



Leidschendam-
Voorburg

t.b.v. het realiseren grondgebonden woning
aan de Wilsveen 10B te Leidschendam



- Omgevingsrecht
- Bouwrecht
- Ruimtelijke ordening

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een planologische procedure voor het mogelijk maken van de realisatie van een woning op het perceel Wilsveen 10B te Leidschendam

Opdrachtgever : [REDACTED]
Opgesteld door : Legalexion
Opsteller : [REDACTED]
Datum : 14 oktober 2022
Versie : 1
Kenmerk : 2204053/1

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.3	LEESWIJZER.....	7
2	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	LANDELIJK	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE.....	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.2.1	ALGEMEEN	9
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	10
2.2.3	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	12
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	15
2.3.2	PARKEERNOTA.....	16
2.3.3	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2022-2027.....	17
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	18
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	18
3.3	NIEUWE SITUATIE	19
3.4	WELSTAND	23
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	24
4.1	PARKEREN	24
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	25
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	LUCHTKWALITEIT	27
5.3	NATUUR.....	27
5.3.1	INLEIDING.....	27
5.3.2	NATUURTOETS	28
5.3.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.4.1	INLEIDING.....	29
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	30
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	30
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN.....	30
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	31
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	31
5.5	WATER	32
5.5.1	INLEIDING.....	32
5.5.2	WATERTOETS.....	33
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	33
5.5.2.2	WATERSYSTEEM.....	33
5.5.2.3	GRONDWATER	33
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	34
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	34

5.5.2.6 WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	34
5.5.2.7 WATEROPGAVE	34
5.5.2.8 KLIMAATADAPTATIE.....	35
5.6 BODEM.....	35
5.6.1 ALGEMEEN	35
5.6.2 ONDERZOEK.....	36
5.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	36
5.7.1 ALGEMEEN	36
5.7.2 TOETSING.....	37
5.8 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	37
6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	38
6.1 MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	38
6.2 ARCHEOLOGIE	38
7 UITVOERBAARHEID.....	40
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	40
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
OVERZICHT BIJLAGEN:	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan Wilsveen 10B te Leidschendam (Stompwijk) bestaat het plan om daar een nieuwe woning te realiseren. Op de locatie is nu een vervallen woning en een schuur aanwezig. Voorts bevat het perceel een tuin, een schuur, een oprit, een weide en diverse bomen en struiken.

Het plan past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat de nieuwe woning verder van de weg (het Wilsveen) af wordt gerealiseerd. Dat betekent dat er een planologische procedure moet worden doorlopen. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin dit document voorziet.

1.2 Plangebied

De woning wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie D, nummers 1959 en 1960. De locatie heeft een oppervlakte van 5.325 m².

Aan de zuidzijde grenst het perceel nagenoeg aan het open gebied van de Nieuwe Driemanspolder. Aan de achterzijde heeft het perceel een forse tuin.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd, met de huidige bebouwing gele stippellijnen)

1.3 Vigerend planologisch regime

Ingevolge de beheersverordening 'Leidschendam – Voorburg 2017' gelden de volgende bestemmingen in het plangebied:

1. 'Wonen'
2. 'Agrarisch met Landschappelijke waarden'

Verder gelden nog de volgende aanduidingen:

1. Molenbiotop
2. Beweiding door paarden toegestaan



Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Stompwijk' (Projectlocatie: zie rode pijl)

De realisatie van de nieuwe woning past niet binnen deze bestemmingen, omdat de nieuwe woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Het gedeelte van de molenbiotop betreft een zeer beperkt deel van het perceel (zie figuur 1.1, de blauwe pijl: dat hoekje). De nieuwe woning wordt verder van deze molenbiotop af gesitueerd. De molenbiotop vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het

noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.3 Leeswijzer

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

2 RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Landelijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘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.’

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

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

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

Conclusie

Nu het plan hier slechts ziet op het vervangen van een bestaande woning voor een nieuwe woning is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Algemeen

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

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

beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2023 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is vanuit het perspectief van de provincie sterk verbonden met het landschap. De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschappen, veen(weide) landschappen, deltarivierenlandschappen en stedelijke landschappen.

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.
- 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.

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. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Planspecifiek

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart, buiten de kern van Leidschendam. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lintbebouwing aan de Wilsveen en de voormalige agrarische gronden ten zuiden van de projectlocatie, wat nu de Nieuwe Driemanspolder is.

De Nieuwe Driemanspolder ligt tussen de gemeenten Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Het is een piekberging, natuur- en recreatiegebied.

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning worden de oude woning en overige vervallen opstallen gesloopt. Daarvoor in de plaats komt de nieuwe woning. Per saldo vindt er dus geen verdichting plaats van het buitengebied.

