

**Ruimtelijke onderbouwing**

**Appartementsgebouw nabij  
Leidsekade 6 - 10  
te Leidschendam**

Versie: 4-11-2022

# INHOUDSOPGAVE

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1      | INLEIDING .....  | 4  |
| 1.1    | Aanleiding .....   | 4  |
| 1.2    | Begrenzing projectgebied .....                               | 5  |
| 1.3    | Vigerende bestemmingsplan.....                               | 7  |
| 2      | PLANBESCHRIJVING .....                                       | 9  |
| 2.1    | Projectplan .....  | 9  |
| 2.2    | Stedenbouwkundig.....  | 13 |
| 3      | BELEIDSKADERS .....  | 14 |
| 3.1    | Inleiding .....  | 14 |
| 3.2    | Rijksbeleid.....   | 14 |
| 3.2.1  | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                        | 14 |
| 3.2.2  | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....    | 15 |
| 3.2.3  | Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....                      | 15 |
| 3.3    | Provinciaal beleidskader .....                               | 18 |
| 3.3.1  | Omgevingsvisie Zuid-Holland.....                             | 18 |
| 3.3.2. | Omgevingsverordening Zuid-Holland.....                       | 19 |
| 3.4    | Regionaal beleid .....                                       | 21 |
| 3.4.1. | Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 .....        | 21 |
| 3.5    | Gemeentelijk beleid .....                                    | 22 |
| 3.5.1. | Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012 ..... | 22 |
| 3.5.2. | Woonvisie 2016 – 2020 .....                                  | 23 |
| 3.5.3. | Beleidsregels woningbouw 2018 - 2021 .....                   | 24 |

|   |    |
|---|----|
| 4. MILIEUASPECTEN .....                   | 25 |
| 4.1. Bodem.....                           | 25 |
| 4.2. Archeologie en cultuurhistorie ..... | 27 |
| 4.3. Flora & fauna.....                   | 30 |
| 4.4. Stikstofdepositie.....               | 31 |
| 4.5. Geluid .....                         | 32 |
| 4.6. Luchtkwaliteit.....                  | 33 |
| 4.7. Bedrijven- en milieuzonering .....   | 35 |
| 4.8. Kabels en leidingen.....             | 37 |
| 4.9. Externe veiligheid .....             | 38 |
| 4.10. Waterhuishouding .....              | 39 |
| 4.11. Verkeer en parkeren .....           | 42 |
| 4.11.1. Verkeersgeneratie .....           | 42 |
| 4.11.2. Ontsluiting.....                  | 42 |
| 4.11.3. Parkeren.....                     | 42 |
| 4.12 Duurzaamheid .....                   | 45 |
| 5. PROCEDURELE ASPECTEN .....             | 46 |
| 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....      | 47 |

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de herontwikkeling van één appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid. Het betreft een project van Waterland Real Estate B.V. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd achter de objecten Leidsekade 6 - 10 te Leidschendam. De ontwikkeling betreft de realisatie van één appartementengebouw met 15 appartementen en daaronder een parkeergarage. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

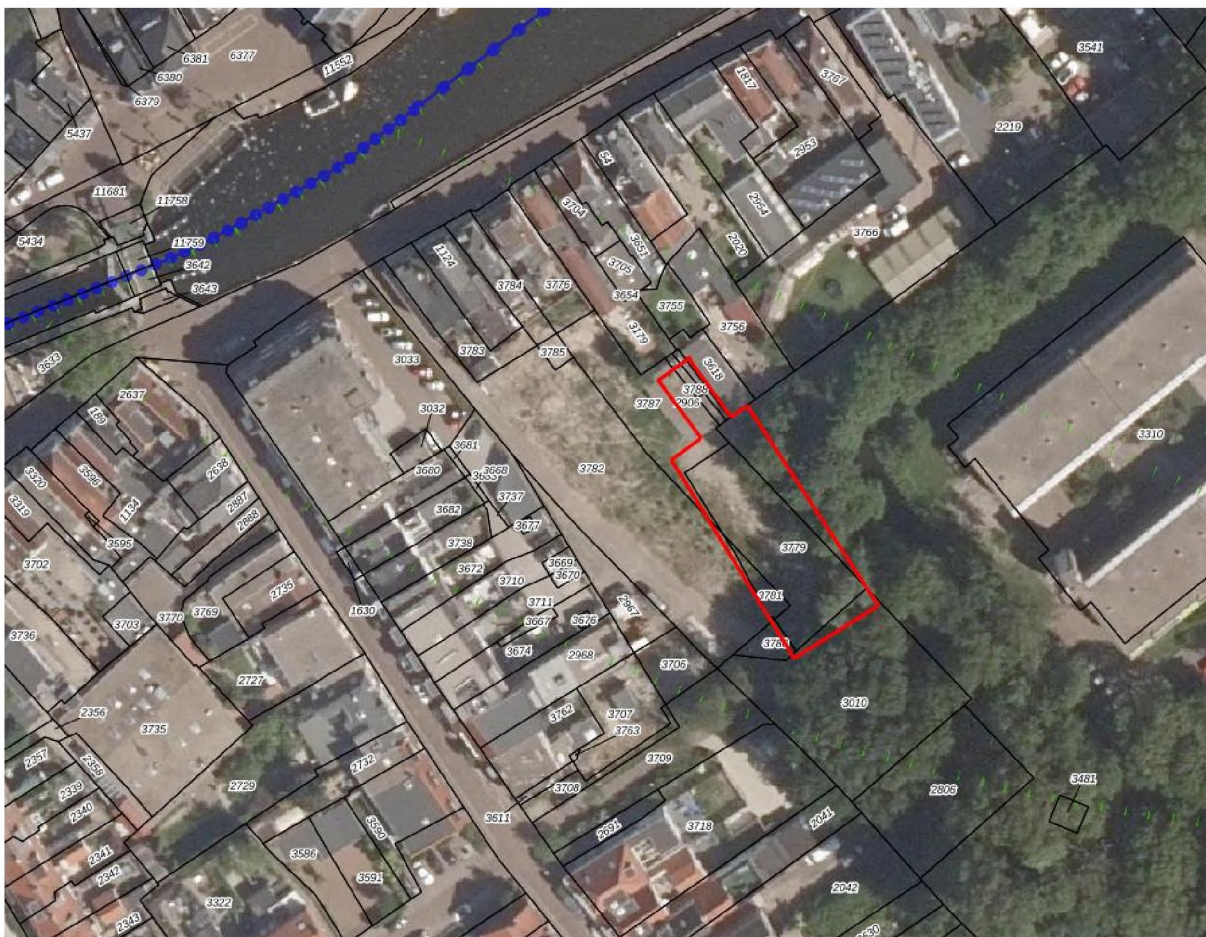
De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, deze motivatie wordt gegeven in de ruimtelijke onderbouwing. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht en zal gemotiveerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Naast de realisatie van een appartementengebouw met daaronder bijbehorende parkeergelegenheid worden de objecten Leidsekade 6 - 10 herontwikkeld en worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. De herontwikkeling van de woningen aan de Leidsekade en de realisatie van de openbare parkeerplaatsen wordt (deels) behandeld in onderhavige ruimtelijke onderbouwing, omdat het samenvalt met – doch niet noodzakelijk is voor - de realisatie van het appartementengebouw. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet echter in hoofdzaak op de realisatie van het appartementengebouw met daaronder de bijbehorende parkeergelegenheid.

