

Ruimtelijke onderbouw

Project
Status
Projectnummer
Datum
Auteurs

Herentuyn Voorburg
Versie 2.2
19316
11 mei 2022

■■■■■■■■■■ & ■■■■■■■■■■



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	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Projectlocatie	6
2.2	Projectplan	7
2.3	Geldend bestemmingsplan	13
3	Ruimtelijk beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Gemeentelijk beleid	32
4	Omgevingsaspecten	45
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	45
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	47
4.3	Bedrijven en milieuzonering	52
4.4	Bezonning	53
4.5	Bodem	54
4.6	Duurzaamheid	58
4.7	Externe veiligheid	59
4.8	Ontpofbare oorlogsresten	62
4.9	Geluid	63
4.10	Kabels en leidingen	67
4.11	Luchtkwaliteit	69
4.12	Natuur	70
4.13	Verkeer en parkeren	73
4.14	Water	78
4.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	84
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	85
5.1	Economische uitvoerbaarheid	85
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85

Bijlagen

1	Inrichtingsplan Stijlgroep
2	DPO, Strabo
3	Archeologisch booronderzoek, IDDS
4	Historisch onderzoek Herenstraat 42
5	Bezonningsstudie rphs+
6	Bodemonderzoek IDDS 2019
7	Bodemonderrzoek IDDS 2021
8	Akoestisch onderzoek M+P
9	Quickscan ecologie, IDDS
10	Nader onderzoek vleermuizen en gierzwalus, IDDS

- 11 Stikstofberekening, IDDS
- 12 Parkeerbalans, RPHS+
- 13 Watersleutel
- 14 Memo watertoets, RPHS+
- 15 Geohydrologisch onderzoek, Crux
- 16 Aanmeldnotitie m.e.r.
- 17 Participatieverslag

1 INLEIDING

In opdracht van Waaijer Projectrealisatie heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 36 woningen, waarvan er twee bestaande woningen zijn, een supermarkt en circa 97 parkeerplaatsen, genaamd de Herentuyn ter plaatse van de centrumlocatie Huygenskwartier te Voorburg. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, 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 geldende 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

Het plangebied is gesitueerd in het Huygenkwartier, onderdeel van het centrum van Voorburg. Het gebied is gelegen tussen de Herenstraat, Raadhuisstraat, Loodgieterssteeg en Sionsstraat. De Vlietstraat, toegankelijk voor voetgangers, deelt het plangebied in twee delen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de bebouwing aan de Sionsstraat waarachter het park Vreugd en Rust gelegen is. Aan de zuidzijde ligt op korte afstand De Vliet. In het noorden is de oude kerk gelegen evenals het winkelgebied tussen de Parkweg en de Herenstraat. Aan de westzijde grenst het gebied aan het winkel- en woongebied aan de Kerkstraat.

In de onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven, waarvoor onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Figuur 1. Luchtfoto plangebied globaal (bron: QGIS, eigen bewerking).



Figuur 2. Luchtfoto plangebied globaal (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 PROJECTPLAN

Het Huygenskwartier bevindt zich in Voorburg, één van de kernwinkelgebieden van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft zich voor het Huygenskwartier als ambitie gesteld dat er meer bezoekers worden getrokken naar het Huygenskwartier, dat er meer economische spin-off wordt gegenereerd voor Voorburg en dat het gebied op de kaart wordt gezet.

Om deze ambities voor het Huygenskwartier waar te maken, heeft AKRO consultancy op 6 september 2016 op verzoek van de gemeente een haalbaarheidsonderzoek naar de kansen van de inzet van gemeentelijk vastgoed uitgevoerd. Daarbij zijn meerdere scenario's opgesteld ten aanzien van het al dan niet behouden van het gemeentelijk vastgoed. In het ontwikkelscenario is het gemeentelijk vastgoed actiever ingezet om een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de ambitie voor een toekomstbestendig Huygenskwartier Voorburg.

Op basis van het ontwikkelscenario heeft Waaijer Projectrealisatie, in samenwerking met Hoogvliet Beheer BV en rphs+ bv, een plan aangeboden voor het gebied tussen Herenstraat en Raadhuisstraat, omvattend de huidige Hoogvliet-supermarkt tot Herenstraat 44-48. Het is een integraal plan, waarbij 36 woningen in verschillende prijsklassen worden voorgesteld, een nieuwe grotere Hoogvliet ter plaatse van het complex achter Herenstraat 42, een ondergrondse parkeergarage met circa 97 parkeerplekken en een kwaliteitsimpuls voor de Vlietstraat en Raadhuisstraat.

Programma

Het voornemen is om een groot gedeelte van de huidige bebouwing binnen het plangebied te slopen, dit betreffen onder andere de supermarkt Hoogvliet, het voormalige gemeentehuis van Voorburg en Herenstraat 40. Ter plaatse van de gesloopte bebouwing wordt nieuwbouw gerealiseerd met daarin een parkeergarage, supermarkt (Hoogvliet) en woningen. De omvang van het project is circa 1.875 vierkante meter BVO supermarkt, 36 stadswoningen en appartementen en circa 97 parkeerplaatsen in de parkeergarage. Op dit

moment zijn 2 woningen aanwezig, wat betekend dat dit project 34 woningen toevoegt. Zoals is vastgesteld in de koop- en realisatie overeenkomst, zijn de nieuwe woningen bestemd voor de vrije sector.

De parkeergarage zal ondergronds worden aangelegd. Op de begane grond wordt een deel van de woningen gerealiseerd en tevens de Hoogvliet supermarkt. De andere woningen worden op de verdiepingen 1 tot en met 3 gerealiseerd.

Figuur 3. ontwerp begane grond (bron: rphs+, 12 april 2021).



Figuur 4. ontwerp eerste verdieping (bron: rphs+, 12 april 2021).



Rijksmonument aan de Herenstraat 42 en naast- en achtergelegen kantoorpand

Aangrenzend aan het projectgebied is een Rijksmonument gelegen, dit betreft het Raadhuis aan de Herenstraat 42. Naast en achter het monumentale Raadhuis is een jaren 80' wit gepleisterde kantoorgebouw (servicecentrum) gelegen. In de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van behoud van het Rijksmonument en sloop van het naast- en achtergelegen kantoorgebouw. De mogelijke herontwikkeling van het Rijksmonument valt buiten de scope van deze aanvraag en ontwikkeling. Om de realisatie van voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het achtergelegen kantoorpand wordt tot aan de Raadhuissstraat gesloopt. De achter- en zijgevel van het monument worden aangeheeld. Hiervoor is overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed opgestart.

Op de plek achter het monument komt een nieuwbouwcomplex (fase 1) bestaande uit een verdiepte parkeergarage en bergingen, op de begane grond een Hoogvliet supermarkt met op het dak 21 woningen en één woning op de begane grond op de hoek Raadhuissstraat en Vlietstraat. Op het dak van de supermarkt wordt een daktuin aangelegd welke gemeenschappelijk is, er wordt hier een buitenruimte gemaakt op entree niveau voor de woningen.

Herenstraat 44- 48

De nieuwe supermarkt Hoogvliet krijgt aan de Herenstraat een toegang via het pand aan de Herenstraat 48 (begane grond). Vanuit de parkeergarage is de supermarkt bereikbaar via een lift en trap.

Herenstraat 52 en 54

De begane grond van de panden Herenstraat 52 en 54 en de achtergelegen laagbouw tot aan de Raadhuissstraat worden gebruikt als supermarkt en zijn eigendom van Hoogvliet Beheer. De appartementen en de ondergelegen winkelruimte vallen buiten het projectgebied. Achter deze panden komt een nieuwbouwcomplex (fase 2) bestaande uit een verdiepte parkeergarage en bergingen op niveau 0 en in totaal 11 woningen.

Figuur 5. Huidige situatie Vlietstraat (bron: Google Streetview).



Figuur 6. Schets toekomstige situatie Herenstraat, Vlietstraat (bron: rphs+, 12 april 2021).



Stedenbouw en ruimtelijke inpassing

De herontwikkeling van de locaties van het voormalige gemeentehuis en de Hoogvliet supermarkt in de Herenstraat, geeft aan het historische hart van Voorburg, het Huygenskwartier, een nieuwe kans. Op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse op verschillende schaalniveaus zijn de mogelijkheden in kaart gebracht om deze prachtige plek in het hart van Voorburg een nieuwe betekenis te geven. In het daarop gebaseerde ontwerp voor deze markante plek wordt het aanwezige hoogteverschil benut, de huidige winkelstructuur versterkt, een publieksfunctie in het gebied teruggebracht en de historische waarden gerespecteerd en opnieuw geïnterpreteerd.

Door intensief, duurzaam ruimtegebruik is voorzien om een openbare parkeervoorziening te integreren. Daarnaast wordt de woonfunctie in het centrum versterkt door de toevoeging van nieuwe kleinschalige woonmilieus op verschillende maaiveldniveau's, geheel passend in de Voorburgse traditie van aantrekkelijke, intieme, kleinschalige en de soms verborgen stegen en ruimten van Herenstraat naar Vliet.

Met de voorziene herontwikkeling van dit deel van het Huygenskwartier wordt gestreefd naar het creëren van verbinding, met waardering voor de variatie en de karakteristiek van de verschillende sferen.

De herontwikkeling van het plan gebied is gebaseerd op een handhaving en waar mogelijk verbetering van de bestaande stedenbouwkundige context. Daarbij zijn de bestaande rooilijnen van de Herenstraat, Raadhuisstraat en Vlietstraat gerespecteerd en is aan de Vlietstraat naast de huidige functie van een doorgangsroute voor langzaam verkeer, tevens een compacte verblijfsplek toegevoegd. De twee plandelen welke aan weerszijden van de nieuwe Vlietstraat zijn ontstaan zijn verschillend ingevuld.

Aan de oostzijde bevindt zich op de plek van het huidige stadskantoor een wat forsere programma met twee lagen en op een enkele plek drie lagen appartementen boven een supermarkt. Samen creëren deze een compacte, verhoogde binnentuin op het dak van de supermarkt: De Herentuyn, een nieuwe, intieme woonplek in het hart van Voorburg. Het totale volume verhoudt zich daarbij tot de hoogte van de huidige bebouwing aan de zijde van de Herenstraat en de zijde van de Raadhuisstraat. Het gemeentelijke monument Vlietstraat 6 wordt vrijwel op de zelfde plek herbouwd, zorgvuldig ingepast in de nieuwe bebouwing.

Het deel aan de westzijde van de Vlietstraat bestaat voornamelijk uit meer grondgebonden woningen van circa drie lagen, waarbij de hoogte van deze bebouwing zich stapsgewijs afbouwt naar de bestaande tweelaagse bebouwing aan deze zijde van de Raadhuisstraat.

De architectuur van de nieuwe bebouwing speelt zorgvuldig in op de karakteristieke sfeer (vormgeving, kleur, materiaal) van de bestaande omgeving. De introductie van elementen, schaalmiddelen en verhoudingen uit het 'oude' in het 'nieuwe', versterkt de samenhang hiertussen en daarmee de integratie van het nieuwe gebied. De oude kern van Voorburg is deels beschermd stads- en dorpsgezicht. De bebouwing in dit gebied heeft overwegend een rijk architectonisch karakter, gebaseerd op een sterk historisch besef, met een sterke variatie en vormt een eenheid in verscheidenheid. Wat de panden bindt is hun individualiteit en het patina van de tijd.

De architectuur van de nieuwbouw speelt qua vormgeving, kleur- en materiaaltoepassing in op deze karakteristieke sfeer waarbij unieke historische waarden worden gerespecteerd en opnieuw geïnterpreteerd. De middelen die gebruikt worden om tot een gedifferentieerd gevelbeeld zijn:

- variatie in gevelmateriaal door toepassing van diverse baksteensorteringen, keimwerk en natuursteen, diverse kozijnsoorten zoals hout en aluminium, alsmede meerdere type hekwerken;
- variatie en verfijning in detail waaronder een zorgvuldige enigszins ambachtelijke detaillering van het metselwerk onder andere door de toepassing van diverse metselverbanden, van de kozijnaansluitingen, de dakranden en dergelijke.

Tegenover de gewenste verscheidenheid in vorm staat het uitgangspunt om voldoende rust en samenhang te realiseren zeker in de nieuw toegevoegde ruimten, door de zorgvuldig afgestemde toepassing van materiaal en kleur.

Uitgangspunt is dat er per toe te passen materiaal slechts een beperkt aantal type of kleuren voorkomen. Door deze op verschillende wijze met elkaar te combineren ontstaat de gewenste individualiteit. het resultaat is een nieuw deel van het centrum dat zich op natuurlijke wijze voegt in haar omgeving en daar diverse interessante openbare en semiopenbare ruimten aan toevoegt.

Figuur 7. Schets toekomstige situatie Raadhuisstraat, Vlietstraat (bron: rphs+, 12 april 2021).



Inrichting openbare ruimte en groen

Niet alleen wordt kwaliteit toegevoegd in de te realiseren gebouwen, ook wordt veel aandacht besteed aan de inrichting van de (semi) openbare ruimte en het toevoegen van groen. Hiervoor heeft de Stijlgroep een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Zo wordt de Raadhuisstraat opnieuw ingericht en worden hier boomvakken met groen aangebracht. Op maaiveld ontstaat groene plekken in de vorm van privégroen (achtertuinen) en openbaar groen, bijvoorbeeld in de Vlietstraat zelf. De Vlietstraat wordt heringericht als groen verblijfsgebied ten opzichte van de huidige versteende doorgang. Er worden hier bomen en groenvakken aangebracht. Aan de oostzijde van de Vlietstraat wordt tegen de gevels van de supermarkt groen aangebracht, waardoor er een compleet groene gevel ontstaat.

Op het dak van de supermarkt, waar de dakterrassen van de bovengelegen appartementen gesitueerd zijn, ontstaat een groene semi openbare ruimte die gebruikt en ervaren kan worden door de omliggende woningen. De dakterrassen van de woningen aan de westkant van de Vlietstraat krijgen eenzelfde groene inrichting en uitstraling.

Speciale aandacht is er ook voor de verlichting in de openbare ruimte. Door de verlichting onderdeel uit te laten maken van het inrichtingsplan en mee te ontwerpen, ontstaat een prettig en veilig verblijfsklimaat die de groene uitstraling van het gebied versterkt.

Figuur 8. Impressie groene dakterrassen (bron: Stijlgroep, 31 maart 2021)



Figuur 9. Impressie gevelbeelden Vlietstraat (bron: Stijlgroep, 31 maart 2021)



2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011” geldend. Dit plan is op 13 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg. De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming “Maatschappelijk”, “Centrum”, “Verkeer” of “Bedrijf – Nutsvoorziening”. Tevens is sprake van de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie hoge verwachting” en “Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht” ter plaatse van het plangebied. Er gelden verschillende bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden met diverse maximale bouw- en goothoogtes. Daarnaast heeft een deel van het plangebied de functieaanduiding ‘supermarkt’ en een ander deel ‘onderdoorgang’.

Figuur 10 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 10. Uitsnede bestemmingsplankaart met globaal plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking).



Oude Dorpskern Voorburg 2011

Artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. ontsluitingswegen;
- d. paden;
- e. waterlopen en waterpartijen.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitgezonderd verkoop van motorbrandstoffen en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- b. detailhandel ondersteunende horeca;
- c. publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend in de vorm van kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's en reisbureaus;
- d. ter plaatse van de aanduiding (h=1), (h=1,2a), (h=1,2b) is de functie horeca toegestaan tot maximaal die categorie van de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in de verbeelding;
- e. ter plaatse van de aanduiding (su) is op de begane grond een supermarkt toegestaan;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding [bg] is een bijgebouw toegestaan;

op de verdiepingen;

- g. wonen;
- h. aan huis verbonden beroepen;

- i. ter plaatse van de aanduiding (su) is een kantine en/of kantoor behorende bij de supermarkt toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ontsluitingswegen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. terrassen.

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen;
- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speeltoestellen;

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- d. bermen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. oeververbindingen en duikers;
- i. speeltoestellen;
- j. terrassen.
- k. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- l. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- m. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- o. waterpartijen en -lopen;

Artikel 25 Waarde - Archeologie hoge verwachting

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

25.2.2 Samenvallende bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorschriften te verbinden, gericht op:

1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. het doen van opgravingen;
3. begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 25.2.2 onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of 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 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm komt te liggen en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Artikel 26 Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

26.2 Bouwregels

Op de gronden met deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. de uitwendige hoofdvorm van bestaande bouwwerken - bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de kapvorm, de dakhelling, de voorgevelbreedte, de gevelindeling, de bestaande bouwmassa en de bestaande uiterlijke verschijningsvorm - dient gehandhaafd te worden;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens en/of bouwgrens, die grenst aan het openbaar gebied of aan de weg, te worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van hoofdgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de perceelsbreedte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen dient tenminste 75% van de aangegeven goothoogte te bedragen;
- e. per pand dient sprake te zijn van wisselende goot- en bouwhoogten;
- f. het is verboden hoofdgebouwen samen te voegen.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van 36 woningen, een supermarkt en circa 97 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage is op een tweetal onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- de enkelbestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening', waarbinnen woningbouw niet is toegestaan;
- de enkelbestemming 'Centrum', waarbinnen een ondergrondse parkeergarage en woningen op de begane grond niet zijn toegestaan;
- de enkelbestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen een supermarkt en woningen niet zijn toegestaan;
- het overschrijden van verscheidene maximale bouwhoogten;
- het ontbreken van het bouwvlak op verscheidene plaatsen.

Daarnaast zal in paragraaf 4.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing aandacht worden besteed aan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht'.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in de vorm van voorliggende rapportage.

3 RUIMTELIJK BELEID

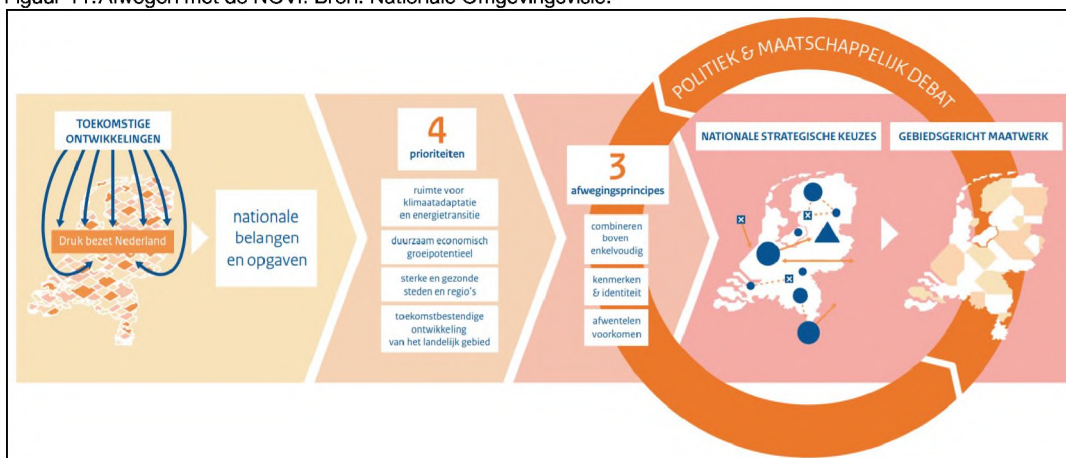
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. 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 11. 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

Het plangebied is in overeenstemming met twee nationale belangen, namelijk belang nummer 5 en 19:

- 5: Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- 19: Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 36 woningen. De behoefte aan woningen in de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg zal in de volgende paragrafen worden besproken.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht'. Zo blijft onder andere het Rijksmonument behouden, deze zal gerestaureerd worden. In paragraaf 4.3 wordt nader in gegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

De andere nationale belangen zijn niet van toepassing op het plangebied.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden gehinderd met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldend 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 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in twee radarverstoringgebieden. De maximale bouwhoogten betreffen 90 meter t.o.v. NAP en 113 meter t.o.v. NAP.

3.1.2.2 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.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De omgevingsaspecten worden besproken in hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.1.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Bro.

3.1.4 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In Nederland is er bij de implementatie van 'Malta' voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Op 1 september 2007 trad daarvoor de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking. De Wamz omvatte de wijziging van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet voor het aspect archeologie. De integratie van de archeologie in de ruimtelijke besluitvorming werd verder verankerd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit Omgevingsrecht (2010). Het sluitstuk was de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010. Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om de bestemming van gronden en de daarbij behorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen.

Bestemmingsplannen dienen namelijk te zijn voorzien van planologische regelingen die voldoen aan de eisen die heden ten dage daaraan worden gesteld. Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures.

De sinds 2007 ingevoerde wijzigingen houden in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in.

Nieuw is de bepaling dat "de verstoorder betaalt". Dit heeft tot gevolg dat alle kosten van archeologisch onderzoek en het eventueel uitvoeren van een opgraving voor rekening van de initiatiefnemer van een (bouw)plan is.

De archeologische waarden zijn op landelijk niveau aangegeven op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

3.1.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Op het wettelijke kader en de archeologische onderzoeksresultaten wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3 'Archeologie en cultuurhistorie'.

3.1.4.2 Conclusie

Vooralsnog is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met de Wet op Archeologische Monumentenzorg.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de omgevingsvisie is het al 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.

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.

Naar een nieuwe economie: the next level

De stap van fossiele economie 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.

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.

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.

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 verduurzaamd. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

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, aanpassing en transformatie.

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.

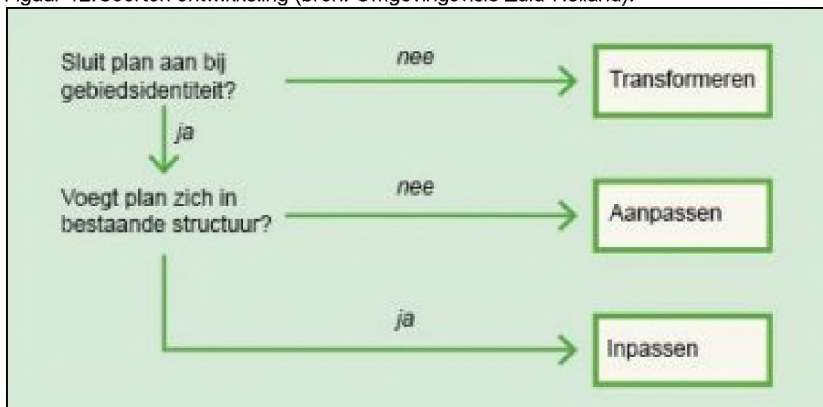
Aanpassing

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 12. Soorten ontwikkeling (bron: 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.

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

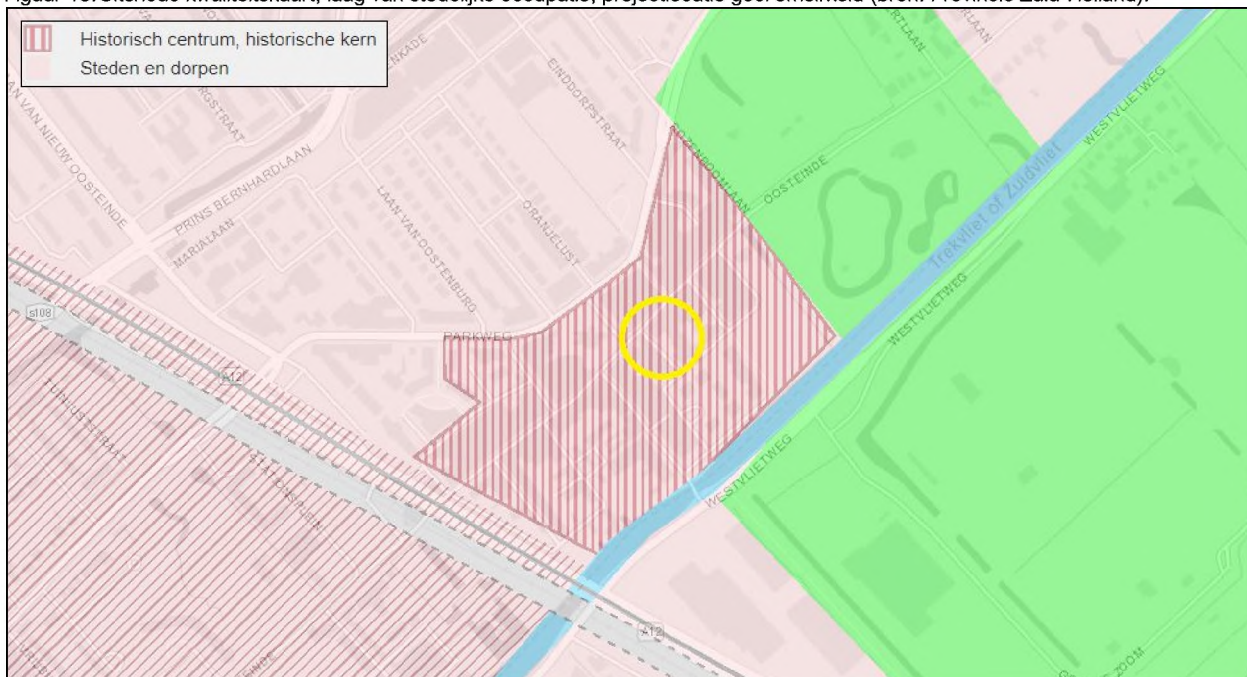
De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouding van de specifieke waarden.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inpassing, omdat de aard en omvang van het initiatief aansluit bij de omvang van het gebied. In de huidige situatie is er reeds een supermarkt aanwezig binnen het plangebied. Daarnaast past het realiseren van woningen met een ondergrondse parkeerplaats ook binnen een centrumgebied.

Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen het gebied 'historische kernen en centra', 'steden en dorpen' en 'bouwwerken voor energie-opwekking'.

Figuur 13. Uitsnede kwaliteitskaart, laag van stedelijke occupatie, projectlocatie geel omcirkeld (bron: Provincie Zuid-Holland).



Historische kernen en centra

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

Steden en dorpen

Steden

Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.

Dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Hoogbouw

Hoogbouw kent talloze verschijningsvormen: kerktorens, watertorens, torenflats en wooncomplexen. Hoogbouw hoort veelal bij concentratie: de grond is schaars, dan maar de lucht in. Hoogbouw kan ook een vorm van expressie zijn: "laten zien dat je er bent" zoals sommige kantoortorens als hoofdzetel van een bedrijf of kerktorens.

Historische centra en kernen

De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en

vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Bouwwerken voor energie-opwekking

Nieuwe vormen van energie zullen steeds meer het landschap beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben. Vooral grote windturbines hebben verrekende invloed. Ook biovergistingsinstallaties en zonnevelden zijn bouwwerken die niet vanzelf en niet altijd passen bij de kenmerken van het gebied. Anderzijds kunnen bouwwerken voor energie-opwekking bijdragen aan nieuwe landschappelijke kwaliteit. Bij bouwwerken voor energie-opwekking is altijd een zorgvuldige locatiekeuze en/of inpassing van belang.

Richtpunt:

Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de versterking van de vitale stads- en dorpscentra in het kader van historische kernen. De beoogde ontwikkeling in de stad Voorburg draagt bij aan de stedelijke groenstructuur door de ontwerpen van de Stijlgroep. Daarnaast blijven de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen behouden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling omvat geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van energie.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. 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. Onderstaand artikel is van toepassing op het plangebied.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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.

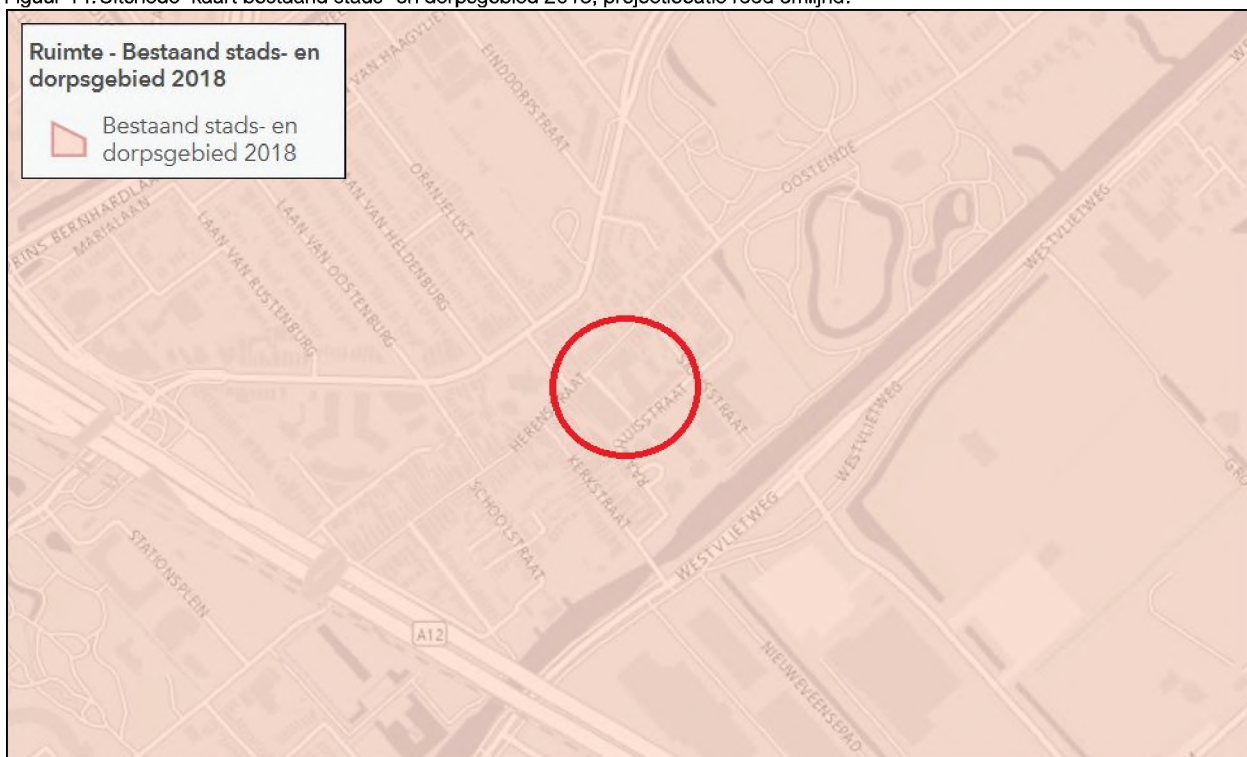
Bestaand stads- en dorpsgebied

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

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op onderstaand figuur is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen BSD. De contour bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (figuur 8) is vastgesteld op 20 februari 2019.

Figuur 14. Uitsnede kaart bestaand stads- en dorpsgebied 2018, projectlocatie rood omlijnd.



3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de omgevingsverordening wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.2.3 Programma ruimte

Het Programma ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Stedelijke ontwikkelingen

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

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.

Ofwel op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' ('3 ha kaart'). Wanneer een locatie opgenomen is op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Uitgangspunt voor het openen van een locatie van de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar

moet er voldoende behoefte bestaan voor de ontwikkeling van de locatie.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De 3 ha kaart is niet van toepassing op de projectlocatie gezien de ligging binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambitie om nieuwe ontwikkelingen binnen het BSD mogelijk te maken.

3.2.4 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van cultureel erfgoed in de provincie Zuid-Holland. Het cultureel erfgoed wordt hier opgevat als het geheel van overblijfselen uit het verleden in de bodem (archeologie), de ongebouwde omgeving (landschap) en de gebouwde omgeving (nederzettingen). Wanneer deze overblijfselen nog voldoende herkenbaar zijn als een kenmerk van de regionale bewonings- en ontginningsgeschiedenis, zijn ze op kaart gezet: de zogenoemde cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland.

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht op hoofdlijnen van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Deze kaart kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder thema bestaat weer uit 2 kaarten, de kenmerkenkaart en de waardenkaart, die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom.

De cultuurhistorische kaart is een belangrijke onderlegger voor ruimtelijke planvorming. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden blijft en/of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast heeft de provincie de zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. Dit zijn zestien regioprofielen, die als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus dienen om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen, zoals die staan in de Provinciale Structuurvisie. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming.

3.2.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied Centrumplan Huygenskwartier maakt geen deel uit van de één van de regioprofielen.

3.2.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland.

3.2.5 Archeologie

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultuurhistorisch erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultuurhistorisch erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. De bescherming van het bodemarchief is wettelijk geregeld in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de Wamz op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de provinciale Verordening Ruimte en de daarbij behorende Provinciale Omgevingsvisie, welke door Provinciale Staten van Zuid Holland op 1 april 2019 is vastgesteld.

De Provincie stelt in haar Omgevingsverordening dat het haar wens is, duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiebeleid in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

De gemeenten krijgen het voortouw bij de gebieden met verwachte archeologische waarden. Het gaat om de gebieden met een redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen en gebieden met een zeer hoge trefkans op archeologische sporen. Gemeenten kunnen voor die gebieden gemotiveerd afwijken van het provinciaal beleid op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek. De provincie zal zich dan terughoudend opstellen. Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn daarom benoemd als planologische aandachtsgebieden. De daar aanwezige archeologische waarden hebben een relatie met de in de POA benoemde provinciale onderzoeksthema's. Deze waarden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen.

3.2.5.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.2 wordt verder in gegaan op de archeologische waarden binnen het plangebied. Conform het beleid is er archeologisch onderzoek uitgevoerd.

3.2.5.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het archeologisch beleid van de Provincie Zuid-Holland.

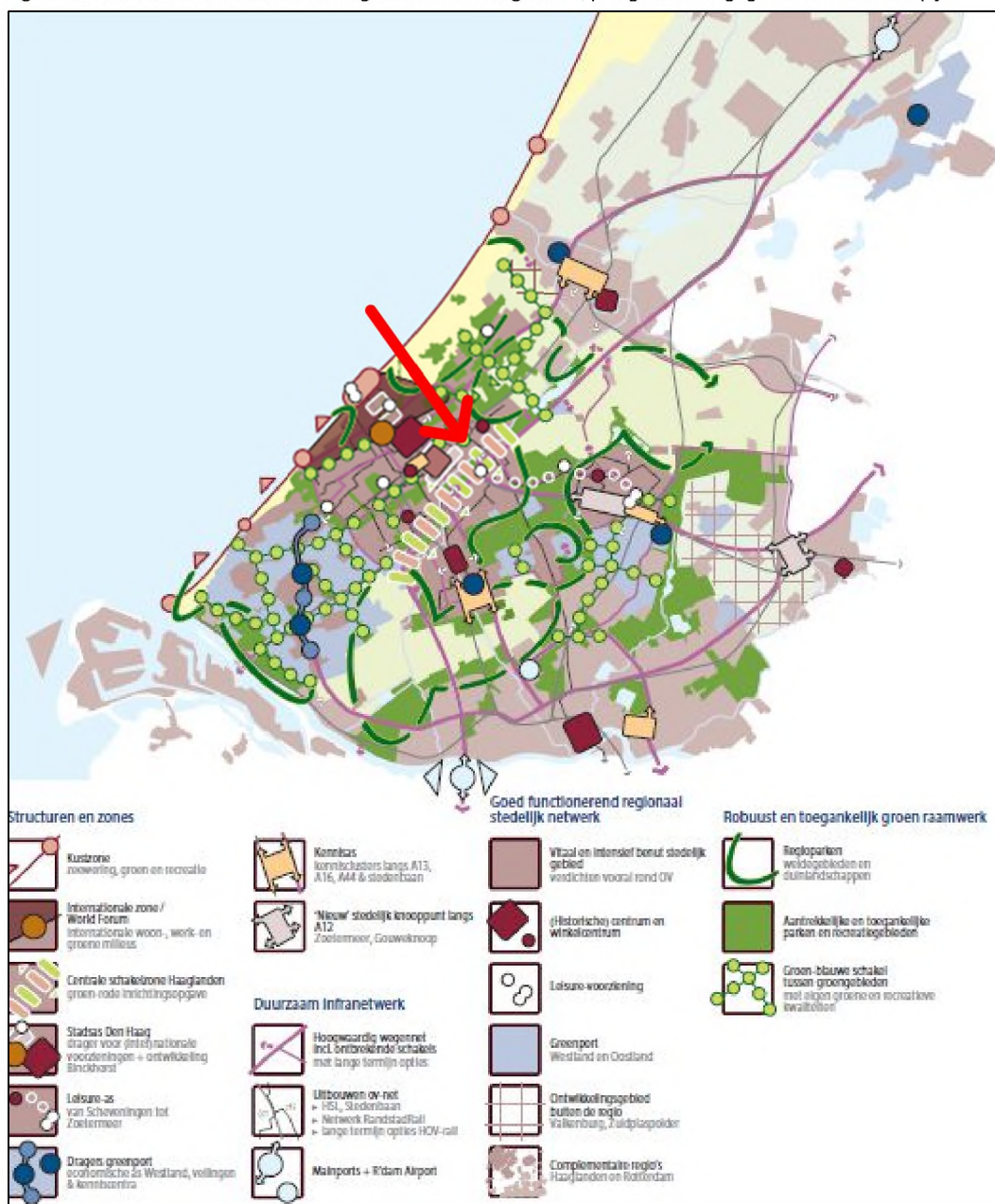
3.3 REGIONAAL BELEID

De regio Haaglanden is de meest dichtbevolkte regio van Nederland. Om de schaarse ruimte zo goed mogelijk te gebruiken is regionale afstemming van groot belang. Hiertoe werken negen gemeenten samen in het Stadsgewest Haaglanden. De gemeenschappelijke doelstelling van de negen gemeenten is om te komen tot een goed bereikbare regio met een sterke economische concurrentiepositie en een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat.

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Dit plan bevat de regionale visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden tot 2020 (met een doorkijk naar 2030). Hierin worden richtinggevende en kaderstellende uitspraken gedaan op het gebied van verkeer, wonen, werken, water en groen. Deze uitspraken zijn (mede)bepalend bij de voorbereiding en uitwerking van de afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke plannen en bovenregionaal beleid. Voor de negen betrokken gemeenten vormt het RSP het integrale beleidskader waaraan het afzonderlijke gemeentelijke beleid en bestemmingsplannen tot 2018 moeten voldoen.

Figuur 15. Uitsnede visiekaart ontwikkelingsbeeld RSP Haaglanden, plangebied aangegeven middels rode pijl.



Het RSP onderschrijft het concentreren van wonen en werken binnen het stedelijk gebied. Dit heeft een gunstig effect op het draagvlak van stedelijke voorzieningen en het terugdringen van de automobiliteit ten gunste van langzaam verkeer.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor het plangebied beschrijft het RSP geen beleidsuitgangspunten die van belang zijn voor de doorwerking van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied bevindt zich binnen het vitaal en intensief benut stedelijk gebied en in de nabije omgeving van de centrale schakelzone Haaglanden en het hoogwaardige wegennet (A4 en A12).

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Regionaal Structuurplan Haaglanden.

3.3.2 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De regionale woonvisie (29 maart 2017) is richtinggevend voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid. Het visiedeel (deel II) van de regionale woonvisie kijkt daarbij zo'n 10 jaar vooruit. De concrete ambities en maatregelen (deel III) zijn gericht op de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021. De keuze om met name de komende jaren centraal te stellen in de visie is een bewuste keuze. De contouren van de nieuwe woningmarkt zijn namelijk nog (lang) niet in beton gegoten. Tegelijkertijd liggen er wel een aantal duidelijke (ook lange termijn) opgaven klaar die om een concrete en voortvarende aanpak vragen. Snelheid is dus geboden, maar ook voldoende flexibiliteit.

De regiogemeenten staat voor verschillende opgaven en uitdagingen. Op de eerste plaats vraagt de spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige ruimte om een uitgekende aanpak. Een aanpak die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren, mengen en nieuw bij bouwen op heel veel verschillende soorten (vooral) binnenstedelijke plekken. Dit vereist van de betrokken partijen wezenlijk andere competenties dan die tijdens de (relatief gemakkelijke) nieuwbouw op de VINEX-locaties nodig waren. Tegelijkertijd is het van groot belang om het woon- en vestigingsklimaat in de regio goed te houden en verder te versterken. Een prettige woonomgeving, met verschillende soorten aantrekkelijke woonmilieus en voldoende groen ruimten, is cruciaal voor de concurrentiekracht van steden. Voor een verstedelijkt gebied zoals Haaglanden geldt dat eens te meer. Zeker ook met het oog op het voldoende kunnen aantrekken van hoog opleiden en talenten uit binnen- en buitenland. Deze mensen zijn voor de regionale economie van grote waarde.

Regionaal woningbouwprogramma opstellen: agenda 2016 – 2020

De agenda behelst een gericht programma om gestructureerd het woningvraagstuk het hoofd te kunnen bieden.

- Tot en met 2020 jaarlijks tenminste 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van Haaglanden toevoegen. Het huidige gunstige momentum daartoe benutten door de lokale gemeentelijke organisaties (extra) te outillieren voor binnenstedelijke woningbouw, bijvoorbeeld aan de hand van een interventieteam (Den Haag) of woningbouwaanjager (Zoetermeer).
- Het geplande nieuwe aanbod van ruim 50.000 woningen beter aan laten sluiten op de behoeften van de consument door programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën binnen met name rustig stedelijke of dorpse woonmilieus. Hierop sturen aan de hand van te verlenen bouwvergunningen en bestemmingsplanwijzigingen.
- In 2017/2018 een werkconferentie organiseren voor gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, architectenbureaus en bouwbedrijven over rustig stedelijke en dorpse woningbouw. Daarbij het rapport 'Woonmilieus Haaglanden' met ordeningsprincipes voor rustig stedelijke en dorpse woningbouw als basis gebruiken.
- De kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de regio op gezette tijden (minimaal één keer per twee jaar) monitoren en indien nodig bijstellen. Hiertoe onder meer gebruik maken van reguliere provinciale prognoses, het landelijke WOON-onderzoek en een te herhalen Grote Woon-test Haaglanden.
- Samen met alle bij het wonen in de regio betrokken partijen stellen de gemeenten in 2017/2018 een actieplan op dat ertoe moet leiden dat de toekomstbestendigheid en aanpasbaarheid van het regionale bouwprogramma toeneemt. Binnen dit actieplan dient er uiteraard ook aandacht uit te gaan naar thema's zoals levensloopgeschiktheid, duurzaamheid en toekomstbestendige woonmilieus. Daarnaast is het een opgave om meer stedelijke woonmilieus toe te voegen.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De gemeenten streven er naar om binnen de regio Haaglanden jaarlijks circa 5.000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan de helft in de gemeente Den Haag. De overige woningen worden verspreidt over de andere gemeenten. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd

door een woongebied te realiseren met 36 woningen (waarvan 34 worden toegevoegd) binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van 36 woningen is in lijn met de woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021.

3.3.3 Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap Delfland

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. De missie van het Hoogheemraadschap van Delfland (droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater) staat centraal. Het WBP6 beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met genoemde uitdagingen om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. Delfland wil bijvoorbeeld wateroverlast als gevolg van extreem weer zoveel mogelijk voorkomen en de invloed van droogte op de hoeveelheid zoetwater verminderen.

Dit document bevat de strategische beleidskaders voor de jaren 2022 t/m 2027. In het WBP6 zijn de waterbeheertaken van de waterschappen voor de komende zes jaar op een overzichtelijke wijze gepresenteerd via verschillende thema's, die per thema concrete maatregelen bevat.

Watertoets

Delfland hanteert een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

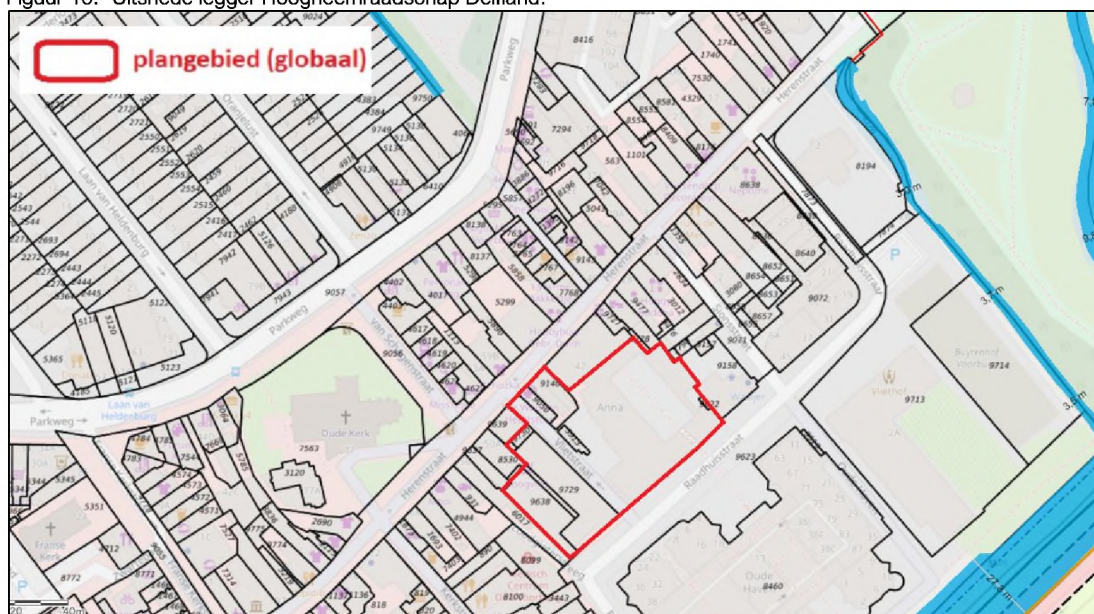
Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Delfland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is.

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Delfland. Het omgevingsaspect water wordt nader toegelicht in paragraaf 4.14 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Figuur 16. Uitsnede legger Hoogheemraadschap Delfland.



3.3.3.2 Conclusie

De watertoets zal doorlopen worden en de uitkomst hiervan wordt besproken in de paragraaf 4.14.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Plangebied 'Centrumplan Huygenskwartier' valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied. Voor het stedelijke gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Stedelijk gebied, kwantitatief:

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

Stedelijk gebied, kwalitatief:

- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers (structuurbepalende identiteitsdragers zijn bijvoorbeeld de Vlietzone, de Loo-zone en het historisch lint Parkweg -Veursestraatweg);

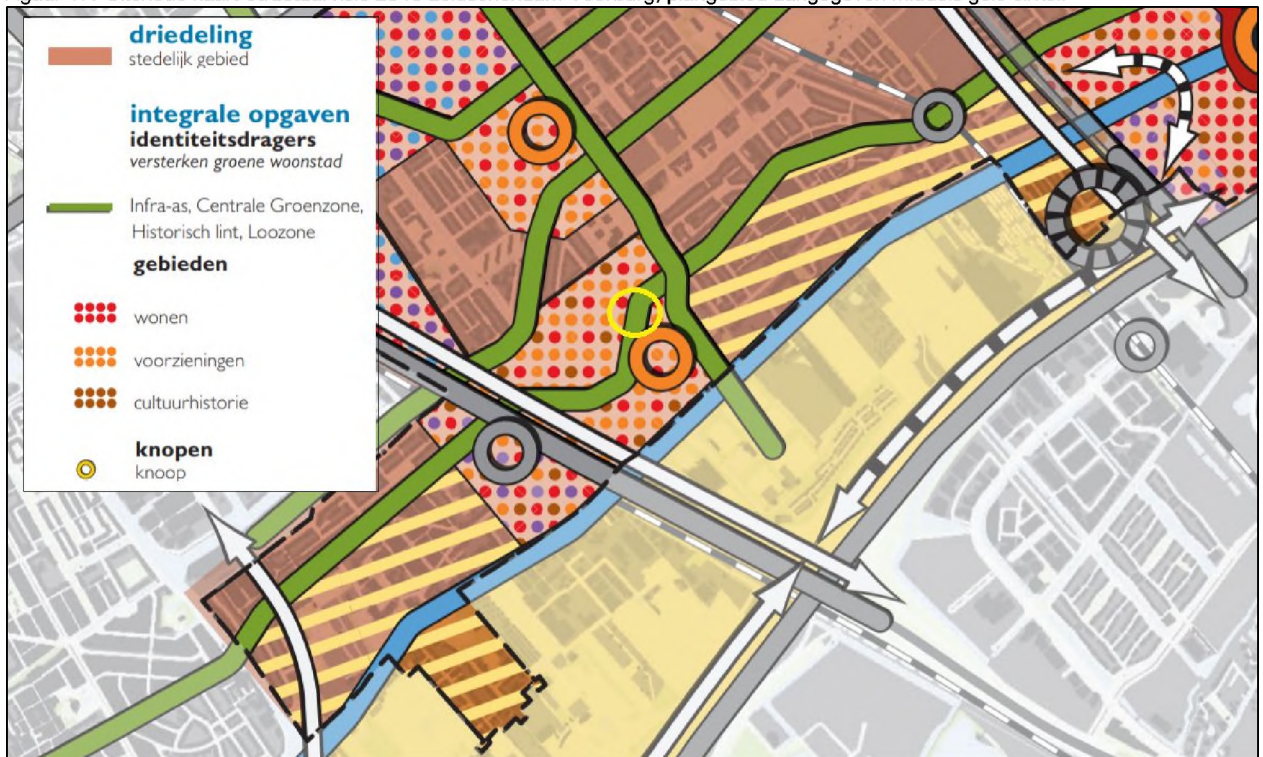
- duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woon-werkstad.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De in de herijkte structuurvisie geformuleerde ambities voor het stedelijke gebied, zijn in de onderhavige ontwikkeling zo veel mogelijk in de overwegingen meegenomen. 80% van de woningbouwopgave dient binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Met onderhavig plan worden 36 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. In de Structuurvisie is het plangebied tevens aangegeven als een gebied waar gewoond kan worden, maar waar ook voorzieningen zijn en cultuurhistorische waarden.