Bij de stedenbouwkundige opzet van de woning is rekening gehouden met de openheid van het achterliggende gebied. Het zicht naar achteren moet in stand gehouden worden. Dit gebeurt door een groot deel van het perceel te bestemmen als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (het oostelijke en zuidelijke deel van het perceel). Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede.

De herontwikkeling van deze locatie, door de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuwe woning, draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, waarbij tevens wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing, kan worden geconcludeerd dat de realisatie van dit plan een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee wordt bijgedragen aan

de doelstelling van de Provinciale Omgevingsvisie, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving.

Dus het plan sluit aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie om de kwaliteit van het gebied te behouden en op perceelsniveau te versterken.

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

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

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Voor de locatie aan de Wilsveen 10B dient getoetst te worden aan artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit), 6.9a (Bescherminscategorie 3 'Buitengebied') en 6.9d (Bescherminscategorie 2 'Groene Buffers') van de Provinciale Omgevingsverordening. Hierover per artikel het volgende.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 lid 5 sub a bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen.*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*

- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

In het geval van de realisatie van de woning aan de Wilsveen 10B is sprake van 'inpassen':

- Gebiedsidentiteit

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart, buiten de kern van Leidschendam. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lintbebouwing aan het Wilsveen en open gronden / de Nieuwe Driemanspolder ten zuiden van de projectlocatie.

- Structuur

De structuur van de omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid en ligging van de Wilsveen en ten zuiden de aanwezigheid van de Nieuwe Driemanspolder. Met daarbij, zoals opgemerkt, aan het Wilsveen lintbebouwing met reguliere woningen en bedrijfswoningen, en aan de zuidkant het water c.q. groen van de Nieuwe Driemanspolder.

- Kavel

De kavel betreft een aaneengesloten terrein waarop een bestaande woning aanwezig is. Dit betreft echter oude en vervallen opstallen waardoor het op dit moment niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze bebouwing wordt vervangen door een nieuwe vrijstaande grondgebonden woning.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing*. De ontwikkeling op de locatie aan het Wilsveen sluit immers aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

- 1** *Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.*
- 2** *In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:*
- a. *de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;*
 - b. *de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;*
 - c. *het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;*
 - d. *de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.*

Hier is sprake van toename van kwaliteit, doordat oude vervallen woning en bijgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats 1 vrijstaande grondgebonden woning wordt gerealiseerd. Deze woning wordt gerealiseerd ten zuiden van het huidige bouwvlak. Bij de situering van de woning is zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen naar het open agrarische gebied ten zuiden van de projectlocatie. De zo kenmerkende openheid vanaf het Wilsveen richting de Nieuwe Driemanspolder dient beschermd te worden. De structuur van het

landschap blijft met deze nieuwe vergezichten in stand. Voorts sluit de aanwezigheid van de woning aan bij de bestaande lintbebouwing van reguliere woningen en bedrijfswoningen.

Het plan draagt hierdoor duidelijk bij aan het in standhouden van het open weidelandschap en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

Bij de realisatie van de woning wordt ook rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing, door de locatie aan de voorzijde een groen karakter te geven en goed te laten aansluiten op het omliggende landschap.

Voorts wordt met de sloop van de aanwezige bebouwing en bouwwerken verrommeling van het buitengebied verminderd.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1 Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.

2 In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De projectlocatie wordt in de Omgevingsverordening aangeduid met een 'Beschermingscategorie 2 – Groene buffers'. De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het betreft hier geen grootschalige ontwikkeling. Bovendien worden met dit herontwikkelingsplan oude en vervallen bebouwing gesloopt. Daardoor kan gesteld worden dat er geen extra verdichting c.q. verstening plaatsvindt.

Door bovendien een nieuwe woning te bouwen en het perceel (opnieuw) groen in te richten, wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de belevingswaarde van het gebied.

Voorts wordt met dit plan de verrommeling van het landschap verminderd (vanwege de sloop van de bestaande slecht ogende bebouwing en realisatie van een nieuwe woning).

Bij de situering van de woning is zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen naar het open agrarische gebied ten zuiden van de projectlocatie. Dat betekent dat de openheid vanaf het Wilsveen richting het buitengebied in stand wordt gelaten. De structuur van het landschap blijft met deze nieuwe vergezichten zichtbaar. Voorts sluit de aanwezigheid van bebouwing aan bij de bestaande lintbebouwing van reguliere woningen en bedrijfswoningen.