## 1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt ingesloten tussen de Leidsekade en het Toevluchtpad te Leidschendam. Het totale projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Leidschendam, sectie F, nummers, 2906, 2967, 3706, 3709, 3010, 3754, 3779, 3781, 3787, 3788. Afbeelding 1 geeft de ligging van het projectgebied weer.

Op afbeelding 1 is in het rood weergegeven op welke locatie het appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.



Afbeelding 1. Locatie van het projectgebied / appartementengebouw is weergegeven met rode lijnen.



Afbeelding 2. *Luchtfoto van het totale projectgebied inclusief de woningen aan de voorzijde*



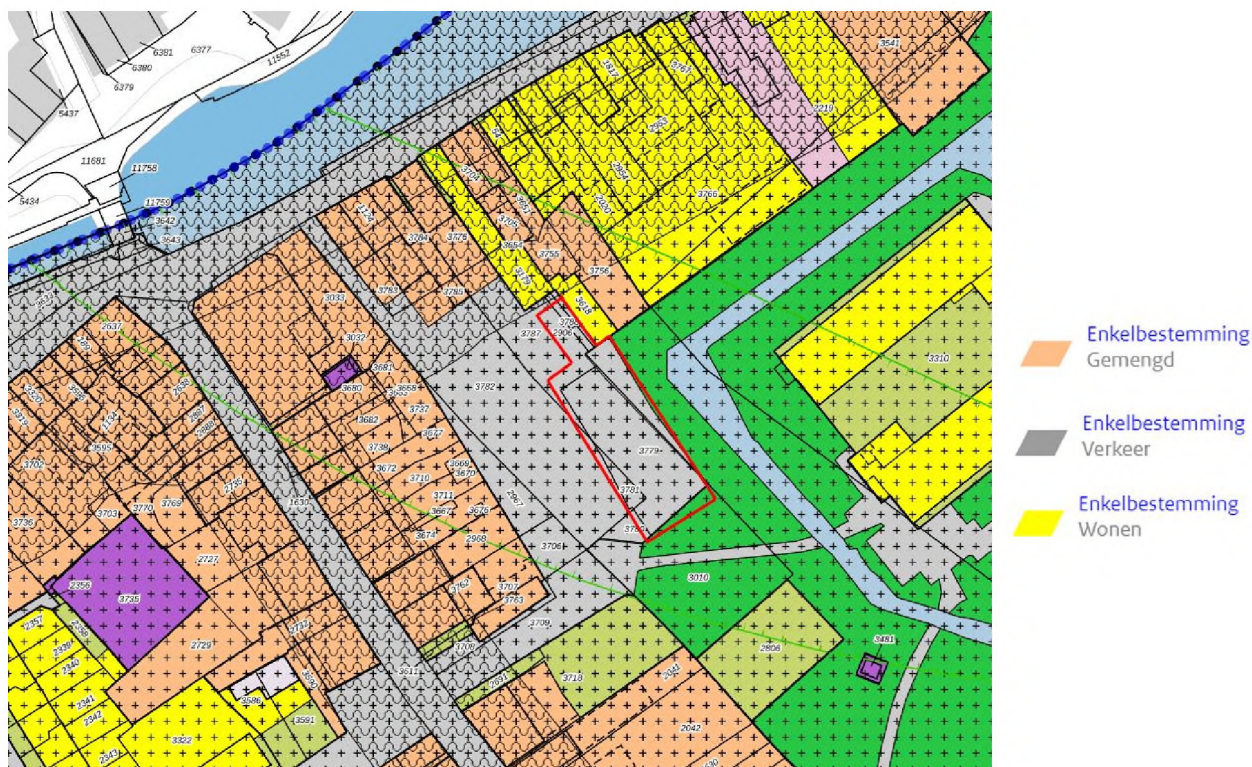
Afbeelding 3. *Voor kant van de woonobjecten Leidsekade 6 tot en met 10.*

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het totale projectgebied is gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk' dat ter inzage heeft gelegen van vrijdag 25 juni tot en met donderdag 5 augustus 2021. Binnen dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Daarnaast grenst het projectgebied aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Afbeelding 4 illustreert de ligging van het totale projectgebied binnen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk' moet nog worden vastgesteld, maar bevat geen andere bestemmingen op de projectlocatie dan het onherroepelijke bestemmingsplan 'Leidschendam Zuid' uit 2016. In deze onderbouwing wordt vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan uitgegaan van het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk'.