Daarnaast kan de ontwikkeling bijdragen aan een verbetering van de attractiviteit van het winkelgebied en het karakter van het winkelgebied versterken.

Figuur 17. Uitsnede kaart Structuurvisie 2040 Leidschendam-Voorburg, plangebied aangegeven middels gele cirkel.



3.4.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012.

3.4.2 Woonvisie 2016-2020

De gemeentelijke woonvisie 2016-2020 benoemt een viertal thema's: langer zelfstandig wonen, voldoende beschikbare sociale woningen, betaalbaarheid en woonlasten in de sociale sector en variatie in woonmilieus en leefbare wijken. Met het laatste thema richt de gemeente zich op het borgen van de woon- en leefkwaliteit voor de toekomst met een goede balans tussen de gewenste woonmilieus op lange termijn en aansluiting op de woningbehoefte. In dit verband moeten gebiedsontwikkelingen dusdanig zijn, dat zij ook op veel langere termijn meer waarde krijgen in sociaal opzicht en qua duurzaamheid en aanpasbaarheid.

Variatie in woonmilieus en leefbare wijken

Uit de Grote Woontest en het woonmilieuonderzoek is naar voren gekomen dat er in Leidschendam-Voorburg kansen liggen voor rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus. De gemeente wil bij iedere ontwikkellocatie en bij stedelijke vernieuwing sturen op de gewenste woonmilieus en aansluiten op de woningbehoefte. Om deze reden zijn er door de gemeente beleidsregels woningbouw opgesteld, welke zijn beschreven in paragraaf 3.4.3.

Langer zelfstandig wonen

Er moet meer ingespeeld worden op de behoefte aan geschikte woonvormen in relatie tot de behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vraagt enerzijds om anders te kijken naar de inzet van voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg en de bestaande praktijk van de woningtoewijzing. Anderzijds moeten er in samenspraak met andere partijen creatieve oplossingen worden bedacht om het zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag daadwerkelijk mogelijk te maken.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Onderhavig plan past binnen de woonvisie 2016-2020. Gelet op de opgaven uit de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, met een focus op langer zelfstandig wonen. Tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de initiatiefnemer is een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst afgesloten, waarin onder andere is bepaald dat alle woningen gerealiseerd worden voor de vrije sector.

3.4.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie 2016-2020.

3.4.3 Beleidsregels woningbouw 2018-2021

De gemeente Leidschendam-Voorburg hecht grote waarde aan een hoge kwaliteit van de leefomgeving, evenals van de woningvoorraad. Ook voor de langere termijn en evenzeer bij een wijzigende samenstelling van de bevolking moeten er voor alle inwoners voldoende hoogwaardige en betaalbare woningen beschikbaar zijn, gelegen in een duurzaam groene, prettige omgeving. Daarnaast ziet Leidschendam-Voorburg zich, net als de gehele regio Haaglanden, gesteld voor de opgave om het tekortschietende aanbod aan sociale huurwoningen terug te brengen naar een meer acceptabel niveau. Tezamen zijn dit complexe kwalitatief-ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, die vragen om een zekere mate van sturing door de overheid.

Om te borgen dat nieuwe woningbouwplannen zowel bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving als aan een betere beschikbaarheid van goede en betaalbare woonruimte, heeft de gemeente beleid vastgesteld in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie (zie paragraaf 3.4.2). Om een concrete toetsing van nieuwbouwplannen aan de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie mogelijk te maken, heeft het college op 24 oktober 2017 in eerste instantie de 'Beleidsregels Woningbouw 2017-2019' vastgesteld.

De Beleidsregels vormen in principe een toetsingskader voor de beoordeling, prioritering en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. Door middel van toepassing van deze Beleidsregels moet worden bewerkstelligd dat in nieuw te ontwikkelen woongebieden primair wordt ingezet op de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig. Daarnaast is het uitgangspunt uit de Beleidsregels dat in elk nieuw woningbouwproject een aandeel van ten minste 30% sociale (huur)woningen moet worden verwezenlijkt.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Eén van de uitzonderingsregelingen bij toepassing van de Beleidsregels is, dat zij niet gelden voor projecten waarvoor al bindende afspraken zijn gemaakt voordat de Beleidsregels van kracht werden. Deze uitzondering doet zich hier voor.

Op 15 november 2016 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg een besluit genomen (besluitnummer: 1681233) over het verder uit te werken scenario voor de herontwikkeling van het Huygenskwartier, dat ook wel wordt aangeduid als het 'Plan Waaijer'. Op 11 april 2017 heeft de raad besloten (besluitnummer: 1831381) over de afbakening van het 'Plan Waaijer' in relatie tot de mogelijke locatie van een nieuwe raadzaal. Vanaf maart 2017 tot en met oktober 2017 hebben tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan onderhandelingen plaatsgevonden over de totstandkoming van een intentieovereenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van het Huygenskwartier conform het 'Plan Waaijer'. Op 4 oktober 2017 hebben partijen hierover overeenstemming bereikt. Op 31 oktober 2017 heeft het college formeel besloten de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan, waarna partijen deze op 20 november 2017 hebben ondertekend.

In het proces zoals dat zich heeft afgespeeld tussen het raadsbesluit van 15 november 2016 tot en met begin oktober 2017 is de eerste globale aanzet voor de (ruimtelijke en functionele) randvoorwaarden voor het uiteindelijk bij de herontwikkeling van het Huygenskwartier te realiseren programma geformuleerd. In een woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de Beleidsregels, namelijk met een aandeel daarin van ten minste 30% sociale huurwoningen, is niet voorzien. In de intentieovereenkomst is e.e.a. bindend tussen partijen vastgelegd. Hoewel de besluitvorming over de intentieovereenkomst heeft plaatsgevonden ná vaststelling van de Beleidsregels, dateren zowel de hiervoor beschreven raadsbesluiten als het moment waarop partijen tot (rechts bindende) overeenstemming kwamen over de intentieovereenkomst van vóór de vaststellingsdatum van de Beleidsregels.

Hieruit volgt dat de Beleidsregels op het voorliggende plan niet van toepassing zijn zodat het daaraan niet voldoen geen belemmering vormt voor het vaststellen en/of verwezenlijken van het plan.

3.4.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de uitzonderingsregel uit de 'Beleidsregels nieuwbouw 2018-2021'.

3.4.4 Welstandsbeleid

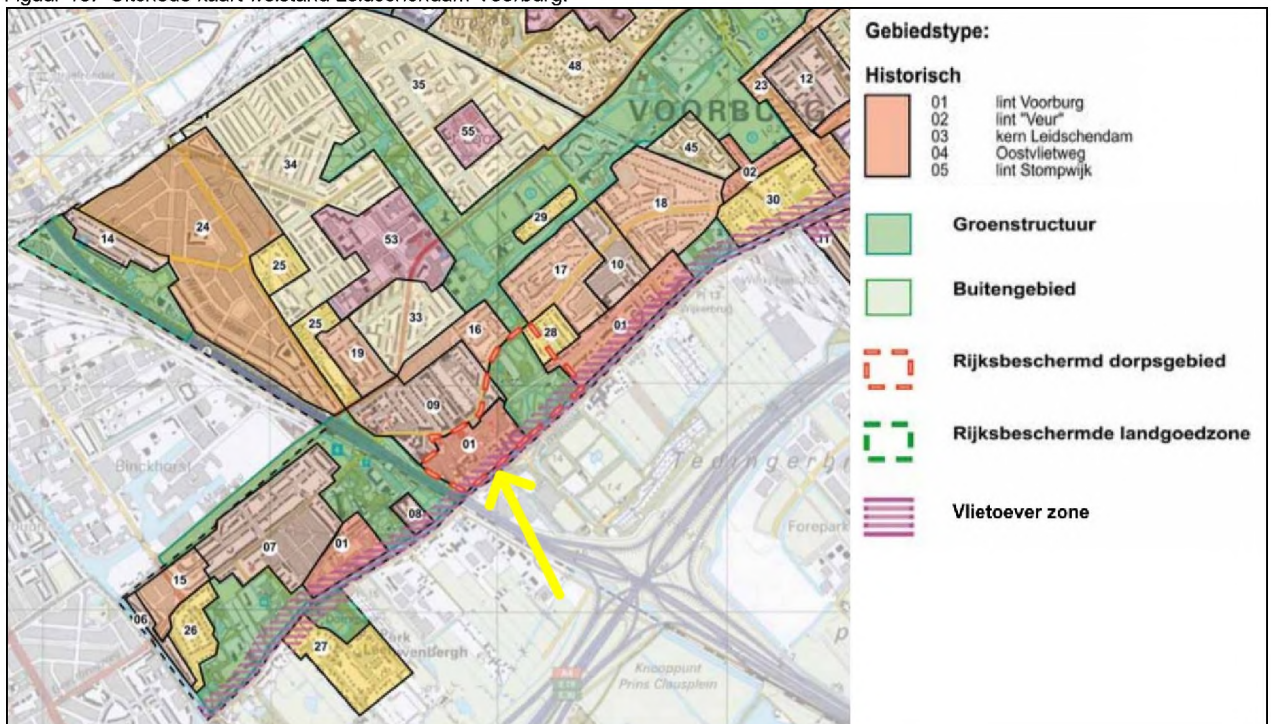
Vanaf 1 juli 2004 is het toetsen van bouwplannen 'aan redelijke eisen van welstand' alleen nog mogelijk op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Daartoe heeft de gemeenteraad op 14 juni 2004 de "Welstandsnota Leidschendam-Voorburg" vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven op welke welstandsgerateerde aspecten gelet wordt bij het beoordelen van vergunningaanvragen. De nota is gewijzigd bij besluiten van 31 januari 2006, 2 februari 2010 en 13 september 2011.

De redelijke eisen van welstand zijn daarbij geobjectiveerd door de gemeente onder te verdelen in een aantal gebiedstypen. Elk gebiedstype kent eigen welstandseisen voor zowel bouwwerken op zichzelf als in relatie tot de omgeving, aan de hand waarvan bouwplannen worden beoordeeld. Elk gebiedstype kent eigen welstandaspecten voor het bouwwerk op zichzelf en voor het bouwwerk in relatie tot de omgeving waarop beoordeeld wordt.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt onder het gebiedstype 'Lint Voorburg', zichtbaar in figuur 12. De dorpskern van Voorburg is deels beschermd dorpsgezicht. De bebouwing is gevarieerd en vormt toch een eenheid. Wat de panden bindt in hun individualiteit. Een eigenheid die voor het grootste deel spontaan is ontstaan, dankzij de perceelsgewijze bebouwing, de ambachtelijke bouwwijze en de loop der tijd. Het gebied wordt ook wel aangeduid als 'Historisch Voorburg'.

Figuur 18. Uitsnede kaart welstand Leidschendam-Voorburg.



Perceelsgewijze bebouwing

De grondslag van het dorp Voorburg is een oude strandwal ter weerszijden waarvan zich een veengebied ontwikkelde. De nederzetting groeide aanvankelijk langs drie lijnen. De middelste daarvan is tegenwoordig de ruggentraat van het historisch dorpsbeeld: de reeks Westeinde, Herenstraat, Oosteinde. De twee andere lijnen bestonden uit boerderijreeksen op de overgang naar het veengebied. De zuidelijke lijn, langs de Vliet, ontwikkelde zich in de 17^e en 18^e eeuw tot een buitenplaatszone die vervolgens gedeeltelijk tot villaparken werd verkaveld. De noordelijke lijn, de omgeving van de huidige Parkweg, werd begin 20^e eeuw een meer aaneengesloten woongebied. Het stramien van de buitenplaatszone vormt de grondtoon van de dorpsstructuur. De ruimte opzet ervan is gedeeltelijk nog aanwezig.

Aan het lint zijn drie gebieden waar de bebouwing een dichtere structuur kreeg, gekoppeld aan dwarsverbindingen over de Vliet. Het Westeinde loopt uit op de Tolburg en heeft hier de sfeer van een 'Faubourg'. Uit verschillende richtingen kwamen landwegen bijeen. Een boerderij en het buitenhuis Heeswijk maakten hier in 1960 plaats voor het Diaconcessiehuis. Ruimtelijk is de overgang van een landschappelijke sfeer naar de aangesloten bebouwing van het Westeinde nog kenmerkend.

Tussen de Herenstraat en de Kerkburg ontwikkelde zich een compacte dorpsstructuur. Twee insteekhaventjes vanaf de Vliet zijn nog in de structuur herkenbaar. Het bredere straatprofiel in het zuidelijke deel van de Kerkstraat en de nieuwere bebouwing langs de oostzijde van de Schoolstraat worden erdoor verklaard. Aan het Oosteinde, ter hoogte van de Wijkerlaan en de Wijkerburg, was het buurtschap Ligte-Turf, hoofdzakelijk gericht op de ontvening in de nabijgelegen Stompwijkse polders. De nog aanwezige eenvoudige bebouwing in dit deel van het dorpslint herinnert daaraan.

De architectonische uitwerking van de panden is overwegend gevarieerd en rijk. Fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profileren en zijn net als ramen, deuren

en kozijnen en gevelijsten geschilderd in traditionele kleuren als gebroken wit of donkergroen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen of natuurleien.

Waardering

De dorpskern van Voorburg is deels beschermd dorpsgezicht. De bebouwing is gevarieerd en vormt toch een eenheid. Wat de panden bindt is hun individualiteit. Een eigenheid die voor het grootste deel spontaan is ontstaan dankzij de perceelsgewijze bebouwing, de ambachtelijke bouwwijze en de loop der tijd. Verspreid over meerdere eeuwen zijn van diverse stijlperiodes visitekaartjes in de dorpsstructuur gerealiseerd. Het is als een mooie groepsfoto, waar mensen verschillend gekleed zijn, maar toch past bij elkaar omdat het van ieder het nette pak is.

Welstandsaspecten

Welstandsaspecten voor het bouwwerk zelf

Bebouwing in het historisch gebied mag zich duidelijk onderscheiden van naastgelegen panden mits dat gepaard gaat met de overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving moet niet overstemd worden. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing en dergelijke. De detaillering moet uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter.

In relatie tot de omgeving

De variatie in architectonische expressie is vanwege de perceelsgewijze bebouwing en de verschillende stijlperiodes heel ruim. Daarom wordt vooral gelet op de kwaliteit die op het perceel zelf wordt geleverd en hoe die zich verhoudt tot de kenmerken van het historisch weefsel als geheel.

Het voorgenomen initiatief

Met het onderhavige plan is het plangebied zo ingericht en de bebouwing zo vorm gegeven dat het een samenhangend geheel vormt. Voor het plangebied is een Definitief Stedenbouwkundig Plan opgesteld met een specifiek gebiedsgericht welstandskader. Dit Kader is door Welstand aanvaard als aanvullend toetsingskader voor toetsing van de bouwplannen om zo tot samenhang te komen passend bij het specifiek karakter van het gebied.

3.4.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de welstandseisen voor het gebied 'lint Voorburg' of 'Historisch Voorburg'.

3.4.5 Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan. In het Klimaatplan is ook het werken met een duurzaam bouwen instrument vastgelegd, het werken met het instrument GPR gebouw.

De Wro strekt ter bevordering van een "duurzame" ruimtelijke kwaliteit. Dit vertaalt zich in de beschrijving, in dit voornamelijk conserverende bestemmingsplan, van de bestaande milieusituatie.

Energie

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan.

- De gemeente kiest voor integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in woningen en een gezond binnenklimaat. Energiebesparing mag nooit ten koste van de gezondheid van bewoners en de gemeente blijft daarom het belang van goede ventilatie

benadrukken. Voor de grotere projecten (met meer dan één woning) vindt toetsing plaats met het instrument GPR gebouw waarmee de duurzaamheidskwaliteit wordt bepaald;

- Alle nieuwbouwwoningen zijn minimaal 10% energiezuiniger dan de EPC-norm in het Bouwbesluit voorschrijft. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Zo kan worden besloten om woningen geschikt te maken voor latere toepassing van zonne-energie of lage temperatuur verwarming;
- De gemeente drukt de CO₂-reductie bij nieuwbouw vanaf 200 woningen en herstructurering uit in de Energie Prestatie op Locatie (EPL). Bouwen volgens de minimumeisen levert bij nieuwbouw een EPL van 6,6 op, een energieneutrale locatie levert een EPL van 10 op. Voor alle nieuwbouwwoningen met meer dan 200 woningen wordt, afhankelijk van de locatie en het type bouwproject, een minimale EPL gerealiseerd van 7,0 tot 8,0.

In het kader van het klimaatbeleid wordt gestreefd naar het opnemen van collectieve duurzame energieopties in bestemmingsplannen en bouwplannen. Een energievisie geeft voor grotere bouwprojecten de mogelijkheden aan voor duurzame energiemogelijkheden binnen Leidschendam-Voorburg.

Duurzaam bouwen

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam bouwen (Dubo) van de gemeente, geactualiseerd op het onderdeel energie door het Klimaatplan 2009-2020. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld.

Uit het oude beleid volgt, wat ook is vastgelegd in andere documenten:

- indien hout wordt toegepast, pas dan duurzaam geproduceerd hout toe. Dit is met name hout met het FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council), conform FSC-convenant met Haaglanden;
- vermijd consequent het gebruik van zink, lood en koper voor zover blootgesteld aan de buitenlucht en gebruik geen koper voor waterleidingen (volgt uit het Waterplan en beleid Waterschappen);
- beperk zoveel mogelijk het gebruik van PVC in alle bouw delen. Indien gebruik wordt gemaakt van PVC, gebruik dan gerecycled PVC en PVC waarvoor een retoursysteem bestaat.

De drie genoemde maatregelen worden waar mogelijk vastgelegd in intentie- of samenwerkingsovereenkomsten met andere ontwikkelende partijen. De beleidslijn is dat de gemeente werkt met het instrument GPR-gebouw. De gemeente gebruikt dit meetinstrument om de Dubo-prestatie van eigen projecten zichtbaar te maken en bevordert het gebruik van het instrument door derden.

GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR-gebouw is een praktische en gebruiksvriendelijke online applicatie om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het streven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. Welke score behaald dient te worden is voornamelijk afhankelijk van het project.

3.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de thema's energie en duurzaam bouwen als één van de milieuaspecten.

3.4.5.2 Conclusie

Vooralsnog is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de ambities uit het Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020.

3.4.6 Klimaatplan 2016-2020, uitvoeringsprogramma

In 2009 is het Klimaatplan 2009-2020 vastgesteld. Met dit nieuwe uitvoeringsprogramma klimaatplan 2016-2020 wordt ingegaan op concrete maatregelen voor de komende jaren op het gebied van energie en CO₂-

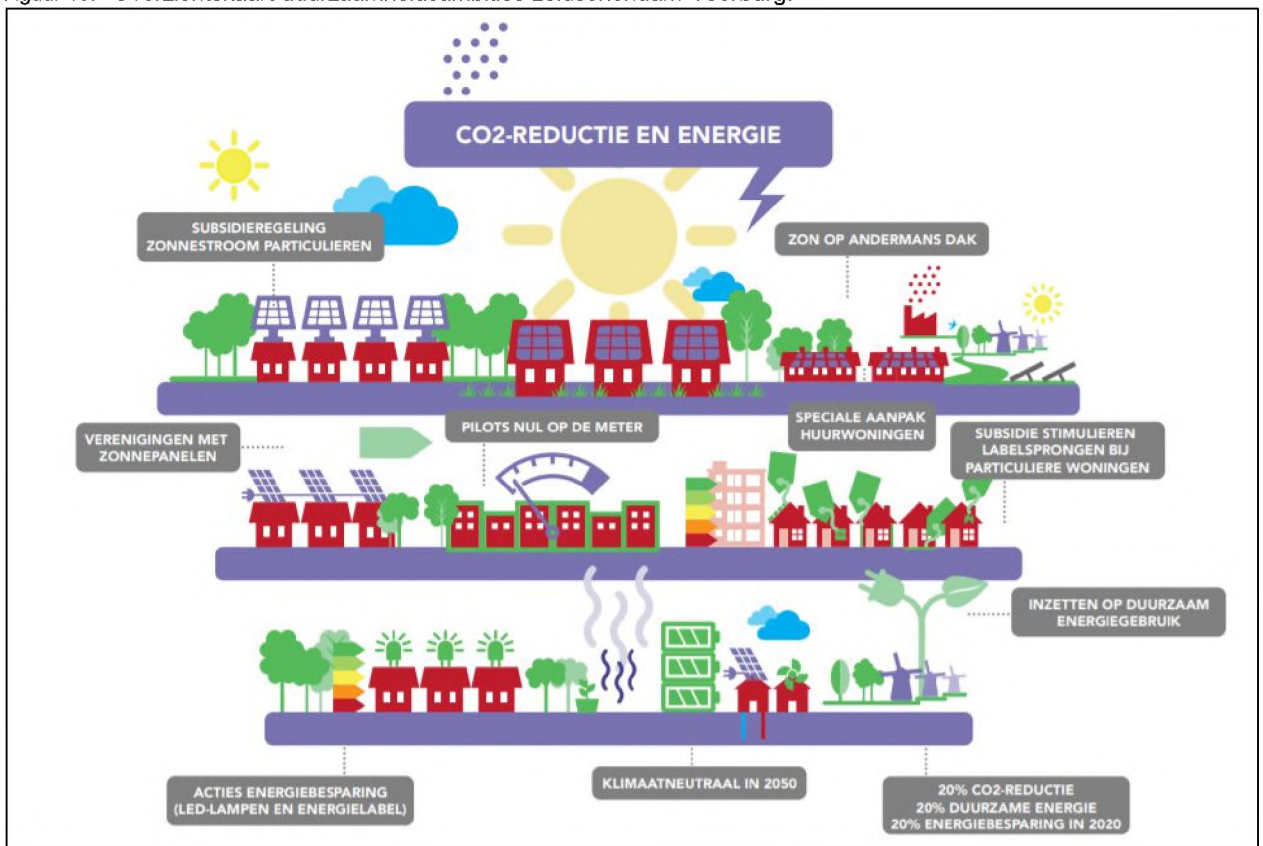
reductie. Het vormt de gemeentelijke bijdrage aan energiebesparing, meer duurzame energie en CO₂-reductie. Dit uitvoeringsprogramma is een uitwerking van één van de afspraken van het coalitieakkoord Ondernemend, Sociaal, Duurzaam en Dichtbij.

Doelstelling van het college is om de komende jaren actie te ondernemen en met name inwoners ondernemers en organisaties te faciliteren en te stimuleren hun bijdrage te leveren aan energiebesparing, meer duurzame energie en CO₂-reductie. Er zal gewerkt worden aan de volgende actiepunten:

1. Daken benutten voor duurzame energie: Zonnestroom;
2. Energielabelsprongen maken op weg naar Nul op de Meter;
3. Meer duurzame energie;
4. Duurzame bedrijven;
5. Voorbeeldfunctie;
6. Communicatie en overige acties.

In figuur 13 is weergegeven wat de gemeente Leidschendam-Voorburg wilt bereiken op het gebied van duurzaamheid.

Figuur 19. Overzichtskaart duurzaamheidsambities Leidschendam-Voorburg.



3.4.6.1 Relatie tot ontwikkeling

De verschillende duurzaamheidsmaatregelen die worden genomen binnen de voorgenomen ontwikkeling worden besproken in paragraaf 4.6.

3.4.6.2 Conclusie

Vooralsnog is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de ambities uit het Klimaatplan 2016-2020, uitvoeringsprogramma.

3.4.7 Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022

Dit uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022 vloeit voort uit het coalitieakkoord 2018-2022. Het beschrijft waaraan de gemeente werkt en op welke wijze de dialoog wil aangaan met stakeholders over de verduurzaming van de gemeente. Het uitvoeringsprogramma is opgebouwd uit zeven thema's en maakt inzichtelijk wat de gemeente doet aan duurzaamheid op deze verschillende terreinen. Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid energie en milieu. De ambitie is een CO₂-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. We werken aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat. De ambitie is om dit samen met inwoners en andere maatschappelijke partners stapsgewijs te bereiken met tussendoelen in 2022, 2026 en 2030.

Het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022 kent een zevental thema's. Onderstaand wordt per thema het hoofddoel weergegeven.

Energie

Het doel is CO₂-neutraal en van het aardgas af in 2050. In de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 is het thema CO₂-reductie en energiebesparing opgenomen. Het doel is om in 2020 (t.o.v. 20071) een CO₂-reductie van 20%, 20% energiebesparing en 20% meer gebruik van hernieuwbare energie te bereiken.