En door meer openheid te creëren wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, wat de gebruiks- en belevingswaarde van de locatie en het omliggende gebied ten goede komt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat met de sloop van de oude bedrijfsbebouwing en realisatie van een vrijstaande grondgebonden woning sprake is van een toename van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en dat de voor deze locatie geldende gebiedswaarden niet worden aangetast. Het plan is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

De structuurvisie daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen de zone voor 'Groen' en 'Water'. Dat duidt in dit geval op het gebied voor de Nieuwe Driemanspolder, zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart.

De Nieuwe Driemanspolder is inmiddels gerealiseerd. Het nieuwbouwplan vormt geen belemmering voor de instandhouding van dit gebied.



Fig. 2.1 Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

Planspecifiek

In de eerste plaats dient hier te worden opgemerkt dat reeds sprake was van een woonbestemming. Het bouwvlak wordt slechts verplaatst, in zuidelijke richting.

Bij de realisatie van de woning wordt bovendien rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing, door de locatie een groen karakter te geven en goed te laten aansluiten op het omliggende landschap.

Voorts wordt met de sloop van de aanwezige in slechte staat verkerende bebouwing en bouwwerken verrommeling van het buitengebied verminderd en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de bouw van een nieuwe woning en door de herinrichting van het gebied.

In verband met de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt door de gemeente Leidschendam-Voorburg een Omgevingsvisie voorbereid. Het college van B&W heeft in 2021 de gemeenteraad 4 bouwstenen voorgelegd op basis waarvan de Omgevingsvisie kan worden vormgegeven en afgerond. Dit betreft de volgende bouwstenen:

Groene Woongemeente, Mobiliteit en bereikbaarheid, Economie en bedrijvigheid, Warmte- en energietransitie (tevens Lokale Energie Strategie).

Bij de realisatie van dit nieuwbouwplan zullen duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden aan de nieuwbouw.

De woning zal worden gebouwd op basis van 'nul op de meter'. Gebruik zal worden gemaakt van een zogenoemde WKO-installatie (warmte/koude opslag) voor de klimaatregeling het huis. Tevens zal gebruik worden gemaakt van zonnepanelen alsmede van een thuisaccu voor de opslag van elektriciteit. De uitdrukkelijke bedoeling is dus gasloos te wonen.

Voorts wordt bij de woning gebruik gemaakt van muren, daken en ramen met een hoge isolatiewaarde. Aan de zuidzijde wordt gebruik gemaakt van overstekken die verhinderen dat zonlicht de woning binnenkomt en daar zorgt voor ongewenste opwarming van de lucht.

Verder is sprake van opvang (ivm verharding bodem) en ondergrondse opslag van hemelwater. Dit voor buffering en gebruik in het huishouden daar waar drinkwater niet benodigd is (tuin, toilet, was etc.). Hiertoe zal een ondergrondse tank (10-20 m³) worden gerealiseerd onder het woonvlak met een overloop naar het open water aan de zuidzijde van het perceel. De voeding van deze tank bestaat uit roosters aan de zijkanten van de verharding op het perceel die het regenwater afvoeren naar de genoemde tank middels een stelsel van ondergrondse leidingen. Het overgrote deel van het perceel is groen en zal dat blijven vanwege de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch met landschappelijke waarden'.

Conclusie

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie en met de 4 bouwstenen op basis waarvan de Omgevingsvisie wordt vormgegeven.

2.3.2 Parkeernota

Nota Parkeernormen 2012

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

Het beleidsdocument 'Nota Parkeernormen 2012' is vastgesteld op 6 november 2012. Bij het beleidsdocument behoort ook de 'Nota Parkeernormen 2012, bijlagen' en de 'Nota Parkeernormen 2012, parkeernormen'.

Nota parkeerbeleid 2021

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

In deze Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. Deze nota is tot stand gekomen op basis van een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers, twee gemeente-brede enquêtes over parkeren en objectieve parkeermetingen. Het beleidsdocument 'Nota Parkeerbeleid 2021' is vastgesteld op 6 april 2021.

In paragraaf 4.1 van deze toelichting wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling.

2.3.3 Water- en rioleringsplan 2022-2027

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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

Conclusie

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

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt eerst nader ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Bestaande situatie

De structuur van de stedenbouwkundige omgeving kenmerkt zich door de afwisseling van open grasland, en (voormalige) boerderijen en burgerwoningen.

Kenmerkend zijn ook de open doorzichten (oftewel: vergezichten) vanaf het Wilsveen naar de achterliggende open polders. Door de huidige aanwezige bomen en struiken is het zicht vanaf het Wilsveen naar het achtergebied overigens vrij beperkt.

Op de locatie is nu een vervallen woning en een schuur aanwezig. Voorts bevat het perceel een tuin, een schuur, een oprit, een weide en diverse bomen en struiken.