#### Appartementengebouw

Het appartementengebouw met daaronder parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op de gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en voor een klein deel op gronden met de enkelbestemming 'Groen'. Tevens hebben de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie-3' en 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'. Hieronder is op de afbeelding 4 de locatie van het appartementengebouw weergegeven.



Afbeelding 4. Locatie van het appartementengebouw met fietsenstalling aangegeven met rode lijnen.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogen de gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden gebruikt voor buurtontsluitingswegen; parkeervoorzieningen; voet- en fietspaden; pleinen; cultuurhistorische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cw'; gemengde doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gd'; een begroeid scherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - lichtwerende voorziening' (sg-lwv); een bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bbb'; een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'br'; een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ev'; een geluidsscherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gs); een infiltratievoorziening, ter plaatse van de aanduiding (inf); een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (pg); een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (p); een parkeerterrein uitgesloten, ter plaatse van de aanduiding (-p); een tunnel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (tu); een wachtvoorziening t.b.v. openbaar vervoer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ov); een waterberging, ter plaatse van de aanduiding (wb); een kiosk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kiosk' (sdh-ki); horeca, t/m categorie 1, als bedoeld in de van de bestemmingsplanregels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (h<1); en is mede bestemd voor terrassen; met de daarbij behorende overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing; bermen; duikers en bruggen; geluidwerende voorzieningen; groenvoorzieningen; in- en uitritten; nutsvoorzieningen; (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval; speeltoestellen; voorzieningen voor het openbaar vervoer; voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; waterlopen en waterpartijen. Tevens is bepaald in het ontwerp bestemmingsplan dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van een appartementengebouw, strijdig is met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' uit het bestemmingsplan, is een planologische procedure vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Om de gebruik- en bebouwingstrijdigheden weg te nemen en het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een afwijkingsprocedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

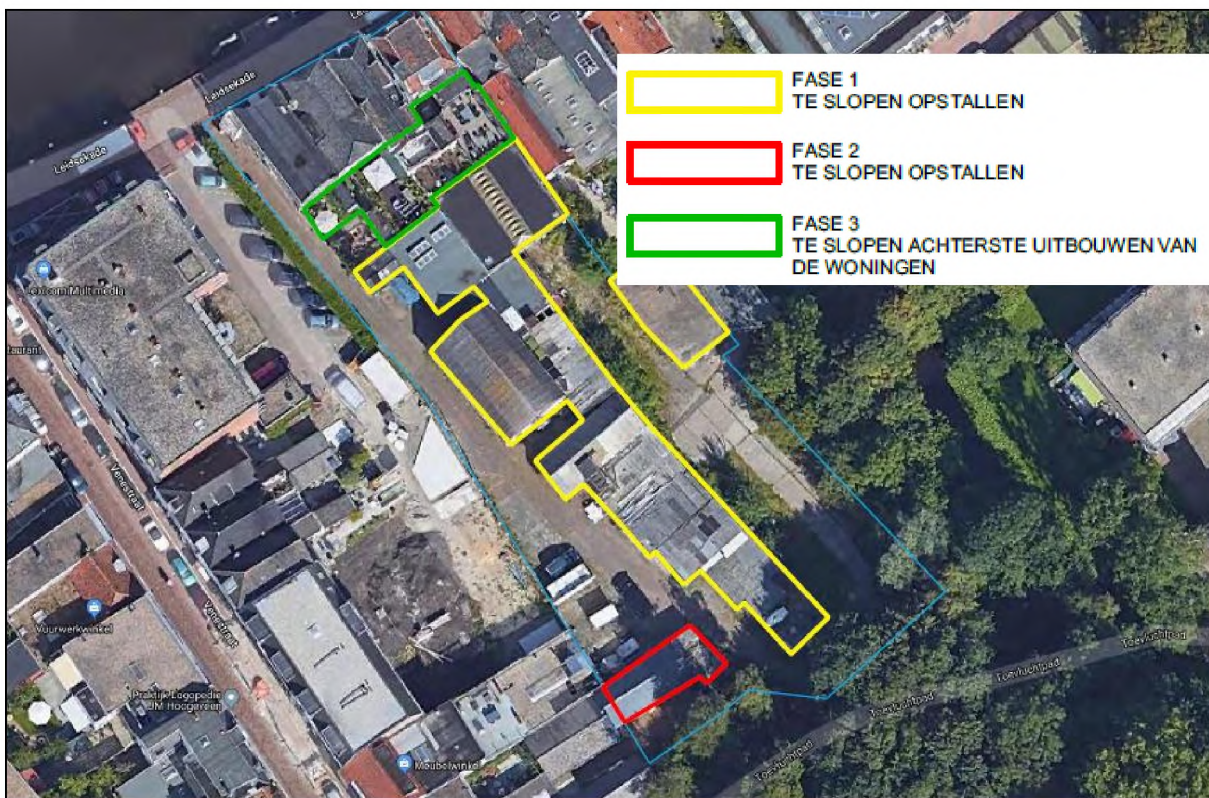
## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Projectplan

Het projectplan valt uiteen in twee verschillende fases die hieronder worden omschreven.