Duurzaam verkeer en mobiliteit

De gemeente streeft naar duurzame mobiliteit en wil emissieloze mobiliteit bevorderen door te 'verminderen, (te) verschonen en (te) veranderen'. Dit betekent een verbetering van de leefbaarheid met behoud van een goede bereikbaarheid, door het beperken van niet-noodzakelijk autogebruik en het bevorderen van langzaam verkeer en openbaarvervoergebruik.

Klimaatadaptie en vergroening

Weersextremen komen steeds vaker voor. De gemeente wil hittestress, (grond)wateroverlast en verdroging zo veel mogelijk voorkomen en de waterkwaliteit en biodiversiteit verbeteren. Water opvangen en vasthouden en meer groen, aangevuld met andere ruimtelijke maatregelen dragen bij aan een klimaatbestendige openbare ruimte.

Grondstoffen en afval

In navolging van beleid Grip op Grondstoffen en het Rijksbrede programma Circulaire Economie streeft de gemeente naar een circulaire economie in 2050 door afval te beperken, duurzame grondstoffen te gebruiken en in de keten hergebruik en recycling te stimuleren. De landelijke doelstelling is 75% afvalscheiding van huishoudens en maximaal 100 kg restafval per inwoner in 2020. De gemeente tracht zo dicht mogelijk bij de landelijke doelstelling te komen.

Luchtkwaliteit

De gemeente wil schone lucht bevorderen en streeft ernaar om in 2030 de WHO advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof te behalen. Omdat veel acties een relatie hebben met emissies door het verkeer, staan de meeste actiepunten in hoofdstuk 2 bij de regionale activiteiten benoemd.

Duurzaamheid in al ons beleid

De gemeente geeft het goede voorbeeld door duurzaamheid organisatiebreed op te pakken.

Samenleving

Samen met inwoners, bedrijven en organisaties werkt de gemeente aan de verduurzamingsopgave van Leidschendam-Voorburg. Door de samenleving bewust te maken van haar rol en waar nodig te stimuleren en faciliteren, zet de gemeente de samenleving in haar kracht.

3.4.7.1 Relatie tot ontwikkeling

Het aspect duurzaamheid wordt verder toegelicht in paragraaf 4.6 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast wordt het thema luchtkwaliteit apart besproken in paragraaf 4.11.

3.4.7.2 Conclusie

Vooralsnog is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de ambities uit het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022.

3.4.8 Nota archeologie, herijking 2013

Conform de herziene Monumentenwet 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, 'archeologienota herijking 2013'. In de Nota archeologie wordt een globaal 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 toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

De bodem van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Leidschendam-Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden. Het wordt daarom aangeraden de gemeentelijke website te bezoeken voor de meest actuele versie van de archeologische beleidskaart.

3.4.8.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' besproken, waarvoor de archeologische beleidskaart geraadpleegd zal worden.

3.4.9 Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010

Het is voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie. Deze commissie adviseert op het gebied van de monumentenzorg en heeft in elk geval tot taak om te adviseren over omgevingsvergunningen voor wijziging aan (van) rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen en beschermd op basis van de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010. Daarnaast vormt de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010 de basis voor het aanwijzen van gemeentelijke dorpsgezichten en gemeentelijke groenmonumenten. Ook is het mogelijk op basis van de verordening een gebouw, groenelement of structuur aan te wijzen als een beeldbepalende zaak. De gemeentelijke monumenten of beeldbepalende zaken worden geregistreerd op een gemeentelijke monumentenlijst.

3.4.9.1 Relatie tot ontwikkeling

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' wordt in paragraaf 4.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing besproken.

3.4.10 Parkeerbeleid

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. Parkeernormen zijn nodig bij de toetsing van (ver)bouwplannen. De parkeernormen zelf en de rekenmethodiek zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen. De vigerende nota is de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2012'.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving.

3.4.10.1 Relatie tot ontwikkeling

Het aspect 'verkeer en parkeren' wordt besproken in paragraaf 4.13 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.4.11 Detailhandel- en horecastructuurvisie

In januari 2019 is in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg door Droogh Trommelen en Partners de 'Detailhandel- en horecastructuurvisie' opgesteld. Het doel van de detailhandel- en horecastructuurvisie is om het bestaande beleid te actualiseren. De focus ligt daarbij op de drie grotere centra: De Julianabaan, Huygenskwartier en Leidschendam-Centrum.

Landelijke trends

Zowel de winkel- als de horecasector zijn de afgelopen jaren behoorlijk gewijzigd en zullen ook de komende jaren nog blijven veranderen. Bestaande trends zijn onder andere:

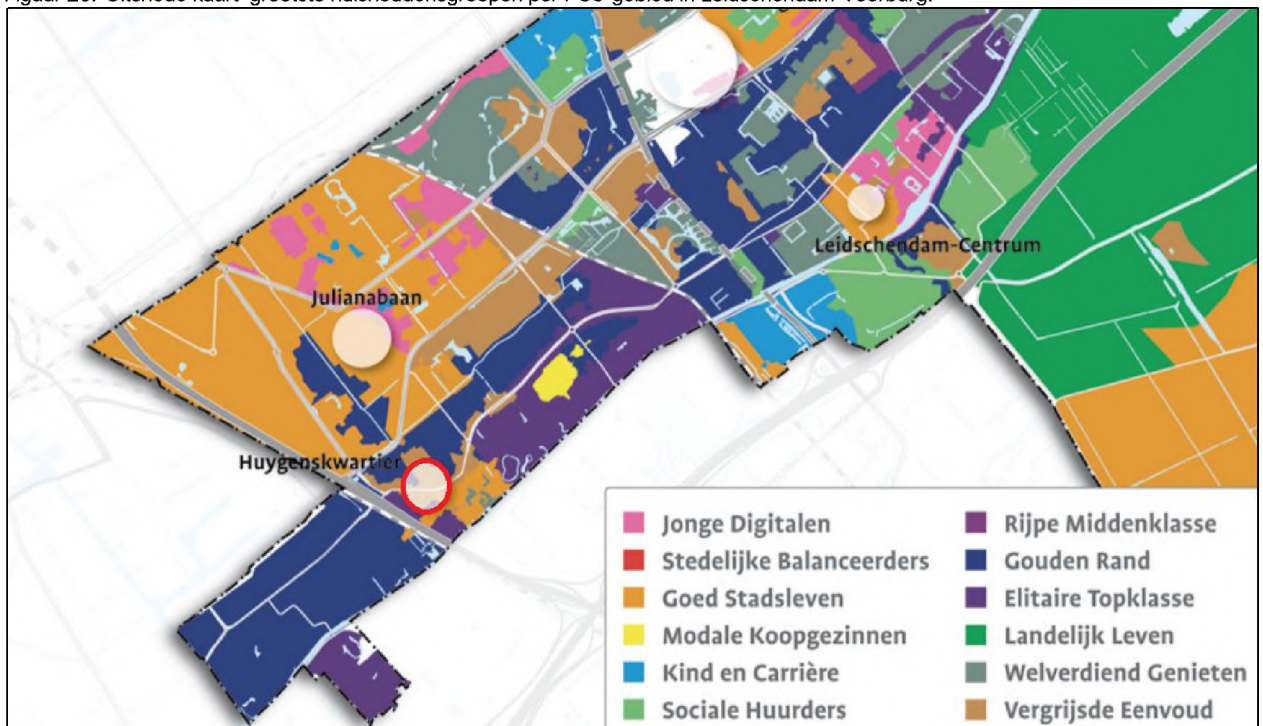
- Leegstand;
- De middenmoot verdwijnt;
- Nieuw ondernemerschap;
- Bouwen, bouwen, bouwen, met als gevolg te veel winkels;
- Online producten en diensten;
- Innovatie;
- Gewoon boodschappen blijven doen.

Als gevolg van dit soort trends dienen centra mee te veranderen. In Leidschendam-Voorburg bestaan planmatig ontwikkelde middelgrote centra, maar ook dorpscentra en grote wijkcentra, en buurtcentra. Voor kleine en middelgrote centrumgebieden zijn supermarkten van groot belang. Met circa 80% marktaandeel in de dagelijkse sector, zijn supermarkten de basis bij het boodschappen doen. Ze zijn voor de consument bepalend bij de keuze voor een winkelgebied. Een eigentijdse supermarkt van 1.200 m² wvo tot 1.500 m² wvo trekt wekelijks ten minste 10.000 bezoekers. Mits goed gelegen kunnen overige winkels profiteren van de grote bezoekersaantallen van deze publiekstrekker. Onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren.

3.4.11.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich binnen het Huygenskwartier. Het Huygenskwartier is het oude, historische centrum van Voorburg. De belangrijkste winkelstraat loopt parallel aan De Vliet (waar echter geen relatie mee is). Er zijn zo'n 70 winkels en circa 30 horecabedrijven, met een gezamenlijk omvang van ruim 10.000 m² wvo. Het aanbod in het Huygenskwartier is relatief kleinschalig en bestaat nagenoeg volledig uit zelfstandige ondernemers, in de hoofdstraat (Herenstraat) bovendien in een gemiddeld hoger marktsegment. Het gebied heeft aantrekkelijke verblijfskwaliteiten, waar zowel lokale bezoekers als consumenten van verder weg naar toe kunnen om luxueus te winkelen en een hapje te eten.

Figuur 20. Uitsnede kaart 'grootste huishoudensgroepen per PC5-gebied in Leidschendam-Voorburg.



De voorgenomen ontwikkeling binnen het Huygenskwartier bevindt zich op demografisch vlak binnen het 'Goede Stadsleven'.

Goed Stadsleven

Deze groep is jong, hoogopgeleid en woont in een appartementen in een grootstedelijke omgeving, waar voorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik zijn. Ze leven bewust, eten graag biologisch, laten eten thuis bezorgen en gaan graag uit, bijvoorbeeld naar een bioscoop of café.

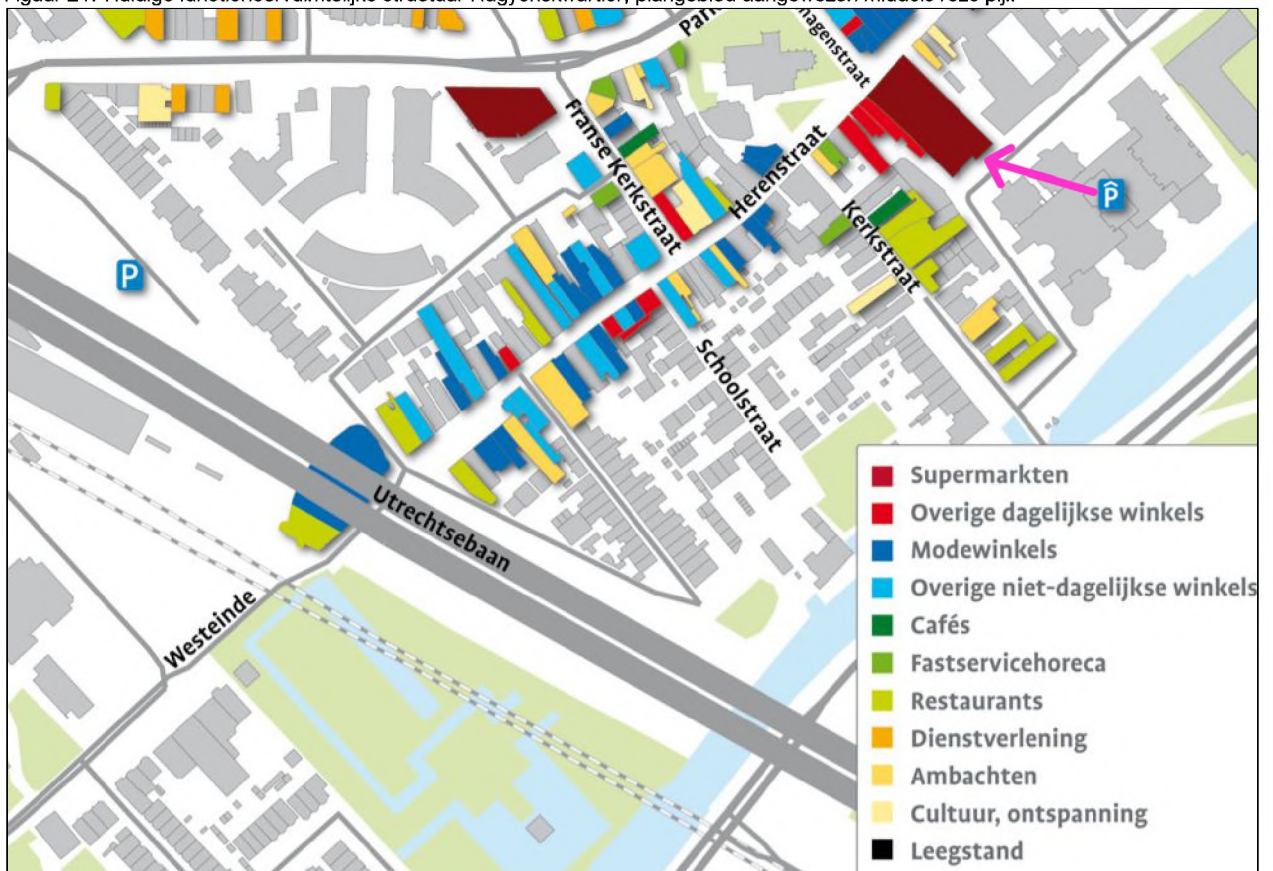
Functioneel ruimtelijke analyse Huygenskwartier

Het winkelaanbod in het Huygenskwartier is in totaal bijna 8.500 m² wvo groot, verspreid over ongeveer 70 winkels. Ongeveer 2.400 m² wvo betreft het dagelijks winkelaanbod, circa 29%. De twee supermarkten in het Huygenskwartier zijn relatief klein (Albert Heijn circa 650 m² wvo en de Hoogvliet circa 1.080 m² wvo). Het overige dagelijkse aanbod is uitgebreid en van hoge kwaliteit. Er zijn onder andere bakkers, een viswinkel, een slagerij, delicatessenwinkels en specialistische slijters. In het Huygenskwartier ontbreekt een groenteboer. Het overige winkelaanbod (circa 6.000 m² wvo) bestaat voor een belangrijk deel uit mode-, woon- en accessoire winkels, veelal in het hoger marktsegment.

Functioneel ruimtelijke visie Huygenskwartier

De gemeente zet in op het behoud van het Huygenskwartier als centrum om luxueus te genieten. Het voortzettend van die lijn is echter geen vanzelfsprekendheid, met name doordat het centrumgebied leunt op twee groepen bezoekers: de lokale bevolking en de regionale bezoeker. Voor de Hoogvliet is onder andere aangegeven dat dit een supermarkt is met te verbeteren parkeervoorzieningen.

Figuur 21. Huidige functioneel ruimtelijke structuur Huygenskwartier, plangebied aangewezen middels roze pijl.



Toets initiatief

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningbouw, maar ook uit de realisatie van een nieuwe Hoogvliet supermarkt en een ondergrondse parkeergarage. De ondergrondse parkeergarage is zowel bedoeld voor de bezoekers van de supermarkt als voor de toekomstige bewoners. De supermarkt verplaatst naar de oostkant van Vlietstaat, nog steeds gevestigd aan de Herenstraat. Ook neemt de supermarkt toe in grootte van circa 1.080 vierkante meter naar 1.890 vierkante meter. Echter geeft de detailhandel- en horecastructuurvisie aan dat een supermarkt met een winkelvloeroppervlak tussen de 1.200 en 1.500 vierkante meter wenselijker is. Met een brutovloeroppervlak van 1.890 vierkante meter zal het winkelvloeroppervlak aan de gestelde wensen in de structuurvisie voldoen. Daarnaast zal de supermarkt moderner worden gerealiseerd, waardoor er meer klanten naar de supermarkt toe worden getrokken.

3.4.11.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de functioneel ruimtelijke visie voor het Huygenskwartier.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

4.1.1 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.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van 36 woningen, een supermarkt van 1.890 vierkante meter b.v.o. en een parkeergarage 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.

Wonen

In de huidige situatie zijn reeds twee woningen aanwezig binnen het plangebied. Het initiatief voorziet in de realisatie van 36 woningen, er worden daardoor dus 34 woningen toegevoegd binnen het plangebied. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio.

In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. In tabel 1 is de WBR weergegeven voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gegevens zijn in de tabel blauw gearceerd. Tabel 2 betreft een weergave van de TR voor de gemeente Leidschendam-Voorburg voor dezelfde perioden. Ook hier zijn de gegevens blauw gearceerd.

Tabel 1. WBR uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

			2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	WBR 2019	1.160	4.090	3.140
	Den Haag	WBR 2019	5.680	21.950	19.860
	Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170
	Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200
	Pijnacker-Nootdorp	WBR 2019	230	960	940
	Rijswijk	WBR 2019	80	-180	290
	Wassenaar	WBR 2019	20	-350	-670
	Westland	WBR 2019	610	2.810	1.180
	Zoetermeer	WBR 2019	480	1.600	1.250
	Totaal regio		8.440	31.400	26.020
Totaal provincie			8.440	31.400	26.020

Tabel 2. Trendraming gemeente Leidschendam-Voorburg (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

			2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	WBR 2019	1.160	4.090	3.140
	Den Haag	WBR 2019	5.680	21.950	19.860
	Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170
	Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200
	Pijnacker-Nootdorp	WBR 2019	230	960	940
	Rijswijk	WBR 2019	80	-180	290
	Wassenaar	WBR 2019	20	-350	-670
	Westland	WBR 2019	610	2.810	1.180
	Zoetermeer	WBR 2019	480	1.600	1.250
	Totaal regio		8.440	31.400	26.020
Totaal provincie			8.440	31.400	26.020

Op basis van de WBR en BP blijkt voor de periode 2019-2030 een woningbehoefte van 260 woningen. Uit de TR blijkt voor de periode 2019-2030 een te woningvoorraadtoename van 1.740 woningen voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. De TR valt daarmee hoger uit dan de WBR en is daarmee het uitgangspunt voor de behoefte. Het toevoegen van 34 woningen draagt bij aan de woningbehoefte in de regio.

Daarnaast is in paragraaf 3.3.3. reeds aangehaald dat de gemeenten binnen de regio Haaglanden gezamenlijk de woonopgave van ruim 50.000 woningen tot 2025 binnen bestaande stedelijke gebieden te realiseren. In paragraaf 3.4.2 en 3.4.3 is daarnaast ingegaan op de woningbehoefte binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het college heeft ingestemd met de kwalitatieve invulling van het plan, bestaande uit vrije sector woningen.

Supermarkt

Het brutovloeroppervlak van de Hoogvliet supermarkt neemt toe van 1.080 vierkante meter naar 1.890 vierkante meter. In totaal komt er ruim 800 vierkante meter brutovloeroppervlak aan supermarkt bij. Op basis van de door het C.R.O.W. gehanteerde verhouding BVO-WVO van 100/80 zal het aantal vierkante meter

winkelvloeroppervlak circa 1.500 zijn. Daarnaast is reeds in paragraaf 3.4.11 aangegeven dat de huidige supermarkten te klein zijn voor het verzorgingsgebied. Door Strabo bv is een distributie planologisch onderzoek (DPO) opgesteld in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg (zie bijlage 2). Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van marktruimte voor een uitbreiding van dan wel een nieuwe supermarkt binnen het Huygenskwartier.

Strabo bv komen concludeert in het DPO dat er wel marktruimte is voor een beperkte uitbreiding van een aanwezige supermarkt. Daarbij weegt ook mee dat met een uitbreiding van een aanwezige supermarkt het aanbod in het Huygenskwartier wordt versterkt, anders gezegd shockbestendig wordt gemaakt wat gezien de ontwikkeling van The Mall of the Netherlands van groot belang wordt geacht. Uitbreiding van een aanwezige supermarkt zorgt namelijk voor extra toevloeiing en sterkere binding. Dit geldt te meer wanneer een uitbreiding van het aantal supermarktmeters gecombineerd wordt met uitbreiding van de parkeercapaciteit in de directe omgeving. In het onderzoek is uitgegaan van een supermarkt van 1.500 m² WVO in de toekomstige situatie, oftewel 400 m² WVO meer dan op de huidige locatie.

De marktruimte is echter te klein voor de toevoeging van een volwaardige nieuwe supermarkt, daar een dergelijke nieuwe supermarkt volgens de huidige wensen van de consument toch zeker 1.500 m² WVO dient te bedragen. Hiervoor is de beschikbare marktruimte in alle gevallen onvoldoende. Toevoeging van een nieuwe supermarkt in een situatie van te beperkte marktruimte heeft nadelige gevolgen voor de bestaande detailhandelsstructuur die daardoor (verder) onder druk komt te staan. In die situatie zal de negatieve impact van de ontwikkeling van The Mall of the Netherlands op (het Huygenskwartier in) Voorburg verder worden versterkt.

4.1.3 Conclusie

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de behoefte aan extra woningen en een vergroting van de bestaande supermarkt voldoende gemotiveerd.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 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 januari 2023 in werking treedt.

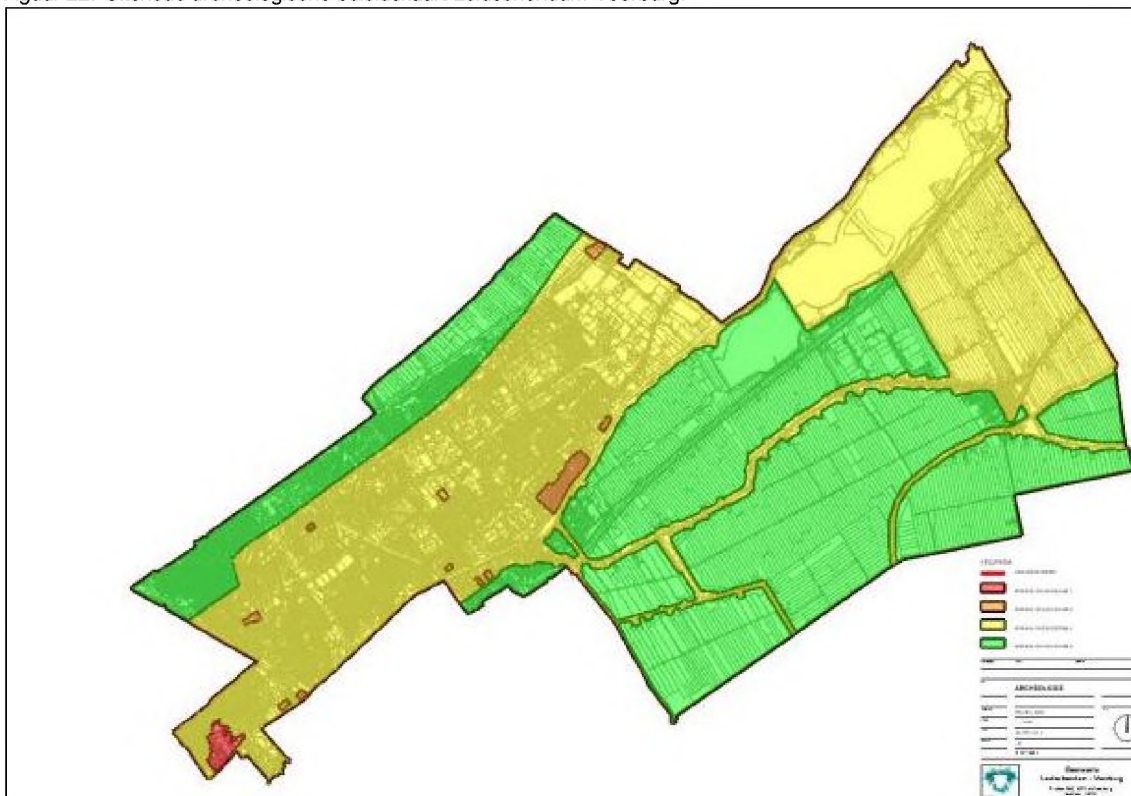
Conform het Overgangsrecht in de Erfgoedwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze 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, 'archeologienota herijking 2013'. 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.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, en de 'Nota archeologie: herijking 2013' opgesteld. In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waarderingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Figuur 22. Uitsnede archeologische beleidskaart Leidschendam-Voorburg.



De vier waarderingsgebieden zijn:

- Waarde-Archeologie 1 - Archeologisch rijksmonument;
- Waarde-Archeologie 2 - Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde;
- Waarde-Archeologie 3 - Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting;
- Waarde-Archeologie 4 - Gebieden met een lage archeologische waarde.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het waarderingsgebied Waarde - Archeologie 3: een gebied met een hoge archeologische waarde of verwachting. Hiervoor geldt dat voor alle bodemverstorende activiteiten, met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 30 cm beneden maaiveld, kan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning de archeologische waarde moet aantonen in het belang van de archeologische monumentenzorg. Hiervoor dient een archeologisch onderzoek en waardebepaling plaats te vinden.