Fig. 3.1 Foto's bestaande situatie

3.3 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige woning en de sloop van een schuur, en de realisatie van een nieuwe grondgebonden woning. Tevens zal het perceel opnieuw worden ingedeeld en ingericht, waarbij ook de huidige bosschages worden gekapt en deels de bomen

Stedenbouwkundige omschrijving

De wens is om een ruime woning te ontwikkelen waarbij gewoond kan worden in elke fase van het leven. Ruimte zal zowel op de begane grond als op de verdieping gecreëerd moeten worden. Aan het Wilsveen zijn veel verschillende bouwvormen aanwezig, een aantal met de (lage) lange gevel langs het Wilsveen, een aantal met een kopgevel haaks op het Wilsveen.

De vervangende nieuwbouwwoning blijft qua hoogte dicht bij hoogte de bestaande woning. De nieuwe vrijstaande woning heeft een bouw- en goothoogte passend binnen het agrarische karakter (maximale goothoogte van 4,5 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter). De woning krijgt een oppervlakte van 150 m².

Verder is de woning iets naar achteren geschoven, ten opzichte van het bestaande bouwvlak (dus van het Wilsveen af).

Voor de verdere uitwerking van de inrichting van het perceel (situering oprit, tuin, bebouwing, groen etc.) wordt verwezen naar het bijgaande inrichtingsplan (zie bijlage I 'Inrichtingsplan' 31 augustus 2022).



Fig. 3.2 Positionering nieuwe woning



Fig. 3.3 Voor- en zijgevel nieuwe woning



Fig. 3.4 Voor- en zijgevel nieuwe woning



Fig. 3.5 Achtergevel nieuwe woning

Ontsluiting

De woning wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting, aan het Wilsveen. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in.

Herinrichting perceel

Op het perceel is veel groen en zijn veel bomen aanwezig. Daarvan zal een deel gekapt worden, ten behoeve van een nieuwe inrichting van het perceel (zie figuur 3.6).

Zoals gezegd zal de schuur achterop het perceel worden gesloopt. Op die plek wordt het perceel naar de stand van het huidige overleg met de burens afgescheiden van het perceel Wilsveen 10B. Dat gedeelte gaat naar verwachting tot perceel Wilsveen 10A behoren zodat de perceelslijnen parallel lopen en in dat opzicht in evenwicht zijn (zie figuur 3.2, rode cirkel).



Fig. 3.6 Overzicht te behouden en te kappen bomen

Om de openheid van het gebied te waarborgen, alsmede het agrarische karakter, krijgt slechts een deel van het perceel de woonbestemming (zie het gele deel op de tekening van figuur 3.2). De resterende gronden krijgen deels de bestemming 'Groen' en deels de bestemming 'Agrarische met waarden – landschapswaarden'. Deze bestemmingen sluiten daarmee aan op de bestemming van de naast- en achtergelegen percelen en bieden een goede planologische borging ten behoeve van de instandhouding en versterking van de landschappelijke waarde van het perceel c.q. gebied.

Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de omliggende bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden. Gelet op de aard en omvang van het plan (wonen respectievelijk vervanging van een bestaande woning door één nieuw te bouwen woning) en de vrij ruime opzet ervan, is niet de verwachting dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is dat de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat onaanvaardbaar worden aangetast.

Parkeren

Het perceel van de nieuwe woning heeft voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein (zie verder paragraaf 4.1).

Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt.

De nieuwe woning aan het Wilsveen 10B wordt voorzien van zonnepanelen. Voorts dient de woning te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.8 van deze onderbouwing.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor het Wilsveen 10B weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Welstand

Op 10 november 2021 is het bouwplan voor het Wilsveen 10B behandeld in de Welstands- en monumentencommissie. De commissie is in principe akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

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

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied is 2,4 pp/woning op eigen terrein.

Ten aanzien van het plan-initiatief wordt opgemerkt dat op basis van het (concept) bouwplan er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn (zie figuur 4.1) en dat het initiatief geen extra verkeersaantrekkende werking ten gevolge heeft ten opzichte van de bestaande functie.



Fig. 4.1 Parkeerplaatsen, zie rode pijl

Conclusie

Op het perceel Wilsveen 10B is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via het Wilsveen. Daarin verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie. De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Wilsveen 10B te Leidschendam relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Omdat er afgeweken wordt van het bestemmingsplan is er een toets aan de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) vereist en een akoestische beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierover het volgende.