#### Sloopfase

Voor met nieuwbouw kan worden begonnen zijn sloopwerkzaamheden aan de orde. Allereerst zijn de bouwwerken in het projectgebied gesloopt. Vervolgens zullen ten behoeve van een tuin de bijgebouwen worden gesloopt bij de woonobjecten Leidsekade 6, 7, 8, 9 en 10 ; dit staat los van het onderhavige project. Afbeelding 5 illustreert de verschillende sloopfases. De geel omlijnde opstallen zijn reeds gesloopt, evenals de rood omlijnde opstal. Uitzondering hierop is de losse geel omlijnde opstal aan de oostzijde van het perceel. Deze wordt later nog gesloopt om ruimte te maken voor een fietsenstalling.



Afbeelding 5. Aanduiding van bouwwerken die zijn en/cf worden gesloopt.

#### Realisatie parkeerplaats

Achter de (toekomstige) woonobjecten Leidsekade 6 - 10 te Leidschendam wordt een parkeerplaats gerealiseerd door de gemeente. Op de parkeerplaats worden ca. 54 parkeervlakken gemaakt. De parkeerplaats wordt op twee wijze ontsloten, namelijk via het Toevluchtpad en (enkel voor omwonenden) via een weg langs het woonobject Leidsekade 6. Op afbeelding 9 wordt een plattegrond weergegeven van de beoogde situatie.

Realisatie appartementengebouw

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van het appartementengebouw. Het doel is om de locatie te transformeren naar een woongebied met een appartementengebouw, bestaande uit 15 woningen. De appartementen zijn verdeeld over vier bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag gedeeltelijk komt terug te liggen ten opzichte van de bouwlagen daaronder. Op de begane grond bevindt zich de entree en worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast het complex komt, zoals in het sloopplan genoemd, een gedeelde fietsenstalling. Op de tweede, derde en vierde bouwlaag worden 5 appartementen per bouwlaag gerealiseerd. In totaal worden 15 appartementen gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats in de parkeergarage op de onderste bouwlaag en op het naastgelegen maaiveld. In onderstaande tabel is de verdeling van woningen over de bouwlagen te zien.

Tabel 1. Woningaantallen en -grootten per bouwlaag

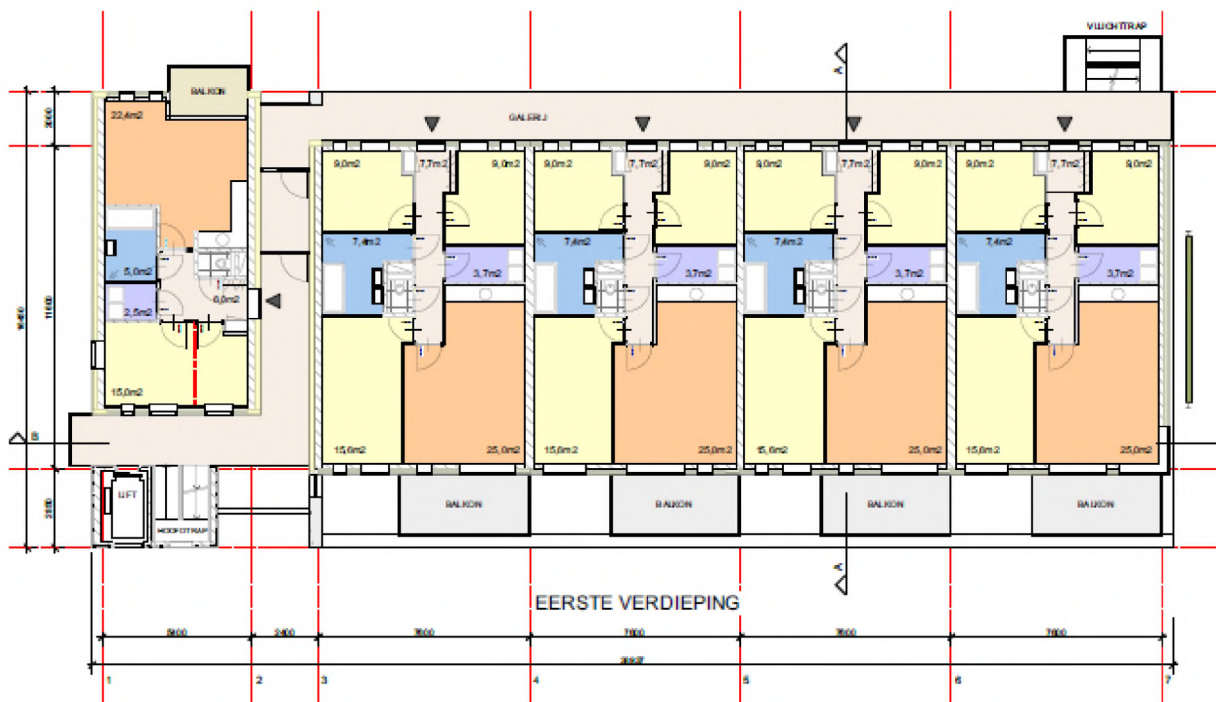
| WONINGBOUWPROGRAMMA | AANTAL WONINGEN VAN CA.<br>82,5 M <sup>2</sup> GBO | AANTAL WONINGEN VAN CA.<br>55M <sup>2</sup> GBO |
|---------------------|--|---|
| TWEEDE BOUWLAAG     | 4  | 1   |
| DERDE BOUWLAAG      | 4  | 1   |
| VIERDE BOUWLAAG     | 4  | 1   |



Afbeelding 6. Impressie van het appartementengebouw vanaf het parkeerterrein.