Omdat het plangebied een groter oppervlak heeft dan 100 vierkante meter, dient een archeologisch rapport overhandigd te worden aan het bevoegd gezag. In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg is in

januari 2019 een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd door IDDS (zie bijlage 3) in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Herenstraat 42-52 in Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor met name resten vanaf het Midden Neolithicum in de top van het Oude duin- en strandwalzand en resten vanaf de 13e eeuw vanaf de onderzijde van de bouwvoor. Vindplaatsen uit de late prehistorie (IJzertijd/Romeinse tijd) kunnen langs de oostelijke flank van de strandwal ingebed zijn in afdekkende veen- en kleilagen. Hoewel delen van het plangebied eerder archeologisch zijn onderzocht, geldt dat die onderzoeken zich met name hebben gericht op de resten vanaf de 13e eeuw. Deze resten mogen met name direct langs de Herenstraat nog worden verwacht en kunnen ook in de rest van het plangebied (uitgezonderd het opgegraven perceel Herenstraat 50 en het onderzochte deel van het terrein achter Herenstraat 52-54) nog aanwezig zijn. Ook ter plaatse van het pand en het gesaneerde binnenterrein van Herenstraat 42 kunnen deze resten nog aanwezig zijn. De verstoringsdieptes ter plaatse zijn niet bekend. Resten in de top van het Oude duin- en strandwalzand kunnen in het hele plangebied voorkomen.

Op basis van de beschikbare gegevens is niet bekend wat de exacte diepteligging van dit niveau is in het plangebied en in hoeverre dit niveau nog intact is. Dit niveau zal wel mogelijk worden verstoord met de geplande aanleg van de parkeerkelder. Het veldonderzoek onderbouwt, voor het deel van het plangebied dat is onderzocht, de verwachtingen uit het bureauonderzoek.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op de flank van een oude duinen-/strandwalcomplex waarin verschillende niveaus een hoge archeologische verwachting hebben. Omdat al deze niveaus worden bedreigd door de bouw van de parkeerkelder adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Voorafgaand aan het vervolgonderzoek wordt geadviseerd allereerst het deel van het plangebied dat nog niet mocht worden onderzocht (de supermarkt) alsnog te onderzoeken met de 3 geplande boringen zodra de toegang tot dit gebied geregeld kan worden.

Het aanvullend onderzoek kan alleen worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande gebouwen en waarschijnlijk het beste gecombineerd worden met de aanleg van de parkeerkelder. Het advies is: het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek binnen de bouwkuip van de parkeergarage. Op basis van de resultaten van de proefsleuven kan besloten worden om geen verder onderzoek te doen of juist om de bouwkuip (of een deel daarvan) op te graven (in samenwerking met het uitgraven van de parkeergarage).

Conclusie

Zoals hierboven gesteld is voor een deel van het plangebied nog geen archeologische waardestelling bepaald. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de vorm van proefsleuven. Dit aanvullend onderzoek en de daarmee gepaard gaande waardestelling kan pas uitgevoerd worden op het moment dat de huidige gebouwen gesloopt zijn (de supermarkt) en de bouwkuip voor de parkeerkelder gerealiseerd wordt. Hiervoor is reeds een Programma van Eisen (PvE) opgesteld die inmiddels goedgekeurd is door de gemeente. Gevolg kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is. Maar ook dat juist de bouwkuip (of een deel daarvan) opgegraven wordt. De initiatiefnemer is zich bewust van de gevolgen die uit dit vervolgonderzoek kunnen komen en betreft dit in samenspraak met de aannemer bij de planning.

Dit aanvullend onderzoek wordt opgestart na de sloop van de bestaande gebouwen. In de te verlenen vergunning worden de volgende voorwaarden opgenomen:

Voorwaarden

- *Archeologische begeleiding van de ontkoppeling van de vloeren van de funderingsbalken conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek binnen de funderingen (niveau 1) conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Indien daartoe wordt besloten; opgraving binnen de funderingen (niveau 1) conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*

- *Archeologische begeleiding van ondergrondse sloop conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*
- *Archeologische begeleiding (protocol opgraven) van de ontgraving van de rest van de bouwput conform een door de gemeente goedgekeurd PvE;*

In overleg met de gemeentelijk archeoloog heeft IDDS een PvE opgesteld die inmiddels goedgekeurd is. Er is nauw contact tussen de gemeentelijk archeoloog en IDDS (namens initiatiefnemer Waaijer Projectrealisatie) ten aanzien van de uitvoeringsaspecten.

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen het door het Rijk aangewezen dorpsgezicht Oud-Voorburg. Omdat het gebied onderdeel uitmaakt van het beschermd stads- en dorpsgezicht zijn in het vigerend bestemmingsplan maatregelen getroffen om de cultuurhistorische waarde te behouden. Het plangebied is daarom voorzien van een dubbelbestemming waarde 'beschermd stads- en dorpsgezicht' overeenkomstig het aangrenzende bestemmingsplan 'Oude Dorpskern Voorburg 2011'.

Huidige situatie

Herenstraat 42 (Rijksmonument)

De locatie Herenstraat 42 bestaat uit een monumentale Raadhuis en de naast- en achtergelegen jaren '80 wit gepleisterde kantoorgebouw (servicecentrum) tot aan de Raadhuisstraat.

Herenstraat 48 (gemeentelijk monument)

Het pand Herenstraat 48, op de hoek van de Vlietstraat gelegen, is een 18^e-eeuws dwarspand van twee verdiepingen en een schilddak. Het pand heeft een uitstek van één verdieping met plat dak. De voorgevel (een lijstgevel) heeft op de begane grond naast een deur een grote winkelpui, die omloopt tot in de zijgevel. Boven deze pui bevindt zich een strakke waterlijst. De eerste verdieping heeft twee oningedeelde schuifvensters. De gevel wordt beëindigd door een kroonlijst. De gevel is wit geschilderd, de zij- en achtergevel zijn gepleisterd en voorzien van in de pleister getrokken schijnvoegen. Dit hoekpand past wat betreft schaal, massa en materiaalgebruik goed in het dorpsbeeld. De grote pui in de zijgevel geeft echter een te groot accent op deze gevel.

Vlietstraat 6 (gemeentelijk monument)

De eenvoudige rechthoekige werkplaats aan de Vlietstraat is op een afgesplitst stuk van het achterterrein van het pand Herenstraat 48 gebouwd. Dit pand, evenwijdig aan de Vlietstraat gelegen, heeft een verdieping, verdiep en een mansardedak. Deze mansardekap is opgebouwd met Philibertspanten (ook wel schenkelspanten genaamd). Het opvallendste van deze relatief weinig voorkomend spantvorm is, dat deze slechts uit twee lagen bestaat in plaats van de normale drie of vijf lagen, zoals gewoon is. De langsgewel aan de Vlietstraat bezat aanvankelijk drie deuren met halfrond bovenlicht. Hiervan is de noordelijke toegang tot een venster verbouwd. De gevel is gedeeltelijk in rode en gedeeltelijk in gele baksteen opgebouwd en afgewerkt met een (dunne) cementpleisterlaag. Tot aan de toppen van de rondboogvensters is hoofdzakelijk gele steen gebruikt en daarboven rode steen. Karakteristiek is verder de afwisseling van lange ankers en korte ankers; hiervan zijn de lange voor de spanten en het bijbehorende blokkeel. De zijgevels waren aanvankelijk blind, maar bij de restauratie van 1986 werd in de zuidelijke gevel een groot rondvenster aangebracht. De zolder wordt verder verlicht door een grote rondboogvormige dakkapel op de voorgevel. De noordgevel staat koud tegen het pand. Het pand is verbouwd tot transformatorhuisje, waarvoor het gebouwtje van betonnen vloeren en tussen- en voorzetwanden werd voorzien. Het pand betreft een werkplaats met een bijzondere architectuur, met name de voorgevel, de dakkapel en de afwisseling van ankers. De Philibertspanten zijn niet alledaags.

Toekomstige situatie

Herenstraat 42

De visie gaat uit van behoud van het Rijksmonument en sloop van de naast- en achtergelegen kantoorgebouw. Het Rijksmonument wordt in de nabije toekomst gerestaureerd, dit valt echter buiten de scope van de voorliggende ontwikkeling. De achter- en zijgevel van het monument worden aangeheeld. In

overleg met de Rijksdienst Cultuurhistorie en Erfgoed wordt de aanheling van de achter- en zijgevel (niet monumentaal) besproken. In dit kader is door IDDS een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd voor Herenstraat 42. Dit onderzoek betreft een aanvulling op de onderzoeken die op 9 maart 2021 en op 12 maart 2020 werden uitgevoerd (IDDS-projecten 63030320 en A0224). De rapportage is als bijlage toegevoegd. Wanneer de nieuwbouwplannen in ogenschouw worden genomen, en vergeleken worden met de bestaande plattegronden, dan leidt dit tot de conclusie dat het sinds 1982-1983 ontbrekende deel van de linkerzijgevel wordt aangeheeld tot aan het thans nog bestaande deel van de historische zijgevel. De gevel wordt verder naar achteren toe doorgetrokken als onderdeel van de muur die de achterliggende bedrijfsruimte en het Rijksmonument scheidt. Aangezien de panden Herenstraat 42 en 44 niet met elkaar worden verbonden hebben de bouwwerkzaamheden aan Herenstraat 44 geen gevolgen voor het monumentale muurwerk van Herenstraat 42.

Waardering Herenstraat 48 en Vlietstraat 6

Herenstraat 48 is met name waardevol als onderdeel van de historische stedelijke structuur van het centrum van Voorburg. Het representeert een in de kern mogelijk vroeg 17^e-eeuws woonhuis op een smal en diep perceel. Door de vele aanpassingen zijn er weinig onderdelen met een hoge monumentale waarde. Mogelijk zijn de kelder en de kapconstructie oorspronkelijk, het is echter niet mogelijk geweest dit volledig te onderzoeken. Vooralsnog hebben deze een hoge monumentale waarde toegekend gekregen. De delen van gevels en bouwmuren die tot de oorspronkelijke constructie behoren hebben eveneens een hoge monumentale waarde. In de nieuwe situatie wordt het pand hergebruikt.

Waar de meeste schuren en werkplaatsen op achterterreinen zijn gesloopt, is Vlietstraat 6 meerdere keren aangepast aan nieuwe functies en nieuwe situaties. Door deze aanpassingen zijn wel veel bouwhistorisch waardevolle elementen verdwenen. De gevels dateren waarschijnlijk uit de eerste bouwphase en hebben een hoge monumentale waarde. De Philibertspanten, vermoedelijk uit de 19^e eeuw, hebben eveneens een hoge monumentale waarde. Beide panden worden meegenomen bij de herontwikkeling van het plangebied, waarbij de cultuurhistorische waarden meegenomen worden naar de nieuwbouw. In geval van Vlietstraat 6 betreft dit het onder deskundig toezicht ontmantelen van het huidige pand en het opnieuw opbouwen daarvan met hergebruik van de cultuurhistorische waardevolle elementen. Tijdens het ontmantelen zullen de monumentale waarden worden gedocumenteerd om vervolgens te kunnen beoordelen welke onderdelen kunnen worden ingepast in het opnieuw opbouwen.

Figuur 23. Impressie Vlietstraat 6 nieuwe situatie (Bron: rphs+, 12 april 2021).



4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Voor wat betreft archeologie vindt na de sloop van de panden nog nader onderzoek plaats en wordt op dit moment een PvE opgesteld in overleg met de gemeentelijk archeoloog.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 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.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Centrum', 'Maatschappelijk', 'Nutsvoorziening' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Centrum' en 'Maatschappelijk'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van gemengd gebied.

Vanwege het gemengde karakter zijn op de locaties met een bedrijfsbestemming bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tot deze milieucategorie behoren bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing

binnen een gemengd gebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd met een milieucategorie hoger dan 2.

Met het nieuwbouwplan wordt de supermarkt verplaatst en de maatschappelijke functie van gemeentehuis vervangen door woningbouw. Op dit moment zijn er reeds al woningen boven de panden gelegen aan de Herenstraat. De nieuwe functies zijn derhalve goed mogelijk naast elkaar en belemmeren elkaar niet. Wel moet voldaan worden aan de eisen van het Activiteitenbesluit voor wat betreft de supermarkt en de nieuw te realiseren bovenwoningen. Hier wordt nader op ingegaan in de paragraaf geluid.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEZONNING

4.4.1 Algemeen

Er zijn geen wettelijke vastgestelde eisen voor de bezonning van openbare ruimten, woningen en dergelijke. In het Bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de invloed van belemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.

De commissie woningwaardering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert een beoordelingssysteem wat in grote lijnen neerkomt op:

- De bezonning in een vertrek is als 'matig' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren.
- De bezonning in een vertrek is als 'goed' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren.

Voor zover van toepassing is voor deze periode van 11 maanden uitgegaan van de dagen tussen 5 januari en 5 december.

Het is mogelijk dat gemeenten hieraan gerelateerde normen hanteren. In de gemeente Den Haag wordt bijvoorbeeld bij de beoordeling van de bestemming- en bouwplannen veelal gebruik gemaakt van een vergelijkbare norm. Hierbij wordt uitgegaan van het criterium van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen gedurende de periode van 19 februari tot en met 21 oktober (op 0.75 meter boven de vloer van de laagst gelegen verdieping van de woonfunctie). Hierbij is het toegestaan de bezonningsuren van de voor- en achtergevels bij elkaar op te tellen. De uren dat de zon minder dan 10° boven de horizon staat mogen hierbij niet worden meegerekend. Daarnaast geldt dat het aantal mogelijke bezonningsuren ten gevolge van de nieuwe bebouwing met maximaal de helft af mag nemen.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

In voorliggend plan wordt het bestaande kantoorgebouw en supermarkt gesloopt en vindt nieuwbouw plaats in de vorm van opnieuw een supermarkt en woningbouw. De bebouwing overschrijdt het huidige bouwvlak en gebouw qua hoogte en breedte. Dit kan gevolgen hebben voor het aantal bezonningsuren van de achterliggende woningen aan de Rozenboomlaan en Parkweg. In dit kader is door RPHS een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit blijkt dat, gezien de ligging van de omliggende woningen en terrassen en de stand van de zon, ten opzichte van de huidige situatie er geen sprake is van een significante verslechtering van het aantal zonuren bij woningen in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Bezonning vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

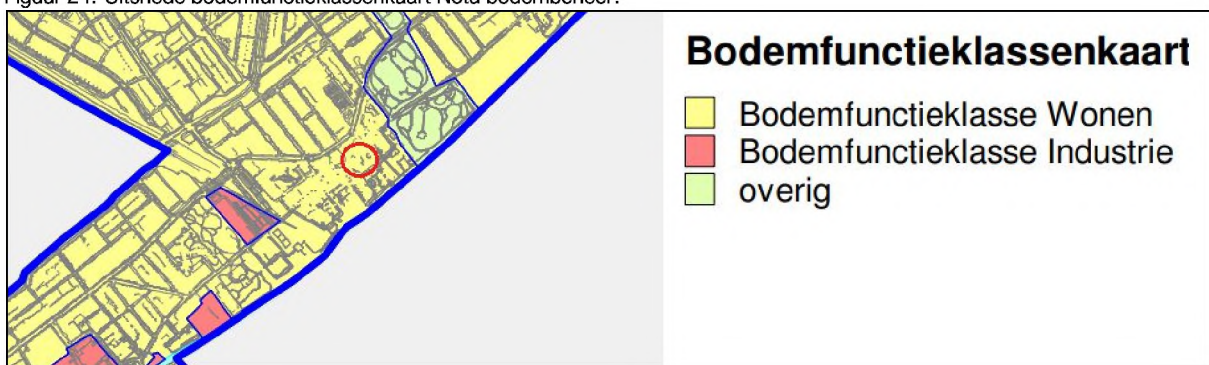
Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

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

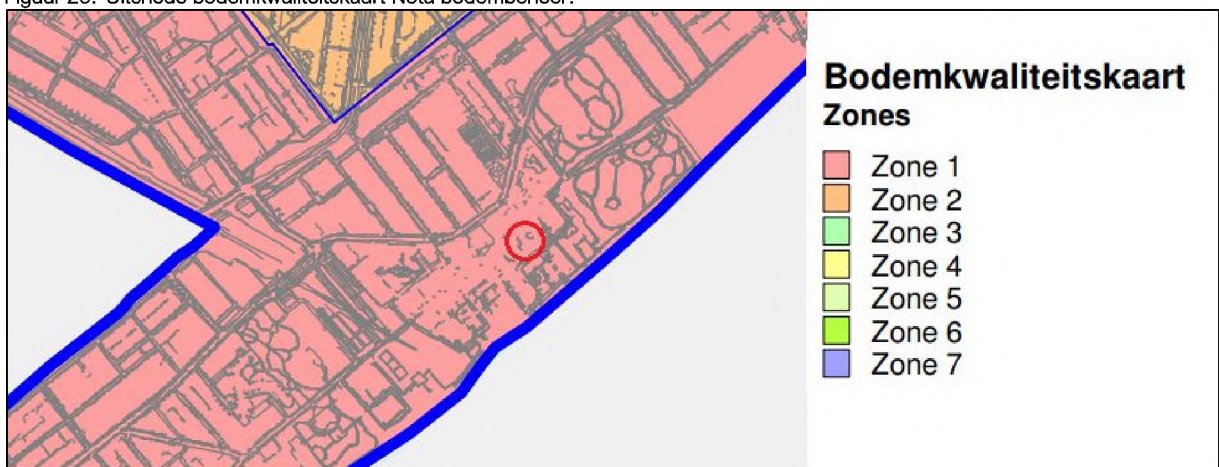
De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft in 2013 de Nota bodembeheer vastgesteld waarin de regels ten aanzien van het toepassen van grond en baggerspecie te vinden zijn. De gemeente is het bevoegd gezag voor het toepassen van grond op of in de landbodem. Het wettelijk kader vormt hiervoor het Besluit bodemkwaliteit. In de Nota bodembeheer zijn middels diverse kaarten over onder andere de huidige bodemklasse, bodemkwaliteit en toepassing aangegeven.

Figuur 24. Uitsnede bodemfunctieklassenkaart Nota bodembeheer.



Op de functieklassenkaart is af te lezen dat de planlocatie onder de bodemfunctieklasse Wonen valt. De toe te passen grond moet hier minimaal de kwaliteitsklasse Wonen hebben.

Figuur 25. Uitsnede bodemkwaliteitskaart Nota bodembeheer.



Op de bodemkwaliteitskaart is af te lezen dat het plangebied valt binnen zone 1. Dit betekent dat de verwachting is dat de kwaliteit van de bodem hier gelijk is aan de klasse Industrie.

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.

Herenstraat 40 en 42 en Raadhuisstraat 47A

Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau IDDS voor Herenstraat 42-52 te Voorburg. De rapportage d.d. 23 januari 2019 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Resultaten en conclusies onderzoek

Gelijktijdig met het archeologisch booronderzoek is de opgeboorde grond milieuhygiënisch beoordeeld op eventuele afwijkingen welke kunnen duiden op een verontreiniging van de bodem. Door integrale expertise van IDDS bij ruimtelijke ontwikkelingen is een notitie inzake de milieuhygiënische bodemkwaliteit opgesteld.

In de notitie wordt aangegeven dat bekend is dat ter plaatse van de herontwikkelingslocatie in de bodem sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie. De verontreiniging maakt deel uit van een grotere verontreinigingsvlek en betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wbb.

De boring ter plaatse van de verontreinigingsvlek is afgewerkt met een peilbuis. De boorstaten, waarin de bevindingen van de milieu hygiënische beoordeling zijn verwerkt, zijn als bijlage bijgevoegd in de notitie.

Op basis van de boorstaten blijkt dat aan de grond ter plaatse van de bekende verontreinigingsvlek (boorpunt 7) minerale olie is waar te nemen in de bodemlaag van circa 1,5 m-mv (niveau grondwaterspiegel) tot een diepte van circa 2,5 m-mv. Boven en onder voornoemde bodemlaag is geen minerale olie waargenomen. De sterkste waarnemingen zijn gedaan ter hoogte van de grondwaterspiegel in de bodemlaag van 1,5-2,0 m-mv.

Ter plaatse van de overige boringen, buiten de bekende verontreinigingsvlek, zijn geen aan minerale olie te relateren afwijkingen waargenomen. Wel kan plaatselijk sprake zijn van bodemvreemde bijmengingen. In de opgeboorde grond zijn aardewerk en baksteen (boring 04) en metselpuin (boring 07 boven olieverontreiniging) aangetroffen.

In het kader van de herontwikkeling zal een bodemsanering prioritair worden. Ter voorbereiding op een saneringsoperatie wordt geadviseerd een saneringsonderzoek en saneringsplan op te stellen welke aansluit op de voorgenomen ontwikkeling, zijnde de realisatie van nieuwbouw met een ondergrondse parkeergarage.

In het kader van de grondaankoop zijn de saneringskosten inzichtelijk gemaakt en vormen een onderdeel van de koop-aanneemovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

Herenstraat 42

In opdracht van de gemeente heeft Milieu adviesbureau Adverbo in april 2020 een nader en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Herenstraat 42 te Voorburg en de omgeving hiervan. De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van het voormalig gemeentehuis en de voorgenomen bouw van een supermarkt met parkeerkelder en bovenwoningen.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- In de bodem zijn enkele bodemvreemde bijmengingen in de vorm van metselpuin, plastic en/of bakstenen aangetroffen. De mate van bijmenging varieert van sporen tot sterk. Ook zijn zintuiglijke waarnemingen in de vorm van een zwakke tot matige brandstofgeur en/of een zwak tot matige olie/water-reactie waargenomen.
- Uit de getoetste analyseresultaten blijkt dat contour van de verontreiniging in grond grotendeels overeenkomt met de verontreinigingscontour zoals vastgesteld in de jaren '90 van de vorige eeuw. Enkel ter plaatse van boring 03 is gedurende onderhavig onderzoek ook een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Plaatselijk zijn ook licht verhoogde gehalten aan PAK en/of vluchtige aromaten gemeten. Daarnaast zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten.

- De sterk verhoogde gehalten aan minerale olie komen over het algemeen tot een diepte van circa 2,2m -mv. voor. In mengmonster MMOG_03 (boringen 05, 08, 09 en 12) is op een diepte van 2,2 tot 3,0m -mv. ten hoogste een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Ter plaatse van de kern van de verontreiniging (mengmonster MMOG_05; boring 16 en boring 17) is het sterk verhoogde gehalte aan minerale olie tot een diepte van 3,5 m-mv. gemeten.
- De sterk verhoogde gehalten komen over een oppervlakte van 850 m² voor. Het volume van de sterke verontreiniging met minerale olie wordt derhalve ingeschat op 1.870 m³.
- De gemeten gehalten aan minerale olie tonen een geringe afname ten opzichte van de gedurende voorgaande onderzoeken gemeten gehalten. Daar waar in 1993 nog gehalten van maximaal 21.000 mg/kg werden gemeten, zijn gedurende voorliggend onderzoek gehalten minerale olie van ten hoogste 13.000 mg/kg aangetoond.
- De sterk metselpuin- en baksteenhoudende grond buiten de verontreinigingscontour wordt op basis van de indicatieve toetsing aan het Bbk ingedeeld in de klasse 'Wonen'. De zintuiglijk schone ondergrond buiten de verontreinigingscontour wordt op basis van de indicatieve toetsing aan de Bbk ingedeeld in de klasse 'Altijd Toepasbaar'. Deze resultaten voldoen aan de klasse welke op basis van de Bodemkwaliteitskaart verwacht worden.
- In het grondwater zijn enkel matig tot sterk verhoogde concentraties aan minerale olie binnen de verontreinigingscontour gemeten. Buiten de contour zijn in het grondwater ten hoogste licht verhoogde concentraties aan vluchtige aromaten gemeten. De omvang van de sterk verhoogde concentraties aan minerale olie in grondwater is overeenkomstig met de contour van sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in grond. Ingeschat wordt dat het sterk met minerale olie verontreinigde grondwater in een volume van 1.870 m³ voorkomt. In de metselpuin- en baksteenhoudende zandlaag (0,00 - 1,00m -mv.) is analytisch geen asbest aangetoond.
- De vrijkomende grond kan op basis van PFAS en GenX worden toegepast/hergebruikt op landbodem, boven grondwaterniveau, waarop de functieklasse landbouw/natuur van toepassing is.
- Het gehalte nitraat is vooralsnog te laag voor gestimuleerde biologische afbraak van de verontreiniging met minerale olie. Wel blijkt in de bodem voldoende fosfaat aanwezig te zijn.
- Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging aan olie in de grond en in het grondwater. Aangezien nagenoeg de gehele verontreiniging is afgedekt met een betonvloer ter plaatse van het gemeentehuis en betonvloeren van naastgelegen panden is geen sprake van een humaan risico. Gedurende de diverse onderzoeken is geen (significante) verspreiding van de verontreiniging in het grondwater waargenomen. Daarom wordt voor de huidige situatie ook geen verspreidingsrisico verwacht.
- Bij herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis is sanering van de olieverontreiniging in de grond en het grondwater noodzakelijk en zal ook aandacht besteed moeten worden aan de olieverontreiniging naast de nieuwbouw.

