstige situatie ruim voldoende aanwezig, aangezien niet in de richting van deze watergang gebouwd wordt. De beschermingszone van 1,5e meter aan weerszijde van deze watergang zal vrij blijven van werken.

Waterkwaliteit en riolering

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink of andere schadelijke materialen, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit. Bij de realisatie van het plan wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd. Het hemelwater wordt niet direct geloosd op het riool, maar vertraagd afgevoerd voordat het op de boezem geloosd wordt.

Waterkwantiteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de watersleutel van het hoogheemraadschap ingevuld. De ingevulde watersleutel is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, waarin voor zowel de bestaande als toekomstige situatie de totale oppervlakte van de projectlocatie en het totaal aantal vierkante meter verhard en onverhard terrein is weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van het plan het aantal vierkante meters aan verhard oppervlakte afneemt. De watersleutel van het hoogheemraadschap berekent de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen zoals extreme regenbuien. Op grond van de hiervoor genoemde oppervlaktes is de watersleutel (zie bijlage) ingevuld, waaruit blijkt dat er geen waterbergingsopgave geldt voor het initiatief.

Bij gebiedsontwikkelingen staat voorop dat de openbare ruimte klimaatadaptief is. Het klimaat wereldwijd en in Nederland is de afgelopen decennia al merkbaar veranderd. Door extreme neerslag, hitte en droogte kan veel overlast en financiële schade ontstaan. Ook kan hitte leiden tot een toename van sterfte bij kwetsbare groepen zoals ouderen. Vanwege deze redenen wordt er hard gewerkt om de stad klimaatbestendiger en leefbaarder te maken. Klimaatverandering zal niet in alle gebieden van de gemeente dezelfde effecten hebben. Op basis van kenmerken, zoals ondergrond, nabijheid van sloten, bebouwingsdichtheid,

aanwezigheid van groen en gebruikte materialen zijn er veel verschillen in de stad. Op grond van de stresstestkaart 'Extreme neerslag' van de gemeente, kan geconcludeerd worden dat minimale delen van de projectlocatie aangemerkt zijn als gevoelig voor wateroverlast. Onderstaand figuur betreft hier een uitsnede van en laat het resultaat zien van een stresstest voor de gemeente.

Figuur 24. Uitsnede Wateroverlast.



De kaart maakt inzichtelijk waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 70 millimeter in 1 uur. De watersleutel van het hoogheemraadschap berekent de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen zoals extreme regenbuien. Binnen de projectlocatie wordt circa 4.300 m² groen gerealiseerd en worden ook de daken van de drie woongebouwen voorzien van een groen dak in het kader van het tegengaan van hittestress en waterbergingscapaciteit. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van het plan geen waterbergingsopgave geldt. De projectlocatie is bestand is eventuele extreme regenbuien. Het voorziet daarnaast in de toevoeging van circa 2.000 m² groen ten opzichte van de bestaande situatie.

Grondwater

De projectlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor het grondwaterbeschermingsgebied gelden de regels vanuit de Provinciale Milieuvordering. In een grondwaterbeschermingsgebied mogen (in beperkte mate) activiteiten plaatsvinden, mits deze activiteiten geen risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater. De beperkingen zijn voor de projectlocatie niet aan de orde. Het voorgenomen initiatief is niet van invloed op het grondwater ter plaatse.

Ten behoeve van de beoogde parkeerkelder is door onderzoeksbureau Geosonda een grondonderzoek uitgevoerd (kenmerk: AA19449, d.d. 18 augustus 2020). Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de vloer van de parkeergarage boven de grondwaterstand ligt, waardoor opstuwning niet zal plaatsvinden. Het plan heeft zodoende geen effect op de omgeving.

4.11.3 Conclusie

Op grond van de ingevulde watersleutel kan geconcludeerd worden dat er geen waterbergingsopgave voor het plangebied geldt. In de toekomstige situatie wordt circa 2.000 m² aan groen ten opzichte van de

bestaande situatie toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water staat niet aan de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief in de weg.

4.12 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.12.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van drie woongebouwen waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op 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. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat het bevoegd gezag wordt verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige regeling vast te leggen op basis waarvan door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied kunnen worden verhaald. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft de motivering behorende bij de ingediende aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' die het project 'Triadome-locatie' planologisch mogelijk maakt. Dit betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter bij het besluit tot de vaststelling van een bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning tevens besluiten van de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

Ten behoeve van het voorliggende plan heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In de Anterieure overeenkomst deellocatie Triadome, die in april 2022 is getekend, zijn afspraken gemaakt over de kostenverhaalbijdrage die initiatiefnemer moet betalen.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid en onderbouwing van de behoefte kan gesteld worden dat op basis van de in paragraaf 4.1 doorlopen toets aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, de behoefte aan de in het plan beoogde woningen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Op 1 augustus 2019 is initiatiefnemer eigenaar geworden van de Triadome locatie. Op 10 februari 2020 is er een Intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is afgesproken dat er, onder regie van de gemeente, twee spelregelkaarten worden opgesteld: een spelregelkaart voor transformatie van het bestaande kantoor en een spelregelkaart voor sloop/nieuwbouw.

Net als bij de eerdere spelregelkaarten is de klankbordgroep Klein Plaspoelpolder, bestaande uit bewoners, omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied, nauw betrokken bij het opstellen van de spelregelkaarten. De klankbordgroep heeft unaniem aangegeven in te kunnen stemmen met de spelregels en er vertrouwen in te hebben dat deze spelregels de basis vormen voor een goed en haalbaar bouwplan. De leden van de klankbordgroep hebben voor de spelregels input opgehaald bij hun achterban. Tijdens een inloopbijeenkomst op 13 juli 2020 zijn de concept spelregelkaarten gepresenteerd aan de buurt. Uit de

ontvangen reacties blijkt dat de spelregels goed aansluiten bij de wensen die in de buurt leven. Op grond hiervan is het voorgenomen initiatief nader uitgewerkt.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide Wabo procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open. Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid ten aanzien van de planologische procedure afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel de projectlocatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. In de bestaande situatie bevindt zich op de locatie een leegstaand kantoorpand. Het plan omvat de ontwikkeling van 3 appartementsgebouwen waarmee in totaal 123 appartementen gerealiseerd worden. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.