Afbeelding 7. *Impressie van het appartementengebouw vanaf de bovenkant.*



Afbeelding 8. *Plattegrond van de beoogde situatie (verdiepingen)*



Afbeelding 9. *Situatietekening en plattegrond van de begane grond*

## 2.2 Stedenbouwkundig

### Huidige situatie

De bouwlocatie ligt achter de Leidsekade 6, 7, 8, 9 en 10 te Leidschendam. In de oude situatie stonden verschillende gebouwen binnen projectgebied. Aan de noord-, oost- en westzijde van het projectgebied zijn verschillende appartementengebouwen en woongebouwen gesitueerd. De maximale bouwhoogte van gebouwen is circa 10,5 meter.

### Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt één appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw krijgt 4 bouwlagen en wordt 14,5 meter hoog (ca. 12m boven NAP). Op de onderste bouwlaag worden de parkeerplaatsen gerealiseerd, en op de bovenste drie bouwlagen op elke bouwlaag 5 woningen. In totaal worden er 15 appartementen gerealiseerd. Wat betreft de situering is bewust ervoor gekozen het appartementengebouw op enige afstand van de objecten aan de Venestraat en de Tol te situeren, te zien op afbeelding 10.

Het perceel wordt voor omwonenden ontsloten door een uitweg langs het woonobject Leidsekade 6 te Leidschendam. Tevens wordt het perceel ontsloten via het Toevluchtpad naar De Tol. Op de onderste bouwlaag van het appartementengebouw en op het naastgelegen maaiveld/parkeerterrein voor het appartementengebouw zullen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 10: ligging plangebied t.o.v. Venestraat en De Tol

### 3 Beleidskaders

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de omgevingsvergunning voor de realisatie van het appartementengebouw getoetst aan het rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die in het plan worden vastgelegd.

#### 3.2 Rijksbeleid

##### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

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.

#### Doorwerking planinitiatief

Het rijksbeleid is in veel gevallen te abstract om voor kleine ontwikkelingen daadwerkelijk kaderstellend te zijn. De beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer draagt niet direct bij aan de rijksdoelstellingen, maar vormt ook zeker geen belemmering.

### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de conceptversie van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### Doorwerking planinitiatief

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Het Barro vormt ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. 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 er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt, die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"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."

De genoemde motivering geldt ook voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan en de in dat kader op te stellen ruimtelijke onderbouwing.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

### Doorwerking planinitiatief

Door het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw mogelijk. In het appartementengebouw worden 15 appartementen gerealiseerd. Gesteld kan daarom worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder dient doorlopen te worden door de omvang van het plan en de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling dient aangetoond te worden.

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. Op afbeelding 11 is de WBR weergegeven voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gegevens zijn in de tabel blauw gearceerd. Tabel 3.2 betreft een weergave van de TR voor de gemeente Leidschendam-Voorburg voor dezelfde perioden. Ook hier zijn de gegevens blauw gearceerd.

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

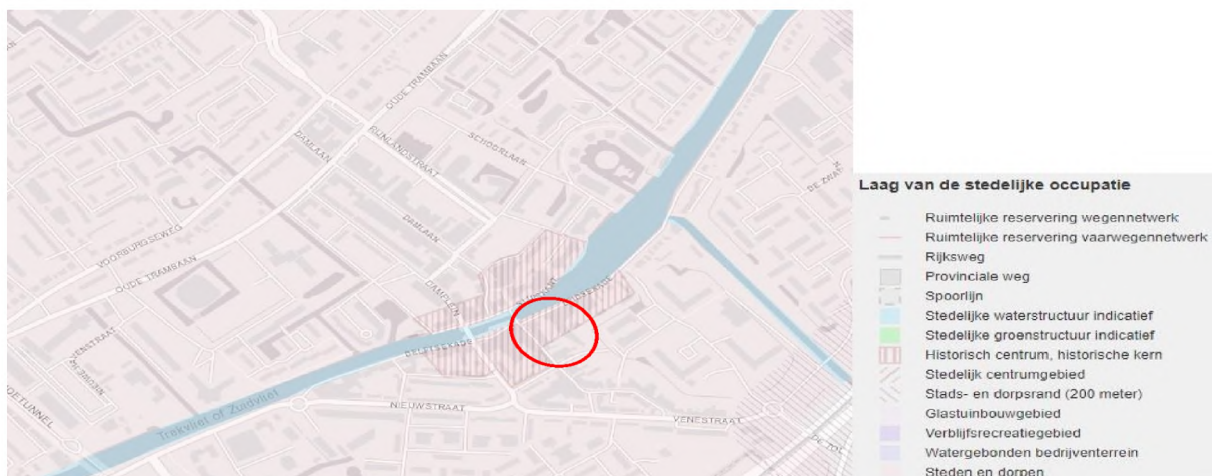
Afbeelding 11. WBR uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland (bron: [http://staatvan.zuidholland.nl/portfolio\\_page/prognoses-naar-gebied-en-periode](http://staatvan.zuidholland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode))

|                         |                              | 2019          | 2020-2025     | 2025-2030     |
|-------------------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Den Haag (regio)        | Delft                        | 760           | 2.500         | 1.860         |
|                         | Den Haag                     | 4.800         | 17.820        | 15.060        |
|                         | <b>Leidschendam-Voorburg</b> | <b>330</b>    | <b>810</b>    | <b>600</b>    |
|                         | Midden-Delfland              | 90            | 700           | 510           |
|                         | Pijnacker-Nootdorp           | 460           | 2.030         | 1.880         |
|                         | Rijswijk                     | 390           | 2.300         | 2.840         |
|                         | Wassenaar                    | 180           | 280           | -110          |
|                         | Westland                     | 1.040         | 3.750         | 2.540         |
|                         | Zoetermeer                   | 300           | 970           | 440           |
|                         | <b>Totaal Regio</b>          | <b>8.350</b>  | <b>31.160</b> | <b>25.620</b> |
| <b>Totaal Provincie</b> | <b>8.350</b>                 | <b>31.160</b> | <b>25.620</b> |               |

Afbeelding 12. *Trendraming gemeente Leidschendam-Voorburg (bron: [http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio\\_page/prognoses-naar-gebieden-periode](http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebieden-periode)).*

Op basis van de WBR 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 15 appartementen draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte in de regio.