De verontreiniging is door IDDS (2019) en Adverbo (2020) in kaart gebracht. Het volume sterk verontreinigde grond en grondwater wordt respectievelijk op 1.780 m³ en 1870 m³ geschat. Bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het saneren van de verontreiniging.

In juni 2021 is vanwege een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie door Groundwater Technology het 'Saneringsplan voormalig gemeentehuis Herenstraat 42 te Voorburg' opgesteld. Doel van de sanering is het geschikt maken van deze locatie (Herenstraat 42) voor nieuwbouw en het vaststellen van een stabiele eindsituatie voor de percelen Herenstraat 24 t/m 38 en Sionsstraat 1 t/m 19. De sanering zal als volgt plaats (moeten) vinden:

- Ter plaatse van het perceel Herenstraat 42 zal de verontreiniging door middel van ontgraving worden verwijderd. De verontreinigingen zullen tot beneden de tussenwaarde worden gesaneerd. Na uitvoering van de sanering zal er geen noemenswaardige restverontreiniging achterblijven.
- Ter plaatse van de percelen Herenstraat 24 t/m 38 en Sionsstraat 1 t/m 9 zal de grondwaterverontreiniging middels een in-situ-variant worden gesaneerd. Als terugsaneerwaarde zal de interventiewaarde worden gehanteerd en zo mogelijk de tussenwaarde. Aangezien er op deze

percelen geen grond wordt ontgraven, zal er zeer waarschijnlijk een sterke restverontreiniging met minerale olie achterblijven. Aangetoond zal moeten worden dat deze restverontreiniging stabiel is.

Het ter zake bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Haaglanden, heeft op 8 november 2021 met dit saneringsplan ingestemd op voorwaarde dat dient te worden aangetoond dat er na sanering sprake is van een stabiele eindsituatie.

Herenstraat achter nr. 50-54 en Vlietstraat

IDDS heeft in april 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de huidige Hoogvliet locatie. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies gesteld:

- In de grond is sprake van bodemvreemde bijmengingen. Het betreffen zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en zwakke tot matige bijmengingen met metselpuin. De bijmengingen zijn vanaf het maaiveld tot een diepte van 2,3 m-mv aangetroffen.
- Ter plaatse van boring 04 is een zwak slibhoudende zandlaag aangetroffen op het traject 1,0 – 1,5 m-mv. Betreffende laag is licht verontreinigd met enkele zware metalen.
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- De grond met bijmengingen is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. Ter plaatse van boring 01 is een sterke verontreiniging met lood aangetoond. Het betreft een incidentele gemeten verhoging.
- In de zintuiglijk schone grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond met de onderzochte parameters.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond met de onderzochte parameters.

Doordat een incidentele sterke verhoging met lood is aangetoond, is het niet aannemelijk dat er zich in de bodem van de onderzoekslocatie een aaneengesloten bodemvolume van meer dan 25 m³ bevindt, waarin lood gemiddeld de betreffende interventiewaarde overschrijdt. Er is volgens IDDS derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Middels onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater in afdoende mate vastgelegd. In de grond komen enkele verhoogde parameters voor. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voorzien met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling.

Aanbeveling

Geadviseerd wordt om een tweeledig werkplan op te stellen. Met betreffend plan dient de spot met lood te worden verwijderd en kan tevens een keuringsstrategie worden bedacht op basis van het Besluit Bodemkwaliteit ten behoeve van de, bij de bouw van de parkeerkelder, vrijkomende grond. In deze keuring zal tevens onderzoek naar asbest en PFAS plaatsvinden. Aanvullende onderzoeken, zoals deze keuring, kunnen enkel uitgevoerd worden na verwijdering van de huidige opstallen en maaiveldverhardingen.

Aan de volgende voorwaarden moet voldaan worden:

- Ter plaatse van de Hoogvliet is tijdens het verkennend onderzoek van april 2021 door IDDS bij boring 01 een sterk verhoogd gehalte aan lood in de grond aangetroffen. Na sloop van de bebouwing moet de grond nader op lood onderzocht worden.
- Ter plaatse van de Hoogvliet is tijdens het verkennend onderzoek van april 2021 door IDDS bij boring 13 puin aangetroffen. Aangezien de kwaliteit van dit puin onbekend is, is hergebruik daarvan op de locatie van het bouwplan niet toegestaan.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is duidelijk geworden dat de gronden gesaneerd moeten worden in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Hiervoor zijn de kosten inzichtelijk gemaakt en maken onderdeel uit van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Hierdoor is de financiële haalbaarheid van de sanering en het project gewaarborgd. Na sanering is de grond geschikt voor de gewenste functies wonen en detailhandel.

4.6.1 Algemeen

Rijksbeleid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in onder andere de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's.

Tot 2020 neemt de CO₂-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO₂-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto's.

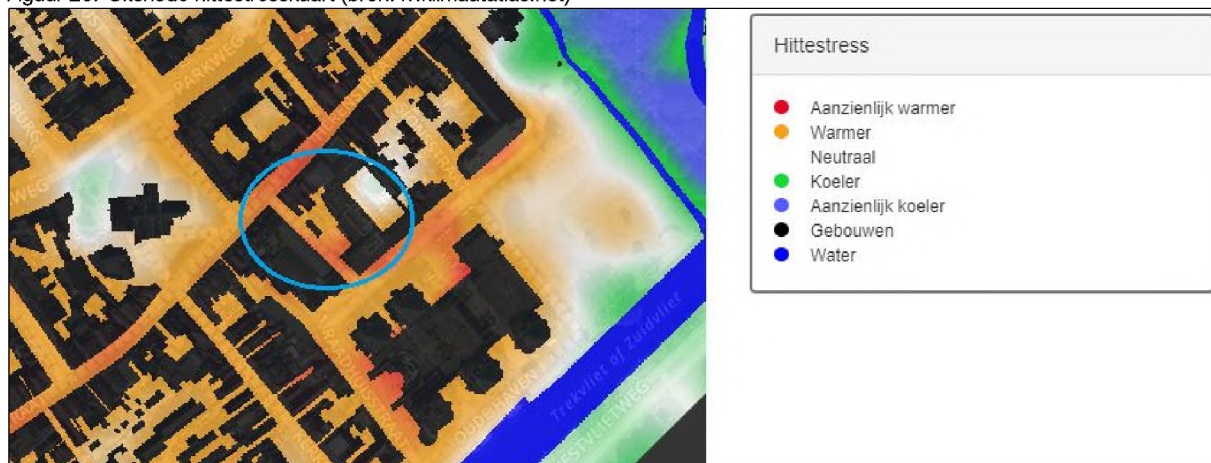
4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 3.4.5, 3.4.6 en 3.4.7 is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg reeds aan de orde gekomen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen getroffen:

Hittestress

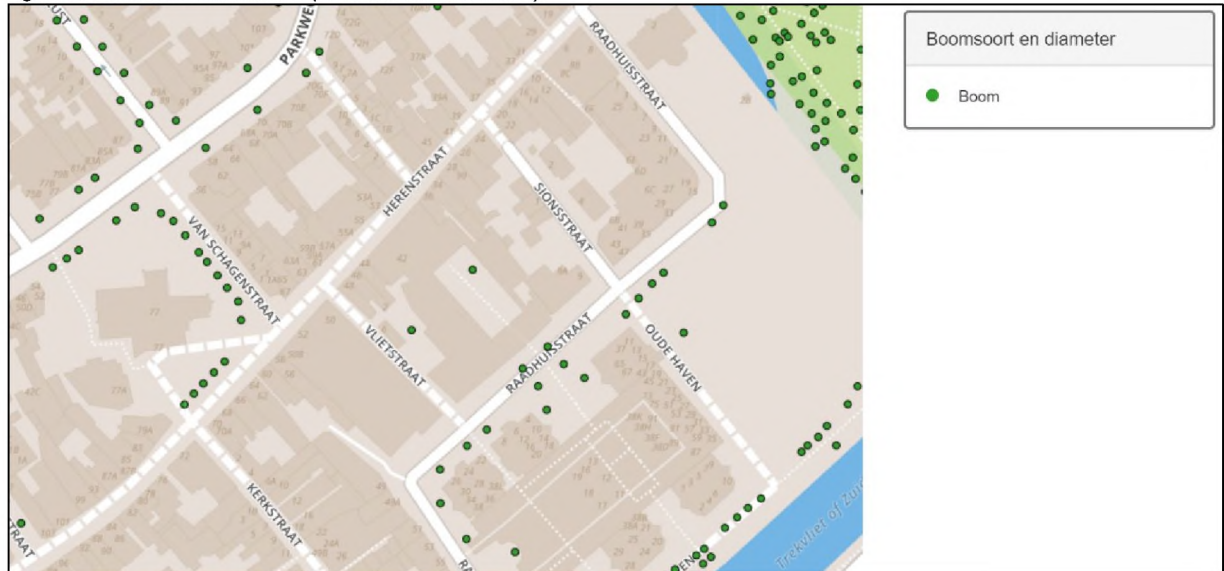
Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mensen. Het type oppervlak en de aanwezigheid van schaduw zijn bepalend voor de mate van hittestress. Aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl aanwezigheid van groen en water deze verlaagt. Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Voorburg en kent een hoge bebouwingsdichtheid. Op onderstaande kaart is te zien dat het plangebied warmer en aanzienlijk warmer is aangeduid.

Figuur 26. Uitsnede hittestresskaart (bron: lv.klimaatatlas.net)



Daarnaast is in de omgeving weinig groen aanwezig en weinig bomen. Enkel de huidige binnenplaats van het voormalige gemeentehuis is groen ingericht en rondom het plangebied zijn enkele bomen aanwezig in de Raadhuisstraat.

Figuur 27. Uitsnede bomenkaart (bron: lv.klimaatatlas.net).



Om hittestress tegen te gaan wordt in voorliggend plan veel groen toegevoegd, niet alleen op maaiveld, maar juist ook op de daken en tegen de gevels.

Ook is er groen toegepast in het openbaar gebied aan de Raadhuisstraat en is er groen toegepast op de gevels binnen het plangebied. Het toevoegen van extra groen zorgt voor een vertraging van de afvoer van water en draagt daardoor bij aan klimaatadaptie.

Naast deze maatregelen worden de wettelijk verplichte duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van bouwen toegepast.

4.6.3 Conclusie

Met de realisatie van voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van het centrumgebied in Voorburg, met name op het gebied van het tegengaan van hittestress en klimaatadaptie door het toevoegen van veel groen, zowel in de (semi)openbare ruimte als aan en op de gebouwen.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 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.

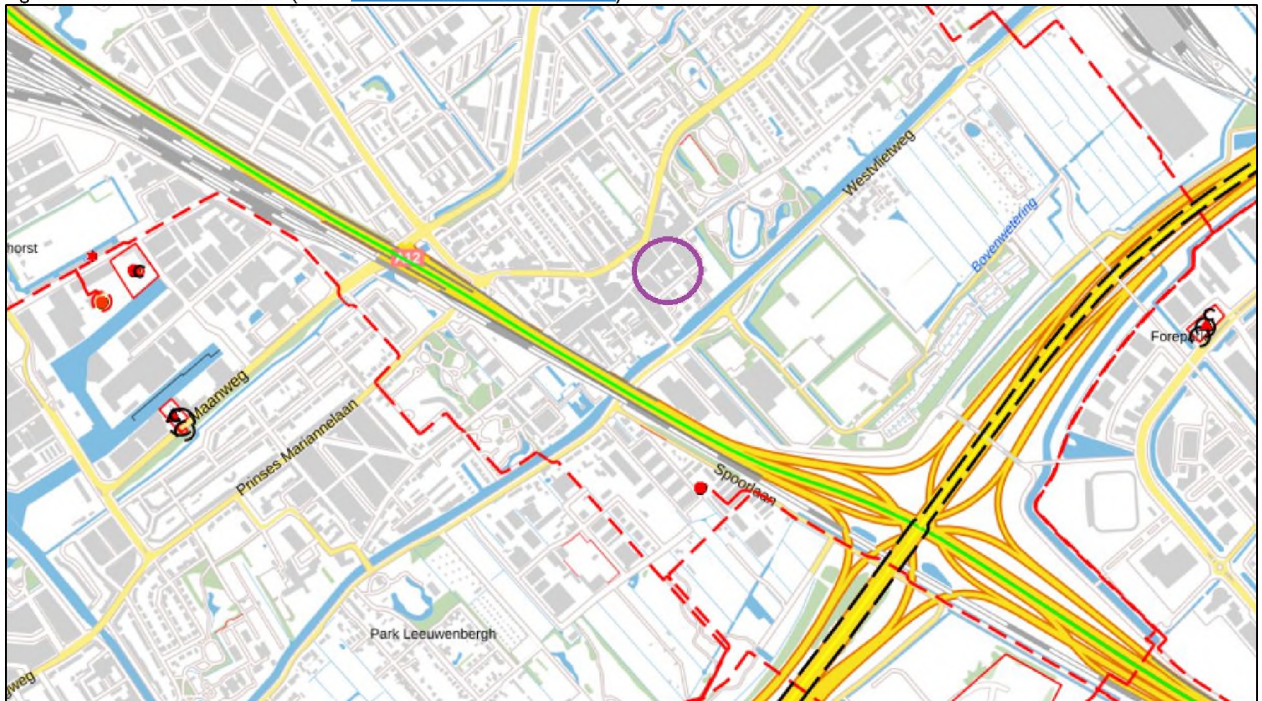
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook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

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 28. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl).



In de omgeving van het plangebied zijn de volgende potentiële risicobronnen gelegen:

- verschillende hogedruk gasleidingen ten zuiden van de A12;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 en A12.

Gasleidingen

Ten zuiden van de A12 zijn verschillende hogedruk gasleidingen van de Gasunie aanwezig. Het maximale invloedsgebied van deze leidingen bedraagt 380 meter. Aangezien het plangebied op meer dan 500 meter tot de buisleidingen in gelegen, vormt de aanwezigheid van de buisleidingen geen risico voor onderhavige ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zowel de A4 als de A12 maken onderdeel van het Basisnet weg. De aard en de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Ondanks de afstand van het plangebied tot beide wegen aanzienlijk, kan het invloedsgebied tot over het plangebied reiken. Ten aanzien hiervan het volgende:

A4

Over deze weg vindt conform de Regeling basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de A4 van LPG (355 meter) strekt niet tot aan het plangebied, aangezien deze op ca. 880 meter ligt. Daarmee is een noemenswaardige invloed van deze LPG uit te sluiten. Wel ligt het plangebied in het effectgebied van een ongeval met toxische stoffen (LT3) op de A4. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van andere stofcategorieën dan toxische vloeistoffen. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour van de A4 en/of een plasbrandaandachtsgebied.

A12

Over deze weg vindt conform de Regeling basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de weg bedraagt ter hoogte van het plangebied maximaal 355 meter (stofcategorie GF3-brandbaar gas). Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de PR-contour van de A4 en/of een plasbrandaandachtsgebied.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie verandert de samenstelling van de populatie. In de huidige situatie zijn een kantoor en een supermarkt aanwezig binnen het plangebied. In de toekomstige situatie worden een supermarkt en 35 extra woningen gerealiseerd binnen het plangebied. Er vindt een verschuiving plaats van mensen binnen het plangebied die voornamelijk overdag aanwezig zijn, naar een situatie waar ook in de nachtperiode mensen aanwezig zijn. Aangezien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een toxische stof (LT3) op de A4 is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. In deze paragraaf zijn alle elementen beschouwd.

Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- algemene beschouwing veiligheidssituatie;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico kan gesteld worden dat deze bepaald wordt door de hoeveelheid vervoersbewegingen van de stofcategorie GF3-brandbaar gas. Aangezien het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van deze stof is gelegen en gelet op de geringe omvang van het bouwplan, kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Algemene beschrijving veiligheidssituatie

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners, werknemers (met name BHV'ers) en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven.

Door aanwezigen binnen de verschillende ontwikkelingslocaties periodiek alert te maken op de risico's, gevolgen en effecten van een incident met gevaarlijke stoffen kan de slagvaardigheid tijdens een calamiteit vergroot worden.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Aangenomen mag worden dat de toekomstige bewoners van de appartementen zelfredzaam zijn. Wanneer er sprake is van een calamiteit met toxische stoffen op de snelweg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt; (nieuwe) gebouwen en woningen worden beschouwd als geschikte schuilocaties. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie afgesloten kan worden.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De mate waarin uitvoering aan een aanvalsstrategie kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Aangenomen wordt dat de calamiteitenplannen van o.a. de brandweer voorzien in een effectieve bestrijding van een toxisch ongevalsscenario. Binnen het plangebied zijn geen maatregelen mogelijk om de bestrijding te verbeteren.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

4.8.1 Algemeen

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikte munitie niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arboretgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Indien nodig gevolgd door een nader onderzoek, indien nodig gevolgd door opsporing van ontplofbare oorlogsresten of andere passende maatregelen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente heeft in de periode 2013-2015 op basis van dossiers over WO-2 een kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen, etc. Tevens heeft adviesbureau AVG in september 2015 conform de landelijke norm een explosievenonderzoek uitgevoerd. Op onderstaand figuur is de feitenkaart te zien.

Figuur 29. Uitsnede feitenkaart AVH.



Feitenkaart, opgesteld door AVH in maart 2015

S	= Schuilplaats
V	= vernielde infra

De kans dat in de bodem ter plaatse van het plangebied niet gesprongen conventionele explosieven aanwezig zijn is gering, hoogstens klein kaliber.

4.8.3 Conclusie

Er worden geen ontplofbare oorlogsresten verwacht in het projectgebied. Uitvoering van het project kan daarom op een reguliere wijze gedaan worden, zonder aanvullende beheersmaatregelen op het gebied van explosieven.

4.9 GELUID

4.9.1 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 wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. 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.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Volgens de Wet geluidhinder (artikel 74, lid 1) bevindt zich aan weerszijden van elke weg, vanaf de wegas, een geluidszone. De zonebreedte is afhankelijk van de aard van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Er gelden geen zones langs wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid

gebied en langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen het plangebied gelden de volgende wettelijke geluidzones:

Tabel 3. Zonebreedte in meters aan weerszijden van de verschillende wegranden in de nabije omgeving van het plangebied.

Wegnaam	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Parkweg	2	200 meter
Westvlietweg	2	200 meter
Rijkswegen A12 en A4	3 of meer	600 meter

De projectlocatie zowel binnen de geluidzone van de A12, A4, de Westvlietweg en de Parkweg. Daarnaast ligt de locatie binnen de geluidszone (600 meter) van het spoor. In het kader van milieuzonering en indirecte hinder is tevens getoetst wat de geluidsbelasting is op de nieuw te realiseren woningen en bestaande woningen door toedoen van bedrijfsmatige activiteiten (installaties bij supermarkt en transportbewegingen en parkeergarage).

M+P heeft in april 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de verschillende vormen van geluid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de 30 km/uur wegen meegenomen. Het rapport is als bijlage 6 terug te vinden, de conclusies worden hieronder integraal weergegeven per geluidsaspect.

Railverkeerslawaaai

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het spoor maximaal 52 dB bedraagt. Deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Wegverkeerslawaaai

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege Parkweg en Westvlietweg maximaal 39 dB bedraagt, na aftrek conform artikel art. 110g Wet geluidshinder (Wgh). Deze waarde is lager dan de voorkeursgrenswaarde en is daarmee niet relevant.

De 30 km/h in het Huygenskwartier: Raadhuisstraat, Herenstraat, Vlietstraat en Sionstraat zijn beschouwd in het kader van goede ruimtelijke ordening. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting 54 dB na aftrek bedraagt vanwege Raadhuisstraat en Herenstraat (dus niet de wandelgebieden Vlietstraat, Sionstraat en Herenstraat). Dit kan beschouwd worden als een verhoogde geluidsbelasting. Aangezien deze weg niet gezoneerd is leidt dit niet tot een hogere grenswaarde.

De Rijkswegen hebben een berekende geluidsbelasting van maximaal 53 dB na aftrek. Dit betekent een overschrijding van 5 dB van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Hogere waarden wegverkeerslawaaai

De geluidsbelasting afkomstig van de Rijkswegen A12 en A4 is hoger dan de voorkeursgrenswaarden en lager dan de maximale ontheffingswaarde die het wettelijke kader voor wegverkeerslawaaai toestaat. Er dient een hogere waarde vastgesteld worden door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leidschendam – Voorburg. Hiervoor is het van belang om onderzoek te doen naar bron- en overdrachtsmaatregelen.

Geluidbeperkende maatregelen

Zoals beschreven in het geluidbeleid van gemeente Leidschendam – Voorburg is het uitvoeren van bron- en overdrachtsmaatregelen veelal niet mogelijk in het stedelijk gebied.

De volgende bronmaatregel is te overwegen:

- De doorgaande 30 km/h weg: Raadhuisstraat en Herenstraat, rondom het project, zorgt voor een verhoogde geluidsbelasting. Het betreft een wegverharding van klinkers in keperverband. De gemeente kan in overweging nemen om hier stille betonklinkers of street print aan te leggen. Daarmee kan 3-5 dB geluid worden gereduceerd.

De overweging om ander bestratingsmateriaal aan te leggen in de Raadhuisstraat en Herenstraat is geen optie gezien de aanleg- en onderhoudskosten en stedenbouwkundig onwenselijkheid in het kader van ruimtelijke kwaliteit. Bovendien leidt de maatregel niet tot een dermate hoge verlaging en blijft de geluidshinder nog steeds boven de 48 dB.

Geluidsluwe gevel

Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, moet bij een nieuwe geluidgevoelige bestemming minimaal 1 geluidsluwe gevel aanwezig zijn. Iedere woning heeft een geluidsluwe zijde. Minimaal 1 slaapkamer per appartement situeert aan een geluidsluwe zijde. Bepalend zijn de rijkswegen.

De woningen hebben veelal loggia's met een terugliggende gevel ter plaatse van de slaapkamers. Dit is gunstig voor wat betreft de geluidsbelasting. Extra maatregelen om te voldoen aan het geluidsbeleid van de gemeente Voorburg zijn niet noodzakelijk.

Er is getoetst aan het gemeentelijk beleid en geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan dit beleid (de gecumuleerde geluidsbelasting blijft onder de 61 dB, bron en overdrachtsmaatregelen zijn binnenstedelijk niet wenselijk en elke woning heeft minimaal 1 geluidsluwe gevel).

Supermarkt

De belangrijkste geluidsbronnen binnen de inrichting zijn:

- Goederenlevering per vrachtwagen inclusief laden en lossen;
- Parkeren van personenwagens op het terrein van de inrichting, in de parkeergarage;
- Gaskoeler / Condensor op het dak (deze staat 24 uur per dag aan);
- Ventilatie van de parkeergarage (deze staat 24 uur per dag aan).

Op basis hiervan zijn de geluidsberekeningen uitgevoerd. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de omliggende woningen bedraagt in respectievelijk de dag/avond/nachtperiode maximaal $L_{Ar,LT} = 59/58/43$ dB(A). Uit de berekeningsresultaten kan worden geconcludeerd dat er niet aan de geluidsvoorwaarden wordt voldoen uit het Activiteitenbesluit voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Dit geldt voor zowel rekenpunten op nieuwe woningen als bestaande woningen. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de geluidsbronnen bij de parkeergarage en van de supermarkt. Er moeten maatregelen getroffen worden om hier wel aan te kunnen voldoen.

De maximaal optredende geluidsbelasting bij de omliggende woningen bedraagt voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode $L_{A,max} = 80/81/68$ dB(A). Uit de berekeningsresultaten kan worden geconcludeerd dat er niet aan de geluidsvoorwaarden wordt voldoen uit het Activiteitenbesluit voor maximaal optredende geluidsbelasting. Dit geldt voor zowel rekenpunten op nieuwe woningen als bestaande woningen. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de geluidsbronnen bij de parkeergarage en van de supermarkt. Er moeten maatregelen getroffen worden om hier wel aan te kunnen voldoen.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goed akoestisch woon – en leefklimaat kan het volgende worden gesteld:

- volgens stap 1 uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering is akoestisch onderzoek noodzakelijk vanwege de woningen die binnen de richtafstand voor geluid liggen;
- het akoestisch onderzoek is uitgevoerd. In dit gedeelte van het onderzoek worden de piekgeluiden ten gevolge van het laden en lossen juist wel meegenomen voor de geluidsberekeningen in de dagperiode. Het gaat om een waarde van 1 dB. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) wordt overschreden. Het maximaal optredende geluidsniveau van 70 dB(A) wordt overschreden. Stap 2 en 3 zijn niet toereikend. Er wordt niet voldaan aan de geluidsvoorwaarden van de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Er moeten maatregelen getroffen worden om hier wel aan te kunnen voldoen.