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wilsveen 10B Leidschendam*, 11 oktober 2022, zie bijlage II). Hieruit blijkt het volgende.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Wilsveen, bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden. Aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 58 dB wordt echter voldaan.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Wilsveen, het vergroten van de afstand tussen de woning en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van één woning) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het gemeentelijke geluidbeleid 'Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam-Voorburg, documentnummer: 2010/3089' ligt de nadruk op het voorkomen van geluidhinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer de geluidsbelasting niet kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn.

De zuidgevel van de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De zuidgevel is hierdoor een geluidsluwe gevel. Ook ligt de buitenruimte aan de geluidsluwe zijde van de woning. Aan de zuidgevel van de woning kan een deel van de geluidsgevoelige ruimten worden gerealiseerd.

Op basis van relatieve lage geluidsbelasting van de zuidgevel wordt in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Dat betekent dat op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh de gemeente Leidschendam-Voorburg een hogere waarde kan verlenen voor de geluidsbelasting van 50 dB afkomstig van de Wilsveen.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan. Daarbij is het wel noodzakelijk dat er hogere geluidswaarde wordt vastgesteld.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet

Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie BV (*Quickscan Wet natuurbescherming Wilsveen 10B te Leidschendam, d.d. 1 juli 2020, zie bijlage III*). Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- *De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS, calculatie, Voortoets en / of 'nee, tenzij – toets' zijn niet noodzakelijk. Er zijn wel karakteristieke landschapselementen aanwezig in de vorm van knotwilgen. Indien deze worden verwijderd moet ervoor gecompenseerd worden met aanplant van nieuwe wilgen.*
- *Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (n het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.*

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet Natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door Langelaar Milieuadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de stikstofdepositie (*Memo onderzoek stikstofdepositie Wilsveen 10B Leidschendam*, d.d. 7 augustus 2022, zie bijlage IV). Uit dit onderzoek blijkt dat er voor dit plan in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

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

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan het Wilsveen 10B relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 5.2 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12

(Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 2,4 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 1,1 km. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico).

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen definieert het Rijk momenteel een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt daarbij de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen door het vaststellen van gebruiksruidten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruidte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden.

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

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

Uit de hierboven opgenomen risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied een hogedruk-aardgasleiding aanwezig is.

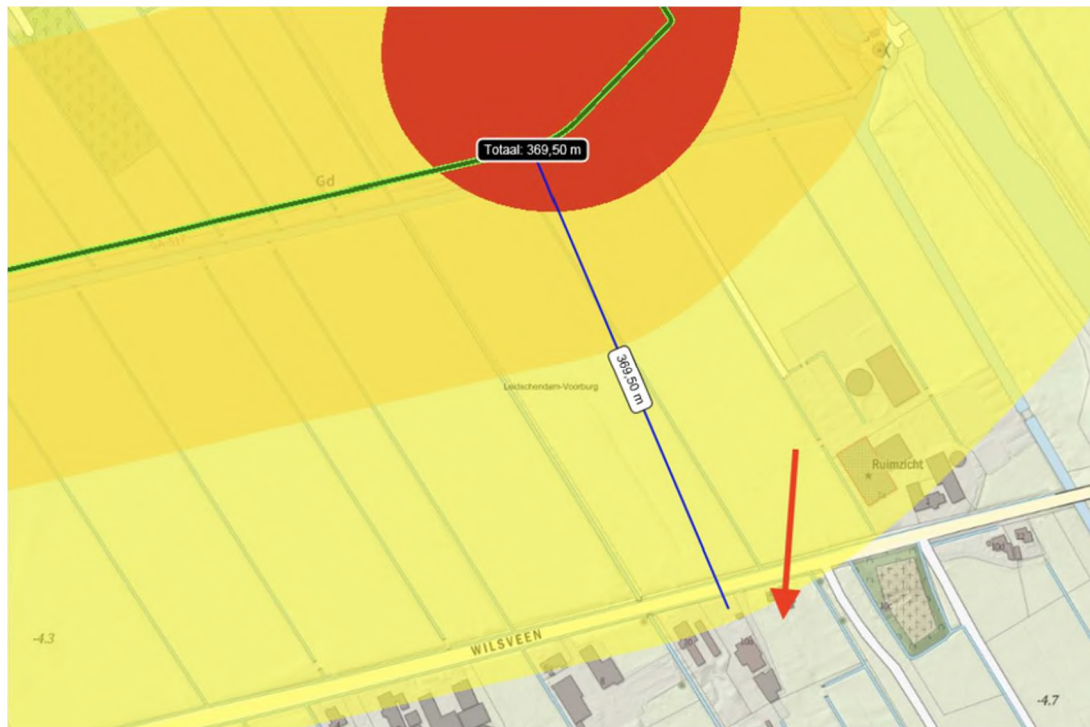


Fig. 5.3 Ligging woning (rode pijl) ten opzichte van buisleiding

Legenda

- Donker geel vlak: afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding
- Licht geel vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding
- Groene lijn: hoge druk aardgasleiding