Daarnaast wordt in de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 aangegeven dat de gemeentes binnen de regio Haaglanden gezamenlijk de woonopgave van ruim 50.000 woningen tot 2025 binnen bestaand stedelijk gebied willen realiseren (zie paragraaf 3.4.1.) In de Woonvisie 2016-2020 (zie paragraaf 3.5.2.) en de Beleidsregels woningbouw (zie paragraaf 3.5.3.) is tevens aangegeven dat behoefte is aan een gedifferentieerd woonmilieu met sociale, middeldure en dure woningen, waarmee onderhavige ontwikkeling een bijdrage levert aan niet alleen de kwantitatieve, maar ook de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.



Afbeelding 13 Laag van stedelijke occupatie Provincie Zuid Holland

Geconcludeerd kan worden dat met toevoeging van 15 appartementen kleinschalig wordt voorzien in de woningbehoefte in de regio. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling, zie afbeelding 13, waarmee de ladder positief doorlopen is.

### 3.3 Provinciaal beleidskader

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het bijbehorende document 'inleiding' van de Omgevingsvisie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. Het omvat 6 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.

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.

#### *Omgevingskwaliteit Zuid-Holland*

Met betrekking tot omgevingskwaliteit stelt de provincie opgaven met onder andere betrekking op:

- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen

#### *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.

**Doorwerking planinitiatief**

Ten aanzien van omgevingskwaliteit zal de herontwikkeling zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig gebouw passend in de aard van het landschap (stedelijk gebied). De ontwikkeling van appartementen speelt in op de behoefte van ouderen die hun eengezinswoning willen verkopen en gelijkvloers dichtbij het centrum willen wonen. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen door de ontwikkeling niet tot nauwelijks en voorziet in een bepaalde woningbehoefte. Een rol van de provincie is in deze ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

**3.3.2. 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 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.

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.

*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*

7. 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.
  1. 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.
  2. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

#### *Stedelijke ontwikkelingen*

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

#### **Doorwerking planinitiatief**

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zie afbeelding 13. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.3.1. De in artikel 6.10 lid 7 vereiste ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 3.2.3. doorlopen.

### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1. Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

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

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaand stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden. Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

#### **Doorwerking planinitiatief**

Eén van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten streven er naar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd door een woongebied te realiseren met 15 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1. Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De 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 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. Het projectgebied 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 woonwerkstad.

#### Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling draagt bij aan realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Door middel van functieverandering zorgt de ontwikkeling voor het toevoegen van een nieuw woonmilieu nabij de Leidsekade zonder dat dit de groenstructuur aantast.

### 3.5.2. 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 (zie paragraaf 3.5.3).

#### *Langer zelfstandig wonen*

Er moet meer ingespeeld worden op de behoefte aan geschikte, toegankelijke woningen. Ouderen zouden langer thuis moeten kunnen wonen óók wanneer zij minder mobiel en vitaal worden en de behoefte aan zorg toeneemt. Dit betekent dat oplossingen in de eerste plaats moeten worden gezocht in de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw zal het accent moeten liggen op flexibiliteit en aanpasbaarheid.

#### *Voldoende beschikbare sociale woningen*

In de Woonvisie wordt ingezet op het zoveel mogelijk in stand houden van de huidige sociale woningvoorraad en het borgen van een aanvaardbare kwaliteit in termen van aanpasbaarheid en duurzaamheid daarvan. Binnen de financiële mogelijkheden wordt ingezet op een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector waarbij een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de sociale woningvoorraad in regionaal verband gehanteerd wordt om ruimtelijke segregatie te voorkomen.

#### **Doorwerking planinitiatief**

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. Met de ontwikkeling van de appartementen aan de Leidsekade wordt ingezet op het bieden van toegankelijke gelijkvloerse woningen waarbij openbaar gebied en openbare voorzieningen toegankelijk zijn. De toevoeging van nieuwe appartementen zorgt daarnaast voor doorstroming in de bestaande voorraad. In afwijking van het beleid zijn met name de kleinere woningen (ca. 55 m<sup>2</sup> GBO) niet geschikt voor ouderen als doorstroommogelijkheid vanuit een eengezinswoning. Echter worden de overige doelgroepen wel bediend.