Indirecte hinder

Conform de circulaire “geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de wet milieubeheer” d.d. 29 februari 1996 is de geluidsbelasting berekend ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer op de parkeergarage aan de

Raadhuisstraat. De hinder is berekend voor de situatie dat 50% van alle inrichtingsgebonden verkeer de weg in oostelijke richting gebruikt en 50 % in zuidelijke richting.

Per richting is gerekend met de volgende aantallen voertuigbewegingen, berekend met CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren":

- dagperiode: 243 personenwagens
- avondperiode: 35 personenwagens
- nachtperiode: 11 personenwagens

De indirecte hinder bedraagt bij de woningen maximaal 53 dB(A) (etmaalwaarde). De berekende waarden overschrijden de in de circulaire genoemde voorkeursgrenswaarde (LAetmaal = 50 dB(A)). Echter voldoet de berekende waarde wel aan de waarde genoemd in stap 3 (LAetmaal = 65 dB(A)) uit de VNG Handreiking .

Beoordeling en maatregelen

Omdat de geluidsbelasting niet voldoet aan de geluidsvoorwaarden van het Activiteitenbesluit en VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering zijn geluidsreducerende maatregelen nodig in het plan:

- de geluidsbelasting afkomstig van de parkeergarage kan gereduceerd worden door absorberend materiaal toe te passen in het plafond bij de in- en uitrit van de parkeergarage;
- de invloed van het geluid van de personenwagens uit de parkeergarage kan effectief worden beperkt door de ramen in de gevel direct boven de in- en uitrit als vaste ramen uit te voeren. De slaapkamer van de betreffende woning boven de inrit krijgt een draairaam dat zo ver mogelijk van de parkeergarage is gelegen;
- het bevoorraden van de supermarkt in de dag- en avondperiode zorgt voor knelpunten. Door het laden en lossen met vrachtwagens alleen overdag toe te staan zal de geluidsbelasting hiermee gereduceerd worden in de avondperiode. Zodoende adviseren we het laden en lossen te beperken tot 19:00 uur;
- het knelpunt voor de dagperiode (bij de langtijdgemiddeld beoordeling) betreft het motorgeluid (gedurende 4x4 minuten per dag voor de vrachtwagens t.b.v. de verplaatsing van de afzetbakken). Deze geluidsbron bevindt zich relatief ver van de gevel waardoor een geluidsreducerende maatregel niet mogelijk is. Hier adviseren we om de geluidwering van de betreffende gevel te verhogen om de binnenwaarde te kunnen garanderen.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de resultaten voor het weg- en railverkeerslawaaï en geluid van bedrijvigheid kunnen de volgende samenvattende conclusies worden getrokken:

- het railverkeerslawaaï voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- het wegverkeerslawaaï geeft een overschrijding van 5 dB van de voorkeursgrenswaarde voor de Rijkswegen. Dit leidt tot een procedure hogere grenswaarde.
- de doorgaande 30 km/h weg: Raadhuisstraat en Herenstraat, rondom het project, zorgt voor een verhoogde geluidsbelasting. Het betreft een wegverharding van klinkers in keperverband. De gemeente kan in overweging nemen om hier stille betonklinkers of straat print aan te leggen. Vooralsnog is dit zowel qua kosten als ruimtelijke kwaliteit onwenselijk.
- de geluidsbelasting vanwege de supermarkt en parkeergarage voldoet niet aan de geluidsvoorwaarden van het Activiteitenbesluit en VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Er zijn geluidsreducerende maatregelen nodig zoals beschreven in paragraaf 4.8.2. Deze maatregelen worden doorgevoerd in het bouwplan en hiermee kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt een akoestisch onderzoek bijgevoegd waarbij getoetst is aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierbij wordt aangetoond dat aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen kan worden voldaan.

Volledigheidshalve wordt meegegeven dat de supermarkt niet in gebruik mag worden genomen voordat door de exploitant van de supermarkt de verplichte melding op grond van het Activiteitenbesluit is ingediend.

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de hogere waarden en maatregelen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 KABELS EN LEIDINGEN

4.10.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor giftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben op leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het

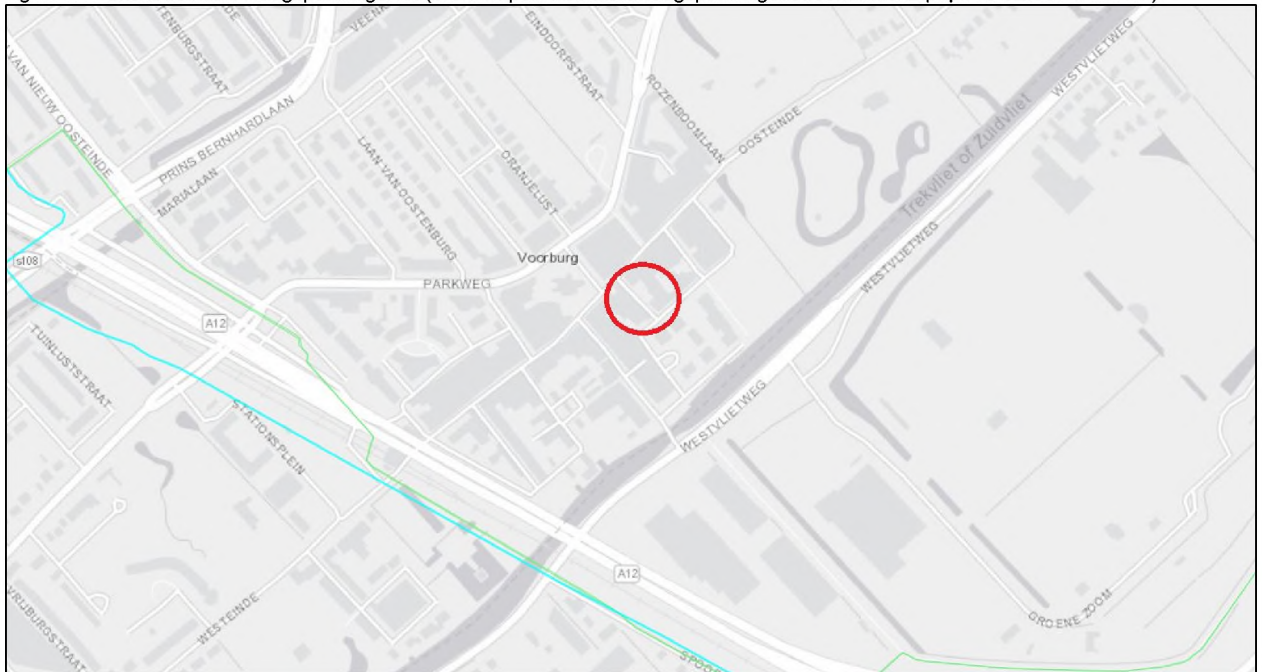
magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.¹

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.² Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Figuur 22 geeft weer dat het plangebied niet in de directe omgeving van een bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijn ligt. In paragraaf 4.8 'Externe veiligheid' is tevens geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen aardgasleidingen zijn gesitueerd.

Figuur 30. Uitsnede kaart HoogspanningsNet (bron: <https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#16/52.0674/4.3644>).



4.10.3 Conclusie

Het aspect Kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹ Meer en gedetailleerde informatie over de uitgevoerde onderzoeken en over de conclusies die daaraan worden verbonden, vindt u op de website van het Kennisplatform Elektromagnetisch Velden (www.kennisplatform.nl) onder 'Onderwerpen' > 'Hoogspanningslijnen en elektriciteitsvoorziening'. Het Kennisplatform helpt burgers en werknemers wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen magneetvelden en gezondheid te begrijpen en op waarde te schatten en verenigt de kennis van organisaties zoals TNO, DNV GL (voormalig KEMA), GGD en RIVM

²²² AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238

4.11 LUCHTKWALITEIT

4.11.1 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.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 36 woningen en een supermarkt van 1.875 m² bvo. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.13, waarbij uitgegaan wordt van de worst-case situatie en het huidige verkeer niet meegenomen wordt) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 31. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 9 december 2021).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1148
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,81
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

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 22 december 2020).

Tabel 4. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 15553432		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	26,5	18,9	10,9
2030	17,8	16,8	9,1
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.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 NATUUR

4.12.1 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 het projectgebied 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.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

4.12.2.1 Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling is door IDDS een quickscan uitgevoerd (bijlage 9) naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van februari 2020 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuissoorten en gierzwaluwen. Voor beide soorten is nader onderzoek nodig.

Uit bureaustudie en biotooptoets is tevens naar voren gekomen dat het mogelijk is dat algemene soorten vogels in het plangebied gaan broeden. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Hieronder volgt een volledig overzicht van de onderzochte soorten en onderzoeksresultaten:

Tabel 5. Schematische resultaten ecologische quickscan IDDS.

Soort(groep)	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor vleermuizen is noodzakelijk.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Mogelijk*	Ja	Mogelijk	* Nader onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluwen is noodzakelijk om de aanwezigheid met zekerheid vast te stellen of uit te sluiten. En wanneer in het broedseizoen wordt begonnen met de werkzaamheden dient door een deskundig ecooloog een broedvogelcheck te worden uitgevoerd voor algemene soorten.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

4.12.2.2 Nader onderzoek

In het voorjaar en zomer van 2020 is door IDDS een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en gierzwaluw (bijlage 10). De resultaten worden hieronder integraal weergegeven.

Tijdens het onderzoek zijn louter enkele hoog overvliegende gierzwaluwen gezien. Laag vliegende en 'gierende' dieren zijn niet waargenomen. Gierzwaluwen hebben geen broedlocaties in het plangebied. Er is geen ontheffing van de wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Het plangebied is gesitueerd in het oude centrum van Voorburg. Dichtbij de winkelstraat de Herenstraat, op 200 meter van de Vliet. In figuur 32 is zichtbaar dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

[illegible]

- Meijndel & Berkheide - 5 km status stikstofgevoeligheid gevoelig tot zeer gevoelig;
- Westduinpark & Wapendal - 7 km status stikstofgevoeligheid gevoelig tot zeer gevoelig;
- Solleveld & Kapittelduinen - 10 km status stikstofgevoeligheid gevoelig tot zeer gevoelig.

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS-calculator. Hierbij is er een berekening gemaakt van de uitstoot van het verkeer in de gebruiksfase. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De reken tool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

4.12.3 Conclusie

Pagina | 72

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 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.

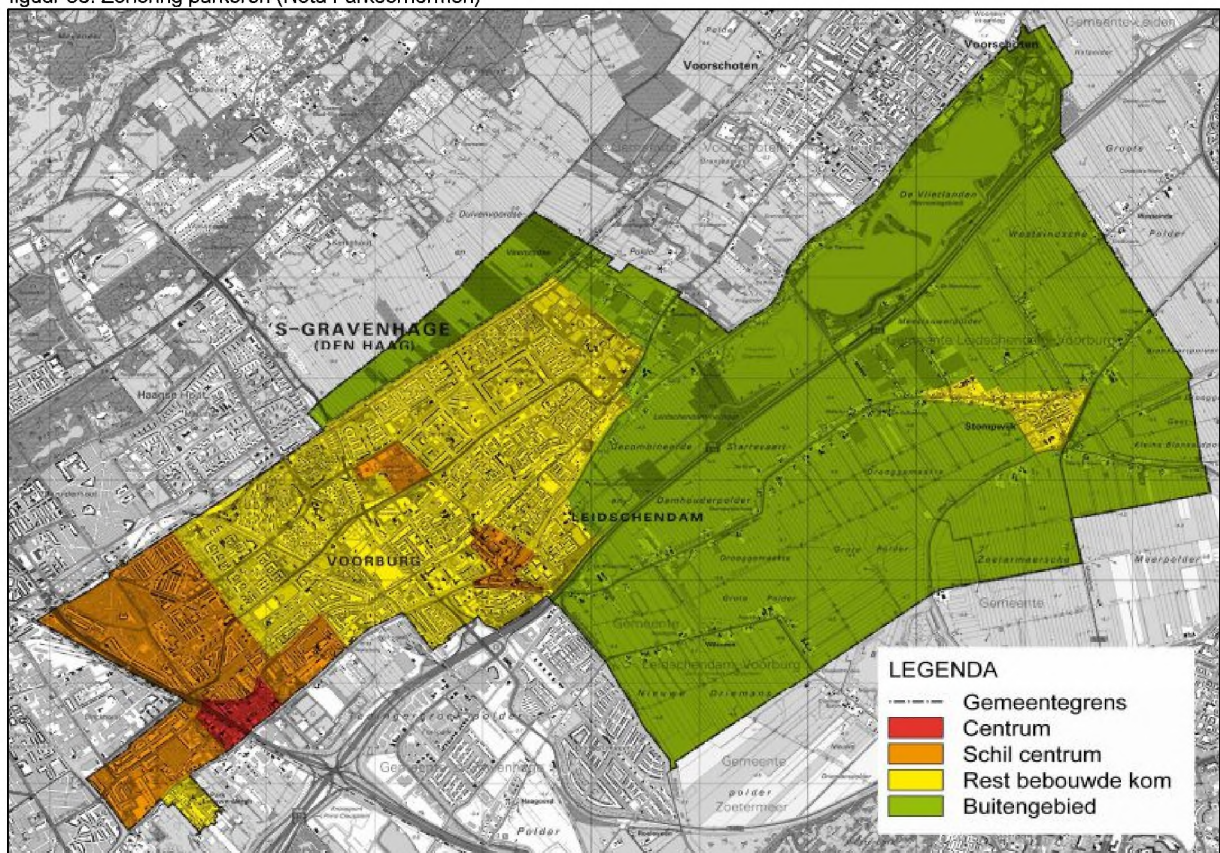
4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Op 6 september 2012 is de Nota Parkeernormen; Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, vastgesteld. Voor de normen wordt aansluiting gezocht bij de kengetallen van het CROW. Daarnaast is het Verkeers- en Vervoerplan; Herijking 2014, met doorkijk naar 2040 vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014.

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Op basis van onderstaande figuur kan bepaald worden dat de projectlocatie gelegen is in het gebied "Centrum".

figuur 33. Zonering parkeren (Nota Parkeernormen)



Parkeren auto

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2012. Ook hier wordt voor Voorburg een zeer sterke mate van verstedelijking gehanteerd en voor de projectlocatie 'Centrum'.

In de Nota Parkeernormen is opgenomen dat bij locaties waar de functie gesloopt wordt en een nieuwe functie gerealiseerd wordt, de oude parkeersituatie betrokken kan worden. Uitgangspunt is en blijft dat de nieuwe parkeerdruk op het eigen terrein opgelost wordt. De parkeerdruk moet dus binnen het plangebied opgelost worden. Daarbij dienen parkeerplaatsen die in de oude situatie op het eigen terrein lagen, op het eigen terrein te blijven.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de functies supermarkt en gemeentehuis aanwezig, net als een vijftal woningen. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waardoor de volledige parkeerbehoefte van de bestaande functies in de openbare ruimte wordt opgelost. Rphs+ architecten heeft een parkeerbalans opgesteld voor de bestaande situatie en de toekomstige situatie (zie bijlage 12). Op basis van de bestaande situatie is de totale parkeerbehoefte 79 parkeerplaatsen, waarvan 76 voor de commerciële voorzieningen en 3 voor de woningen. Het maatgevende moment is de werkdagmiddag, waar de behoefte 62 parkeerplaatsen betreft.

figuur 36. Parkeerbehoefte bestaande situatie (bron: rphs+, 7 december 2021)

Aanwezigheidspercentages volgens parkeernorm gemeente Leidschendam-Voorburg												
	werkdag			koopavond		werkdag		zaterdag		zondag		
	ochtend	middag	avond			nacht	middag	avond		middag		
woningen	50%	60%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	70%			
bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	70%			
overige detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	0%			
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%	0%			
gemeentehuis (commerciële dienstverlening met balie functie)	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%	0%			
kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%			
Parkeervraag plan aantallen												
	Aantal	norm gem	P-behoefte bruto gem	werkdag			koopavond	nacht	zaterdag		burg, Heren avond	zondag middag
				ochtend	middag	avond			ochtend	avond		
woningen (koophuis, tussenwoning/hoekwoning)	0	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
woningen (koophuis, etage (duur))	0	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
woningen app. bestaand (koophuis, etage (duur))	1	1,10	1,10	0,55	0,66	0,99	0,88	1,10	0,66	0,88	0,77	0,77
woningen app. bestaand (koophuis, etage (middelduur))	1	1,00	1,00	0,10	0,20	0,80	0,70	0,00	0,60	1,00	0,70	0,70
woningen (huurhuis, etage (goedkoop/middelduur))	0	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal woningen	2		2,10	0,65	0,86	1,79	1,58	1,10	1,26	1,88	1,47	1,47
bezoekers woningen	2	0,30	0,60	0,06	0,12	0,48	0,42	0,00	0,36	0,60	0,42	0,42
Totaal woningen + bezoekers			3	1	1	2	2	1	2	2	2	2
overige detailhandel (binnenstad of hoofdwinkel centrum	245	4,30	10,54	3,16	6,32	1,05	7,90	0,00	10,54	0,00	0,00	0,00
supermarkt (fullservice middelhoog/hoog prijsniveau)	970	2,80	27,16	8,15	16,30	10,86	21,73	0,00	27,16	10,86	0,00	0,00
gemeentehuis Raadhuisstraat (kantoor met baliefunctie)	875	1,15	10,06	10,06	10,06	0,50	7,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gemeentehuis Raadhuisstraat (kantoor zonder baliefunct	2.625	0,85	22,31	22,31	22,31	1,12	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Herenstraat 40 (kantoor zonder baliefunctie)	720	0,85	6,12	6,12	6,12	0,31	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal commercieel	5.435		76	50	61	14	39	0	38	11	0	0
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen plan				51	62	16	41	1	39	13	2	2
Totaal aanwezig				62								
in omgeving aanwezig bestaand				62								
Saldo				0								

Deze plekken worden gevonden in de openbare ruimte, in de Sionstraat, Raadhuisstraat, Oude Haven en de parkeergarage Oude Haven. Op straat alleen al (maaiveld) zijn 47 parkeerplaatsen beschikbaar (inclusief mindervalide plaatsen).

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden 36 woningen en een supermarkt gerealiseerd met een totale parkeerbehoefte van 103 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is hier de zaterdagmiddag, waarbij in totaal een behoefte van 97 parkeerplaatsen geldt. Opgemerkt moet worden dat bij de bestaande situatie de

Herenstraat 40 meegenomen is als kantoor zonder baliefunctie. De sloop van Herenstraat 40 is meegenomen in de nieuwe situatie, maar de herontwikkeling hiervan maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan.

figuur 37. Parkeerbehoefte toekomstige situatie (bron: rphs+, 7 december 2021)

Aanwezigheidspercentages volgens parkeernorm gemeente Leidschendam-Voorburg											
	werkdag			koopavond			zaterdag			zondag	
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag
woningen	50%	60%	90%	80%	100%	60%	80%	70%			
bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%			
overige detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%			
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%			
gemeentehuis (commerciële dienstverlening met baliefunctie)	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%			
kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%			

Parkeervraag plan aantallen											
	Aantal	norm gem	P-behoefte bruto gem	werkdag			koopavond	nacht	zaterdag		zondag
				ochtend	middag	avond			ochtend	middag	
woningen (koopwoning, tussenwoning/hoekwoning)	12	1,10	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
woningen (koopwoning, etage (duur))	21	1,10	23,10	23,10	23,10	23,10	23,10	23,10	23,10	23,10	23,10
woningen app. bestaand (koopwoning, etage (duur))	2	1,10	2,20	1,10	1,32	1,98	1,76	2,20	1,32	1,76	1,54
woningen app. bestaand (koopwoning, etage (middelduur))	1	1,00	1,00	0,10	0,20	0,80	0,70	0,00	0,60	1,00	0,70
woningen (huurwoning, etage (goedkoop/middelduur))	0	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal woningen	36		39,50	37,50	37,82	39,08	38,76	38,50	38,22	39,06	38,54
bezoekers woningen	36	0,30	10,80	1,08	2,16	8,64	7,56	0,00	6,48	10,80	7,56
Totaal woningen + bezoekers			50	39	40	48	46	39	45	50	46
overige detailhandel (binnenstad of hoofdwinkel centrum)	0	4,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
supermarkt (fullservice middelhoog/hoog prijsniveau)	1.875	2,80	52,50	15,75	31,50	21,00	42,00	0,00	52,50	21,00	0,00
gemeentehuis Raadhuisstraat (kantoor met baliefunctie)	-	1,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gemeentehuis Raadhuisstraat (kantoor zonder baliefunctie)	-	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Herenstraat 40 (kantoor zonder baliefunctie)	-	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal commercieel	1.875		53	16	32	21	42	0	53	21	0

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen plan	54	71	69	88	39	97	71	46
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Totaal aanwezig	159
in omgeving bestaand	62
parkeergarage nieuwbouw	97
Saldo	62

Met de realisatie van het bouwplan wordt tevens een parkeergarage gerealiseerd met circa 97 parkeerplaatsen. Dit is ten opzichte van de huidige situatie een toevoeging van 97 parkeerplaatsen, aangezien er op dit moment geen parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op het maatgevende moment in de nieuwe situatie zijn er 97 parkeerplaatsen nodig, waarvan er dus al 97 in de parkeergarage aanwezig zijn. Dit betekent dat er in beginsel geen extra parkeerplaatsen gevonden hoeven te worden in de openbare ruimte. In de bestaande situatie is er op de zaterdagmiddag een parkeerbehoefte van 39 plekken die allen in de openbare ruimte parkeren. Ook zijn in de Sionstraat, Raadhuisstraat en Oude Haven in totaal 47 parkeerplaatsen aanwezig waar deze enkele parkeerplaats opgevangen kan worden (mede aangezien de huidige parkeerdruk 62 is). In de bestaande situatie ligt het maatgevende moment op de werkdagmiddag met 62 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte op de werkdagmiddag 71 parkeerplaatsen. Ook dan is er dus meer dan voldoende parkeerplaats in de nieuw te realiseren parkeergarage én op maaiveld (bestaande plekken) om te voorzien in de parkeerbehoefte van het nieuwbouwplan. Bovendien is er zelfs sprake van een verlichting op de openbare parkeervoorzieningen: Afgezet tegen de huidige parkeerbelasting op de zaterdagmiddag (39) en de toekomstige piekbelasting op de zaterdagmiddag (97) en met het toevoegen van circa 97 nieuwe parkeerplaatsen, is er een surplus van 39 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Op basis van de Nota parkeernormen zijn er twee fietsparkeerplekken nodig per woning. Voor de te realiseren woningen wordt het fietsparkeren in pandig opgelost: alle nieuwe woningen hebben een eigen berging van ca. 5m² die voldoende ruimte biedt voor het stallen van 2 fietsen.

Voor de supermarkt en overige detailhandel zijn op basis van de Nota parkeernormen op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) in totaal 65 fietsparkeerplaatsen nodig. Op dit moment zijn er al 31

fietsparkeerplaatsen in de Herenstraat rondom de ingang naar de huidige Hoogvliet aanwezig. In het nieuwbouwplan worden daar nog 22 plekken in de Vlietstraat bij gemaakt en 12 plekken in de Raadhuisstraat. Hiermee zijn er in totaal 65 fietsparkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers van de Hoogvliet en overige detailhandel, waarmee de fietsparkeerbehoefte op het maatgevende moment goed opgevangen kan worden.

Laadmogelijkheden elektrische voertuigen

Op basis van het Bouwbesluit moet voldoende laadinfrastructuur ten behoeve van elektrische voertuigen worden aangebracht. In voorliggend plan zal worden voldaan aan deze eisen waarbij in ieder geval één oplaadpunt en leidingdoorvoeren (kabelgoot) voor oplaadpunten voor nog eens 19 parkeervakken gerealiseerd wordt. De onderverdeling naar bewoners en bezoekers zal nader bepaald worden evenals het uiteindelijke aantal oplaadpunten en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten, boven het minimum geëiste vanuit het bouwbesluit, in samenspraak en afstemming met gemeente en brandweer.