Aangezien het plangebied zich binnen het invloedsgebied van de ondergrondse aardgastransportleiding bevindt, is formeel gezien het aspect Externe Veiligheid aan de orde. Echter aangezien de woning net buiten het invloedsgebied wordt gebouwd waarbij het realiseren van één nieuwe woning het GR niet zal beïnvloeden, is het aspect 'Externe Veiligheid' in relatie tot de aardgastransportleiding geen belemmerende factor voor het voorliggende plan.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan de Wilsveen 10B te Leidschendam geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens om te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor

dat in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen. Een beschrijving van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie aan het Wilsveen 10B valt binnen het 'landelijke gebied'. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Watersysteem

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen valt, is een gebied met landelijke doeleinden. Het plan ligt in de Nieuwe Driemanspolder. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van het landelijke gebied. Rondom het plangebied is een aantal watergangen aanwezig (zie figuur 5.4). Het watersysteem staat op onderstaande afbeelding.

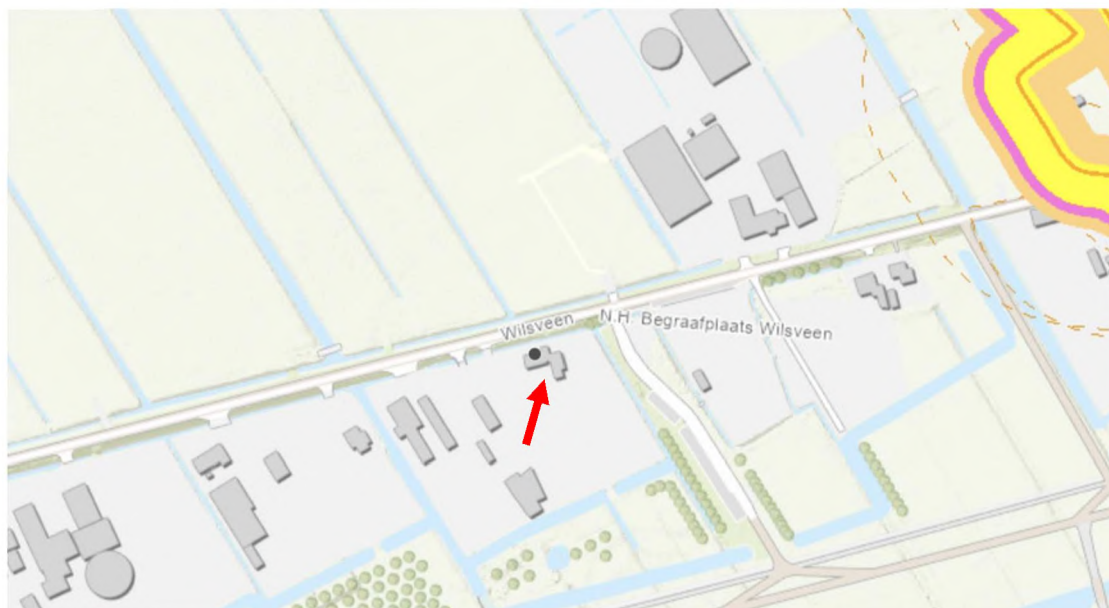


Fig. 5.4 Watersysteem rondom plangebied

Naam polder	Zomerpeil/Winterpeil NAP
Nieuwe Driemanspolder	- 5,72/- 6,02 m

5.5.2.3 Grondwater

Om (toekomstige) grondwateroverlast tegen te gaan is een minimale drooglegging van 80 cm noodzakelijk. Het gemeentelijke grondwatermeetnet bevat geen gegevens van het gebied

rondom de planlocatie. Geadviseerd wordt om aan de hand van de situatie ter plaatse van het bouwkvael het juiste bouwpeil te kiezen. Indien een kelder onderdeel uitmaakt van het bouwplan, dient deze waterdicht te worden uitgevoerd.

5.5.2.4 Riolering en afkoppeling

Het rioleringsbeheer en het baggerbeheer hebben een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Daarnaast speelt de aanwezigheid van bomen, vogels als eenden en ganzen en de visstand een rol in de waterkwaliteit. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van het hoofdwatersysteem. Dit betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud.