### 3.5.3. 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.

Zowel in de Woonvisie 2016 -2020 als in de Beleidsregels woningbouw 2018 -2021 wordt aangegeven dat voldoende sociale woningen benodigd zijn binnen de gemeente. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2020 de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw' vastgesteld. Deze verordening is van kracht vanaf 14 juli jongstleden. Deze verordening geldt echter niet voor projecten waarin voor de vaststelling reeds afspraken zijn gemaakt met de gemeente. Bij onderhavige ontwikkeling zijn in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leidschendam-Voorburg afspraken vastgelegd. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat de initiatiefnemer conform de vastgestelde 'Beleidsregels woningbouw 2017 – 2019' vijf sociale huurwoningen moet realiseren, mits zij een belegger of investeerder kan vinden die de sociale huurwoningen kan exploiteren. Als de initiatiefnemer geen belegger of investeerder kan vinden die de sociale huurwoningen wil exploiteren, dan kan bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg een ontheffing worden aangevraagd van deze verplichting. Wel moet in dat geval de initiatiefnemer een bedrag doneren aan het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw', zodat elders in de gemeente Leidschendam-Voorburg sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

#### Doorwerking planinitiatief

In het plan worden 15 appartementen gerealiseerd. Gezien er geen belegger of investeerder gevonden is om sociale huur in het project te exploiteren, is een ontheffing aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg en is het in de anterieure overeenkomst afgesproken bedrag gedoneerd aan het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod.

## 4. Milieuaspecten

De diverse milieuaspecten kunnen een belangrijke afweging vormen bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

### 4.1. Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (hierna: Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit stelt grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. De bodemkwaliteit en voorgenomen functie dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Voor een ontwikkeling en functiewijziging is bodemonderzoek benodigd om de bodemkwaliteit op de projectlocatie vast te stellen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het projectgebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

#### *Wet bodembescherming*

De Wbb regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van projectgebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

#### **Doorwerking planinitiatief**

Het onderhavige plan betreft een functiewijziging. In het kader van de ontwikkeling is bodemonderzoek verricht. In juni 2016 is er door BK Ingenieurs een verkennend/oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd voor de integrale ontwikkeling aan de Leidsekade 6-10, dus zowel voor de ontwikkelingen van de woningen aan de voorzijde als het appartementencomplex. Doel van dit onderzoek was in de eerste plaats het bepalen en vastleggen van de actuele bodemkwaliteit in het kader van de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. Ook zijn in dit onderzoek de risico's en eventuele saneringsurgentie bepaald.

Uit dit oriënterend onderzoek bleek dat de locatie op verscheidene plekken zeer sterk, sterk of matig is verontreinigd met minerale olie, zware metalen en PAK. Daarom is er in augustus 2016 nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat uit een nader tankdetectie onderzoek moest blijken of er zich nog onbekende ondergrondse tanks, riolen en/of putten bevonden in het plangebied. Ook was nog aanvullend bodemonderzoek nodig om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Dit onderzoek is in 2019 uitgevoerd, waaruit bleek dat er nogmaals aanvullend onderzoek nodig was naar de omvang van de PAK en zinkverontreiniging. Hier is in januari 2020 aanvullend onderzoek naar uitgevoerd, waaruit bleek dat er zich sterke verontreiniging bevond in het plangebied, met een omvang van circa 35m<sup>3</sup> grond.

Aangezien er meer dan 25m<sup>3</sup> grond op de locatie sterk verontreinigd is, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag in de sterk verontreinigde grond worden gegraven. Bij saneringswerkzaamheden in verontreinigde grond geldt de Kwalibo-regeling uit het Besluit bodemkwaliteit. Vooruitlopend op de werkzaamheden ter plaatse van sterke verontreinigingen kan een BUS-melding, dan wel een saneringsplan worden opgesteld en worden ingediend bij het bevoegd gezag. Een saneringsplan is inmiddels opgesteld en wordt in overleg met het bevoegd gezag uitgevoerd. Zodoende is het aspect bodem voldoende gewaarborgd in het proces, en vormt het geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.2. Archeologie en cultuurhistorie

### *Erfgoedwet*

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. 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.

### *Gemeentelijk beleid archeologie*

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben een gezamenlijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de Nota 'Het bodemarchief ontrafeld' en de daarbij behorende beleidskaart archeologie (november 2008). Van deze Nota heeft in 2013 een herijking plaatsgevonden. 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. In de herijking worden diverse knelpunten uit de oorspronkelijke nota verholpen en worden onder anderen de vrijstellingsgrenzen verruimd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemversturende 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.

### *Beschermd stads- en dorpsgezicht*

Het projectgebied heeft in het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk' de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht'. Het maakt onderdeel uit van het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Sluiscomplex met sluisplein'. In de regels die zijn verbonden aan deze dubbelbestemming wordt geen rekening gehouden met een nieuwbouwproject als het onderhavige. Tevens is er in de bouwregels geen aanknopingspunt te vinden om het project op te beoordelen. Wel wordt in de bestemmingsomschrijving genoemd dat deze dubbelbestemming bedoeld is voor "[...] voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden". De monumentale bescherming van het gebied wordt gehandhaafd aan de hand van het beleid vanuit de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.

### *Vrijwaringszone molenbiotoop*

In het bestemmingsplan is een vrijwaringszone opgenomen voor de molenbiotoop van de nabijgelegen Houtzaagmolen De Salamander. De projectlocatie ligt binnen deze zone en daarom zijn aanvullende bouwregels van toepassing.

**48.6.3 Bouwregels**

Om de vrije windvang en het zicht op de molen veilig te stellen geldt, tenzij de vrije windvang en het zicht op de molen in de bestaande situatie al is beperkt, binnen de op de verbeelding als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden dat:

- a. binnen een afstand van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiek.

**Doorwerking planinitiatief***Archeologie*

De projectlocatie is gelegen ter plaatse van een gebied met archeologische verwachting en heeft in het vigerend bestemmingplan daarmee de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gekregen.