Verkeersgeneratie

Op basis van het type woningen kan, in combinatie met de mate van stedelijkheid, op basis van kengetallen van het CROW bepaald worden wat de te verwachten verkeersgeneratie is. De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt, met een omgevingsadressendichtheid van 2836, aangemerkt als zeer sterk stedelijk. Binnen Voorburg ligt de planlocatie in het centrum. Op basis van deze gegevens de maximale verkeersgeneratie van het woningbouwprogramma bepaald worden.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW- publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: centrum Voorburg– sterk stedelijk. Hierbij is de toekomstige verkeersgeneratie afgezet tegen de huidige (planologische) verkeersgeneratie. In onderstaande tabel is deze berekening weergegeven.

Verkeersgeneratie			
Bestaande situatie			
Woning koop, etage, duur	1	$4,5 - 5,3 = \text{gem } 4,9$	4,9
Woning koop, etage, midden	1	$2,9 - 3,7 = \text{gem } 3,3$	3,3
Detailhandel overig	245 m ²	$21,3 - 28,6 = \text{gem } 24,95 \text{ per } 100\text{m}^2$	61,1
Supermarkt	1.370 m ²	$31,1 - 72,7 = \text{gem } 51,9 \text{ per } 100 \text{ m}^2$	503,4
Kantoor (gemeentehuis)	3.500	$4,2 - 6,6 = 5,4 \text{ per } 100 \text{ m}^2$	189
Totaal			761,7
Nieuwe situatie			
Woning koop, tussenwoning	12	$4,5 - 5,3 = \text{gem } 4,9$	58,8
Woning koop, etage, duur	21	$4,5 - 5,3 = \text{gem } 4,9$	102,9
Woning koop, etage duur (bestaand)	2	$4,5 - 5,3 = \text{gem } 4,9$	9,8
Woning, koop, etage, midden	1	$2,9 - 3,7 = \text{gem } 3,3$	3,3
Supermarkt	1.875 m ²	$31,1 - 72,7 = \text{gem } 51,9 \text{ per } 100 \text{ m}^2$	973,1
Totaal			1147,9
Netto toevoeging: $1147,9 - 761,7 = 386,2 \text{ motorvoertuigen per etmaal}$			

De totale verkeersgeneratie per etmaal ligt op 1148 motorvoertuigen. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een toevoeging van 387 motorvoertuigen per etmaal. Deze toevoeging is op te vangen door de bestaande wegenstructuur en leidt niet tot significant negatieve effecten op deze wegenstructuur.

Binnen het plangebied worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nodig en zo is er bijvoorbeeld op de zaterdagmiddag een surplus van 39 parkeerplaatsen. Deze extra parkeerplaatsen zorgen voor een verlichting op de bestaande parkeerdruk in het centrum en kunnen dan ook gebruikt worden door bezoekers van het centrum van Voorburg. Deze verkeersbewegingen zijn dus niet volledig toe te wijzen als nieuwe bewegingen,

maar zijn nu voor een groot deel ook al aanwezig. Dit zijn mensen die nu al in of rondom het centrum parkeren. Deze verkeersbewegingen zijn overigens ook goed af te wikkelen op de bestaande wegenstructuur.

Ontsluiting

De Herenstraat is voor het grootste deel een voetgangerszone, waar het verboden is om met de auto in te rijden. Ook de Vlietstraat is in verboden voor auto's, behalve voor het laden en lossen van vrachtverkeer. In de Raadhuisstraat is wel tweerichtingsverkeer toegestaan. De in- en uitgang van de te realiseren ondergrondse parkeergarage zal dan ook aan de Raadhuisstraat worden gevestigd.

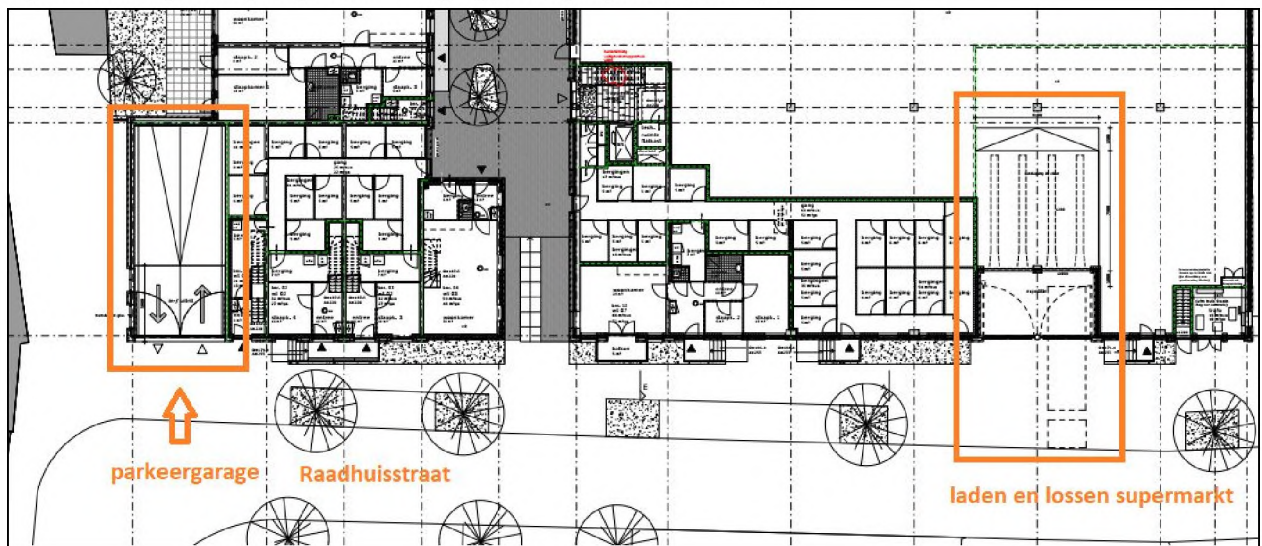
Via de Raadhuisstraat is in zuidelijke richting de Kerkstraat te bereiken, welke aansluiting vindt op de Westvlietweg. In noordelijke richting staat de Kerkstraat opnieuw in verbinding met het Huygenskwartier. In noordelijke richting is via de Raadhuisstraat opnieuw de Herenstraat te bereiken, welke aansluit op de Rozenboomlaan en het Oosteinde. Via de Rozenboomlaan is de Parkweg te bereiken, een centrale weg in Voorburg.

Vanaf de projectlocatie voert de Parkweg in westelijke richting, via het centrum van Voorburg, de Laan van Nieuw Oosteinde en de Maanweg naar de aansluiting op de A12. Richting het oosten leidt de Parkweg via Oosteind en de N14 naar de aansluiting op de A4.

Laden en lossen

De supermarkt zal net als in de huidige situatie laden en lossen ter plaatse van de Raadhuisstraat. Verschil is wel dat de vrachtwagen hier vrijwel volledig de supermarkt in kan rijden, waardoor inpandig gelost wordt en de overlast in de Raadhuisstraat geminimaliseerd wordt.

Figuur 34. Plattegrond begane grond, in- en uitgang parkeergarage en laad en losplek.



4.13.3 Conclusie

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

4.14 WATER

4.14.1 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.

4.14.2 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate waarin wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Water- en rioleringsplan 2022 -2027

Het beleidsdocument 'Water en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027' is vastgesteld op 10 november 2021. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft wettelijke taken (zorgplicht) op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater en beleids- en beheertaken voor het oppervlaktewater en klimaatadaptatie. In dit Water- en rioleringsplan 2022-2027 (WRP) is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. Een bijbehorende strategie beschrijft vervolgens hoe we aan de hand van beleidsdoelen van de huidige situatie geleidelijk komen naar het toekomst wensbeeld in 2050. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, zijn op hoofdlijnen in dit plan beschreven. Verdere detailuitwerking vindt plaats in jaarlijkse operationele plannen.

Beleid waterbeheerder

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. De missie van het Hoogheemraadschap van Delfland (droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater) staat centraal. Het WBP6 beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met genoemde uitdagingen om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. Delfland wil bijvoorbeeld wateroverlast als gevolg van extreem weer zoveel mogelijk voorkomen en de invloed van droogte op de hoeveelheid zoetwater verminderen. Dit document bevat de strategische beleidskaders voor de jaren 2022 t/m 2027. In het WBP6 zijn de waterbeheertaken van de waterschappen voor de komende zes jaar op een overzichtelijke wijze gepresenteerd via verschillende thema's, die per thema concrete maatregelen bevat.

Watertoets

Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Standstill-beginsel (thema Voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijke plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

4.14.3 Relatie tot ontwikkeling

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.

Situatie plangebied

Verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit ter plaatse van de projectlocatie is het hoogheemraadschap van Delfland. Voor de riolering is de gemeente Leidschendam-Voorburg het bevoegd gezag.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk vermeden / niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Bij een toename van het verhard oppervlak kan een watervergunning en kunnen compenserende maatregelen aan de orde zijn. Het plangebied is in de huidige situatie al voor het overgrote deel verhard met bebouwing en bestrating. Er is op dit moment circa 195 m² onverhard terrein aanwezig.

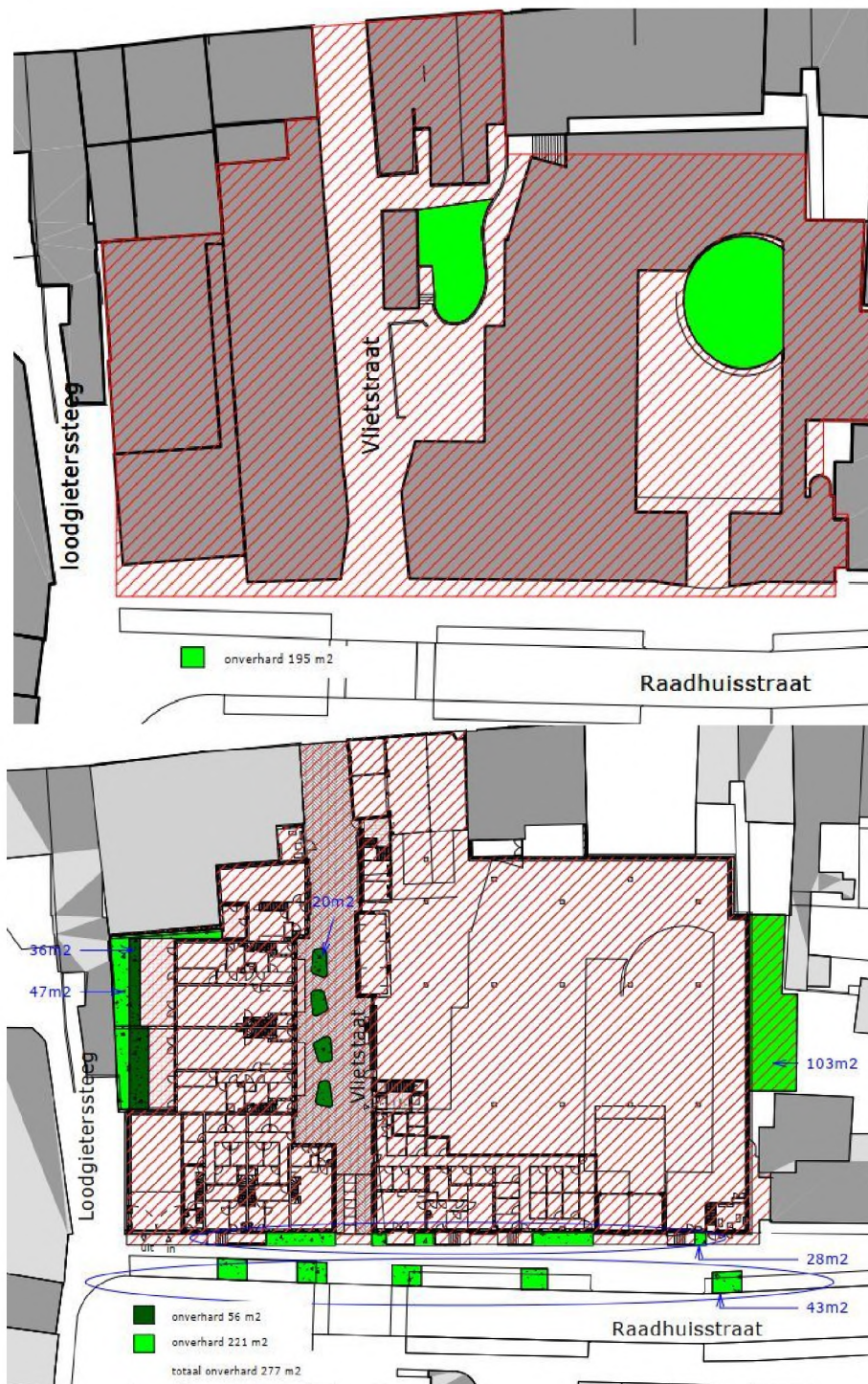
In de toekomstige situatie is opnieuw sprake van een overwegend verharde situatie, maar wordt juist ook extra groen teruggebracht. Het nieuwe groen op maaiveld in de vorm van tuinen en boomvakken bedraagt in totaal circa 221 m². Daarnaast wordt nog 56 m² groen gerealiseerd op de parkeerbak (in de Vlietstraat en deels in de tuinen). Op de daken wordt op het eerste en tweede niveau nog eens 95 m² en 128 m² aan groen gerealiseerd. In totaal wordt er binnen het projectgebied dus circa 500 m² aan groen gerealiseerd.

Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie.

De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt vanuit het waterschap als absoluut minimum. Het plangebied kent geen waterbergingstekort. Vanuit het Water- en rioleringsplan dient bij herontwikkeling de bergingscapaciteit tenminste gelijk te blijven.

Belangrijk bij het bepalen van een eventuele wateropgave is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling de hoeveelheid m² verhard oppervlakte vergroot. Op basis van de bestaande en toekomstige aantal vierkante meter groen in het plangebied kan geconcludeerd worden dat de hoeveelheid verharding in de nieuwe situatie met circa (500-195) 305 m² afneemt, waarvan bij (221-195) 26 m² het hemelwater direct in de bodem geïnfiltreerd kan worden. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een flinke kwaliteitswinst ten opzichte van de waterhuishouding in onderhavig plangebied.

figuur 38. Groen/onverhard bestaand en toekomstig maaiveld (Bron: RPHS architecten, bewerking Mees)



Klimaatadaptatie

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

verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Vasthouden water

Op basis van de uitgevoerde watersleutel (bijlage 13) blijkt dat in het kader van de klimaatdoelstelling voor 2050 er ondanks de afname van het aantal vierkante meter verharding toch nog gezocht moet worden naar 33,7 m³ aan waterberging. Hierbij is enkel het aantal groen dat nu direct infiltreert in de bodem meegenomen in de nieuwe situatie (221 m²). Het hoogheemraadschap van Deltland heeft dit met haar brief d.d. 21 juni 2021 met kenmerk 1529414 (bijlage 13, onderdeel memo) bevestigd. Voor deze waterberging is een oplossing gezocht om de borgen dat er een goede invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer. In de memo van rphs+ van 30 maart 2022 (bijlage 14) wordt hier invulling aan gegeven.

Naar aanleiding van deze conclusie is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor waterberging cq. goed waterbeheer. Deze onderzoeken betroffen:

- a. het graven van extra oppervlaktewater, zoals aangedragen door het Hoogheemraadschap;
- b. het bergen van water d.m.v. het plaatsten van “waterretentie-elementen” op het kelderdek t.p.v. de Vlietstraat;
- c. het bergen van water door de toepassing van “steenwol infiltratiebuffers” of kunststof kratten t.p.v. het trottoir Raadhuisstraat of aan de oostzijde van het plangebied op/in het terrein van Waaijer Project Realisatie Sionsstraat 9;
- d. het direct afvoeren van het schoonwaterriool naar de Vliet;
- e. het bergen van water in de parkeergarage (onder de expeditie van de supermarkt).

Na onderzoek is geconstateerd dat de mogelijkheden a, b en c niet voor de hand liggen vanwege dat:

- a. het extra graven van oppervlaktewater niet past binnen de huidige ontwikkeling;
- b. het plaatsen van “waterretentie-elementen” op het parkeer Vlietstraat te veel ruimte in beslag neemt om voldoende water te kunnen bufferen als gevolg van de beperkte hoogte tussen bovenzijde parkeerdek en bovenzijde maaiveld in combinatie met de toekomstige leiding tracés;
- c. het toepassen van “steenwol infiltratiebuffers” of kunststof kratten in het maaiveld niet goed zal werken vanwege de aanwezige hoge grondwaterstand (variërend tussen ca. 0.75 m – maaiveld en 1.05 m – maaiveld) i.r.t. de noodzakelijke dekking boven dit systeem, pakketdikte en afstand tot het grondwaterpeil (0,40+0,50+0,20 m).

Hieruit volgt dat d en e voor dit project mogelijke opties zijn, waarbij optie d “het direct lozen van de schoonwaterriolerings op de Vliet” de voorkeur heeft. Deze oplossing is vanuit de gemeente Leidschendam-Voorburg aangedragen tijdens het overleg d.d. 05.11.2021. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat deze optie (nog) niet acceptabel is. Daartoe blijft optie e “waterberging in de parkeergarage” over.

In de parkeergarage is onder de expeditie begane grond een ruimte beschikbaar van 35 m² met een vrije hoogte van circa 2,2 m. Uit de tabel van de watersleutel is af te lezen dat er in 48 uur 130l/m² moet kunnen worden verwerkt. Het totaal dakoppervlak van het hoogste dak aan de Raadhuisstraat bedraagt ca. 550 m² en kan indien 60% van de hier aanwezige hemelwaterafvoeren lozen in de bufferruimte parkeergarage een capaciteit verwerken van ((550 m² x 60%) x 0.13 m³/m² =) 42.9 m³, ruim voldoende om aan de gevraagde 33.7 m³ te kunnen voldoen. Het water wat wordt geborgd in deze ruimte in de parkeergarage zal uitgedaagd worden gezien dit niet op natuurlijke wijze afgevoerd kan worden.

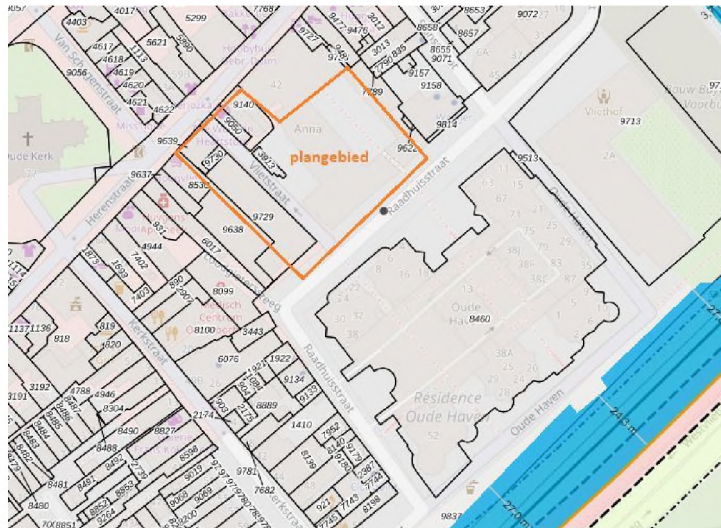
Tegengaan hittestress

Met de herinrichting van de buitenruimte rondom het project in zowel de tuinen als in de openbare ruimte wordt meer groen toegevoegd. Zo worden er bomen en boomvakken aangelegd in de Raadhuisstraat en worden er op maaiveld groene (onverharde) tuinen gerealiseerd. De gevels in de Vlietstraat worden daarnaast ook deels voorzien van groen en op de daken worden groenzones gerealiseerd en beplanting aangebracht. Het toevoegen van groene daken en gevels zorgt voor een vermindering van hitte in het nieuwbouwplan.

Beschermde gebieden en onderhoud watergang

Het plangebied ligt op ruim 100 meter afstand van de watergang Trekvlief (primaire water) en de naastgelegen regionale waterkering en daarmee ook buiten de beschermingszone van deze waterkering.

figuur 39: uitsnede legger



Grondwater

Met de realisatie van het nieuwbouwplan wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Dit kan gevolgen hebben voor de grondwaterstand van de omliggende percelen. In dit kader is door CRUX Engineering BV een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 15). Als gevolg van de realisatie van een parkeerkelder wordt een ondergrondse barrière gecreëerd. De doorstroming van grondwater op kavelniveau wordt hierdoor beperkt. In het onderzoek is het effect van de barrière op de grondwaterstand in de permanente situatie berekend. De parkeerkelder wordt gerealiseerd middels CSM wanden tot NAP - 11 m waardoor de freatische watervoerende laag volledig wordt afgesloten. De afsluiting gaat gepaard met:

- een grondwaterstroom van 9m³/d die om de parkeerkelder heen moet stromen;
- een verhoging van de grondwaterstand bovenstrooms (zijde Herenstraat) van 5 cm;
- een verlaging van de grondwaterstand benedenstrooms (zijde Raadhuisstraat) van 6 cm.

De effecten worden als verwaarloosbaar tot zeer beperkt beoordeeld.

Ook na de realisatie van de parkeerkelder wordt zowel aan de Raadhuisstraat als aan de Herenstraat een ontwateringsdiepte van minimaal 90 cm bereikt (90 cm mv). Deze ontwateringsdiepte zou geen problemen moeten opleveren voor het gebruiksdoel woning, met of zonder kruipruimte. Naar aanleiding van deze geohydrologische beschouwing worden geen aanvullende maatregelen geadviseerd.

Op basis van de legger ligt de duiker buiten het kadastrale perceel waaruit het projectgebied bestaat. De instandhouding van de constructie en het onderhoud ten behoeve van de doorstroming van de duiker berust bij de eigenaar van de grond waarin de duiker is gelegen. In geval de nieuwbouw binnen het kadastrale perceel blijft, lijkt hier geen belemmering te zijn.

Riolering

De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Schoon hemelwater kan dan (op termijn) worden 'afgekoppeld' van het gemengde rioolstelsel en (vertraagd) afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In voorliggend project wordt in ieder geval aangesloten op het huidige systeem in de omgeving en wordt het hemelwater en afvalwater op gescheiden aangeboden. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de infiltratiemogelijkheden die gerealiseerd worden door nieuwe groenstroken aan te leggen in de

openbare ruimte rondom het gebouw. Bovendien wordt het hemelwater via de straat afgevoerd naar de nabijgelegen watergang (Trekvljet), wat zorgt voor ontlasting van het rioolsysteem ter plaatse.

4.14.4 Conclusie

Met voorliggende ontwikkeling wordt voldaan aan de eisen uit de watertoets door het aanbrengen van extra groen in het kader van vasthoudmaatregelen en hittestress. Ook vormt de realisatie van de nieuwe parkeerkelder geen probleem voor de grondwaterstand van omliggende percelen: het berekende effect is verwaarloosbaar. Het aspect water vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van dit stukje centrumgebied in Voorburg.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 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'. Het bevoegd gezag dient 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.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van 36 woningen en een supermarkt van 1.875 vierkante meter bvo. 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. Geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatieve effecten op het milieu ontstaan als gevolg van de herontwikkeling van het projectgebied. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

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 'Herentuyn' 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 een zogenoemde koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst, die als een anterieure overeenkomst kan worden aangemerkt, zijn partijen overeengekomen dat het plankostenverhaal verdisconteerd is in de prijs, waarvoor de gemeente de in het plan begrepen gronden verkoopt aan de ontwikkelende partij. Daarmee is het plankostenverhaal anderszins verzekerd en kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

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 en het verplaatsen en vergroten van de supermarkt voldoende is aangetoond.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

De ontwikkeling van het plan Herentuyn heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. Vanaf 2017 zijn diverse plenaire sessies georganiseerd en is een klankbordgroep opgericht die met enige regelmaat op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkeling. In de klankbordgroep zijn vertegenwoordigers van omwonenden, ondernemers en gemeente aanwezig. Het participatietraject zal door blijven lopen tijdens de omgevingsvergunningaanvraag. Door Waaijer projectrealisatie is een participatieverslag opgesteld dat als bijlage terug te vinden is.

Samengevat is het plan naar aanleiding van de ontvangen feedback qua bouwhoogte aan de zijde van de Raadhuisstraat aangepast (teruggebracht tot een maximum van 2 woonlagen boven de begane grond) en is

de architectuur aangepast. Ook is uiteindelijk gekozen om de bestaande panden aan de Herenstraat 44, 46 en 48 te handhaven en te integreren in het plan.

Naast de plenaire sessies en klankbordgroep zijn de eigenaren van alle percelen met een direct belang (aangrenzende percelen en percelen binnen de invloedssfeer met uitzondering van de beide VVE's) individueel per brief aangeschreven en uitgenodigd voor een gesprek. Ook de eigenaren van de winkelpanden in het centrum van Voorburg zijn op verzoek van de ondernemersvereniging uitgenodigd voor een aparte bijeenkomst in 2018.

Op individueel niveau zijn afspraken gemaakt over de gevolgen van het plan op de tuinen of woningen van de direct omwonenden.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een 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 afdoende gewaarborgd.