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een afvalwater(pers)transportleiding. De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Schoon hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.5 Riool- en baggerbeheer

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

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet binnen de kern- en/of beschermingszone van de waterkering. De realisatie van het plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

5.5.2.7 Wateropgave

Met de realisatie van het bouwplan aan het Wilsveen 10B neemt de verharde oppervlakte af, zodat het bouwplan niet van invloed zal zijn op het achterliggende watersysteem en extra waterberging niet nodig is (zie bijgaande 'Inrichtingsplan' 26 augustus 2022, bijlage I).

Verharding bestaand

Woonhuis	: 165 m ²
Schuur	: 275 m ²
terrein pad	: 330 m ²
terrein tegels	: 80 m ²
totaal	: 850 m²

Verharding nieuw

Hoofdgebouw	: 148 m ²
Terras	: 103 m ²
terrein verharding	: 517 m ²
totaal	: 768 m²

In de bestaande situatie is sprake van bestaande verharding van 850 m².

In de nieuwe situatie is de verharding 768 m². Dat betekent dat er sprake is van een afname van verharding van 82 m².

5.5.2.8 Klimaatadaptatie

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

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Voor de bestrating rondom de woning worden diverse waterdoorlatende ondergronden gebruikt.

Verder is sprake van opvang en ondergrondse opslag van hemelwater. Dit voor buffering en gebruik in het huishouden daar waar drinkwater niet benodigd is (tuin, toilet, was etc.). Hiertoe zal een ondergrondse tank (10-20 m³) worden gerealiseerd onder het woonvlak met een overloop naar het open water aan de zuidzijde van het perceel. De voeding van deze tank bestaat uit roosters aan de zijkanten van de verharding op het perceel die het regenwater afvoeren naar de genoemde tank middels een stelsel van ondergrondse leidingen.

Het overgrote deel van het perceel is groen en zal dat blijven vanwege de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch met landschappelijke waarden'.

Aan de zuidzijde wordt gebruik gemaakt van overstekken die verhinderen dat zonlicht de woning binnenkomt en daar zorgt voor ongewenste opwarming van de lucht.

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

Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Door VanderHelm Milieubeheer BV is een verkennend bodemonderzoek opgesteld (Verkennend Milieukundig (asbest)bodemonderzoek aan de Wilsveen 10B te Leidschendam, d.d. 25 augustus 2022, zie bijlage V). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Asbestonderzoek gehele locatie

- Visueel zijn zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- In het algemeen bestaat de bodem uit een zwak puinhoudende zandige/kleiige bovengrond gevolgd door een niet tot zwak puinhoudende zandige ondergrond;
- Analytisch is asbest aangetoond (totaal gewogen asbestgehalte van maximaal 13,09 mg/kg d.s.), waardoor de hypothese 'verdacht' op asbest, zoals vastgesteld in het vooronderzoek, dient te worden aanvaard;
- Het asbestgehalte ligt beneden het criterium voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg d.s.).

Het uitvoeren van vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk;

Koperverontreiniging

- In het grondwater ter plaatse van de eerder geconstateerde koperverontreiniging in de grond, is geen verhoogde concentratie aan koper aangetoond. Er is dus sprake van een immobiele verontreinigingssituatie;
- De hypothese 'verdacht' op koper in grondwater, zoals vastgesteld in het vooronderzoek, wordt verworpen.

Bebouwd gedeelte perceel 1959 en bouwvlak toekomstige bebouwing

- Ter plaatse van het bebouwde gedeelte van perceel 1959 (de schuren) zijn in de zwak puinhoudende kleiige bovengrond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK aangetoond;
- Ter plaatse van het bouwvlak van de toekomstige bebouwing is de grondslag vergelijkbaar met hetgeen in het voorgaande onderzoek is vastgesteld. De bodemkwaliteit aldaar is reeds voldoende in beeld gebracht;
- De hypothese 'verdacht', zoals vastgesteld in het vooronderzoek, wordt aanvaard.

Vervolgonderzoek is echter niet aan de orde

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichting van het perceel en de bouw van een woonhuis.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

5.7.2 Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woning aan het Wilsveen 10B.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan het Wilsveen 10B. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse en er slechts sprake is van de vervanging van een bestaande woning door een nieuw te bouwen woning.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Om die reden is door Transect een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 4227, Leidschendam, Wilsveen 10B Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH) Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, d.d. 10 oktober 2022, zie bijlage VI). Daaruit blijkt het volgende.

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied in het veengebied in het buurtschap Wilsveen, een ontginningslint dat is ontstaan vanaf de 13e eeuw. Op historische kaarten vanaf de vroege 17e eeuw tot en met de vroege 19e eeuw is bebouwing zichtbaar in het plangebied. Deze bebouwing verdwijnt in de loop van de 19e eeuw. Mogelijk heeft de bebouwing uit de 17e eeuw voorgangers gehad uit de Late Middeleeuwen. Er worden huisplaatsen en oude ophooglagen verwacht. Hierdoor heeft het plangebied een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode vanaf de ontginningen in de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.
- Vanwege de landschappelijke ligging van het plangebied in achtereenvolgens een waddenlandschap en een veenmoeras, geldt er een lage verwachting onder voorwaarden op resten uit de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen. Bewoning was vermoedelijk niet mogelijk in deze natte, drassige landschappen, tenzij er getijdegeulen of veenkussens aanwezig waren die hogere, bewoonbare locaties vormden in het natte gebied. Hier zijn echter geen aanwijzingen voor. De verwachting op resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum wordt buiten beschouwing gehouden vanwege de zeer diepe ligging van deze resten in de ondergrond (9,0-11,5 m -Mv). Deze zullen waarschijnlijk niet bereikt worden tijdens de voorgenomen ontwikkeling.
- Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat er in het plangebied wadafzettingen aanwezig zijn (Laagpakket van Wormer) vanaf een diepte van circa 25 á 130 cm -Mv (tussen 4,9 en 6,0 m -NAP). Deze worden, gezien de vorming in een nat waddenmilieu, niet bewoonbaar geacht tot aan de ontginning van het gebied vanaf de Late Middeleeuwen. Veen is niet meer

aangetroffen. Er zijn nog brokken aanwezig in de ophooglaag, die aan deze voormalige aanwezigheid van veen herinneren. Deze ophooglaag betreft een zandige tot kleiige ophoging, met daarin fragmenten rood baksteen en een scherp roodbakkerend, geglaazuurd aardewerk uit de Nieuwe Tijd. Deze laag is te relateren aan de ligging aan een ontginningslint uit de Late Middeleeuwen en de bebouwing uit de Nieuwe Tijd. Boring 1 is tweemaal gestaakt in solide puin, ter plaatse van de bebouwing die op historisch-topografische kaarten zichtbaar is. Het is daarom goed mogelijk dat er in de ondergrond nog restanten van oude bebouwing aanwezig zijn. Gezien de aanwezigheid van een ophooglaag in een gebied dat vanaf in ieder geval 1611 (en mogelijk al eerder) bebouwd is geweest, kan de hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd worden gehandhaafd. De dikte van de ophoging beslaat circa 70 tot 130 cm en is aanwezig vanaf circa 25 á 30 cm -Mv. Er worden hoofdzakelijk resten van historische bebouwing en erfgerelateerde sporen (waterputten, afvalkuilen en dergelijke) verwacht in en onder dit niveau.

Op basis van het onderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd vanaf 25-30 cm -Mv. Daarom wordt een vervolgonderzoek geadviseerd op de locaties waar bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv zullen plaatsvinden. Dit vervolgonderzoek zal plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, karterende en waarderende fase, ter plaatse van de nieuwbouw. De voorwaarden en doelen van dit onderzoek moeten vooraf worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), die door het bevoegde overheid moet worden goedgekeurd (in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg).

Gelet op voornoemde en om het archeologisch belang veilig te stellen dienen aan de omgevingsvergunning dan ook de volgende voorwaarden te worden verbonden:

- Voordat het bouwplan wordt uitgevoerd dient de archeologische waarde van het terrein adequaat te zijn vastgesteld, naar het oordeel van het bevoegd gezag.
- Eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten dienen bij voorkeur in situ (al dan niet middels planaanpassing) of, wanneer dat aantoonbaar redelijkerwijs niet mogelijk is ex situ (middels opgraven) te worden veiliggesteld.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande (namelijk het verbinden van genoemde voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning) wordt niet verwacht dat archeologie een belemmering zal vormen voor de realisatie van een woning aan het Wilsveen 10B te Leidschendam.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De realisatie van het bouwplan aan de Wilsveen 10B te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Wilsveen 10B te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het

voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Inrichtingsplan, d.d. 31 augustus 2022*
- II. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wilsveen 10B Leidschendam, De Milieuadviseur, d.d. 11 oktober 2022*
- III. *Quicksan Wet natuurbescherming Wilsveen 10B te Leidschendam, Blom Ecologie BV, d.d. 1 juli 2020*
- IV. *Memo onderzoek stikstofdepositie Wilsveen 10B Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 7 augustus 2022, Instemming Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. 18 november 2021*
- V. *Verkennd Milieukundig (asbest)bodemonderzoek aan de Wilsveen 10B te Leidschendam, VanderHelm Milieubeheer, d.d. 25 augustus 2022*
- VI. *Transect-rapport 4227, Leidschendam, Wilsveen 10B Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH) Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, d.d. 10 oktober 2022*