**23.2.1 Algemeen**

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

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het feit dat buiten bestaande fundering gebouwd wordt en de grond tevens dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld geroerd wordt, is er normaal gesproken een verkennend archeologisch onderzoek nodig. In samenspraak met de archeoloog van de gemeente is bepaald dat indien de voorgenomen plannen conform de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed *Archeologie Vriendelijk Bouwen* worden gerealiseerd, mogelijk de verplichting voor een archeologisch onderzoek kan komen te vervallen, omdat er geen archeologische waarden worden geschaad.

In de richtlijnen worden een aantal voorwaarden genoemd, zoals maximale verstoring en afstand van funderingen. Behoud in situ van een eventuele vindplaats met een maximale verstoring van 2% (oude en toekomstige verstoringen opgeteld) lijkt mogelijk voor wat betreft het onderdeel bouwen. Indien de fundering met een minimale breedte van 4 meter wordt gehanteerd is een toekomstig onderzoek tussen de funderingen nog uitvoerbaar.

Ten tijde van de vergunningaanvraag zal worden beoordeeld of de omvang en impact van de voorgenomen verstoringen en de opgenomen voorwaarden voor het archeologisch erfgoed voldoende wordt geacht. Hierbij worden de richtlijnen *Archeologie Vriendelijk bouwen* van de RCE gevolgd. Indien de vrijstellingsgrenzen en daarmee de richtlijnen alsnog worden overschreden, dient met een rapport te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad met de voorgenomen ontwikkeling.

*Beschermd stads- en dorpsgezicht*

Het project is gesitueerd op het achterterrein van de bebouwing aan de Leidsekade 6-10. Het heeft daarmee geen prominente rol in het straatbeeld van het beschermde gebied. Aangezien de Leidsekade een doorkijk geeft naar het openliggende achtergebied wordt dit door de Rijksdienst benoemd als historische waarde. Daarom is de ontwikkeling ontworpen met aandacht voor deze historische waarde in de details. Het projectgebied zou kunnen worden gezien als een overgangszone tussen de historische bebouwing van het Sluiscomplex en de moderne bebouwing rondom De Tol en het Commissarispad. Laatstgenoemde bebouwing is uitgesproken en wijds opgezet, waar het onderhavige project meer ingetogen is en gericht op de eigen kavel. Bovendien ligt het aan de uiterste rand van het beschermde gebied. Daarmee worden de aanwezige ruimtelijk-historische – en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast.

*Vrijwaringszone Molenbiotoop*

De projectlocatie ligt zoals hier boven beschreven in de molenbiotoop van Houtzaagmolen De Salamander. De locatie ligt vanaf het middelpunt van de molen gemeten op ca. 360 meter afstand. Dit betekent dat de bebouwing of beplanting op de projectlocatie niet meer dan 12 meter hoger mag zijn dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. De hoogte van de stelling van de molen is 9 meter vanaf maaiveld, wat een maximale bouwhoogte van 21 meter betekent ter plaatse van het projectgebied. De hoogte van het gebouw is ca. 14,5 meter vanaf het maaiveld, en komt daarmee niet boven de maximale bouwhoogte uit. Daarmee voldoet het plan aan de regels die gelden in de vrijwaringszone.

### 4.3. Flora & fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

#### *Soortenbescherming*

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht. Een voorbeeld is door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

#### *Gebiedsbescherming*

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

#### *Zorgplicht*

Tevens dient ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg dient te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

#### **Doorwerking planinitiatief**

In april 2019 is er door onderzoeksbureau Aqua-Terra Nova een quickscan Flora & fauna uitgevoerd in het plangebied. Hieruit kwam naar voren dat nadere toetsing voor negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland gebied (1,2 km afstand) niet noodzakelijk is, en het plangebied ook geen onderdeel is van een kerngebied aangewezen in de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op de SEH kunnen dan ook worden uitgesloten.

Ten behoeve van de soortenbescherming zijn diverse nadere onderzoeken noodzakelijk. De meeste onderzoeken zijn echter niet relevant voor het deel van het plangebied wat betrekking heeft op onderhavig planinitiatief. Hier heeft alleen een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen te worden uitgevoerd. Ter hoogte van de aanbouw en schuren zijn er geschikte kieren en gaten die kunnen dienen als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Deze aanbouw en schuren zijn inmiddels gesloopt middels een afgegeven sloopvergunning, hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig planinitiatief. Wel moet er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren. Ook is de zorgplicht te allen tijde van kracht.

#### 4.4. Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen.

Met AERIUS Calculator kan correct berekend worden of er sprake is van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied.

#### Doorwerking planinitiatief

Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie op het Natura2000 gebieden zal optreden > 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de uitkomsten van de Aeries-berekening kan er worden gesteld dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

#### 4.5. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen, met betrekking tot geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies zoals woningen. In de omgeving van het onderhavige project is wegverkeer een relevante geluidsbron. Met het plan worden geluidgevoelige objecten gerealiseerd, derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

##### *Wegverkeerslawaai*

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of dat voor een weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De overige wegen kennen een geluidszone, een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemming binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB.

##### **Doorwerking planinitiatief**

Er is door onderzoeksbureau DGMR in september 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van onderhavig planinitiatief. Hierbij is de gehele planontwikkeling (inclusief woningen aan de noordzijde) getoetst aan de Wet Geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de rijksweg A4 en de Nieuwstraat. Uit het onderzoek blijkt dat voor 4 appartementen er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het geluid van de Rijksweg A4 en N14. Voor deze appartementen wordt wel voldaan aan het gemeentelijk beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg, waarmee een hogere waarde kan worden afgegeven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de omliggende 30 kmph wegen beschouwd. Voor deze wegen volgt dat de geluidsbelastingen passen binnen het door de gemeente opgestelde geluidbeleid. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Indien er een hogere waarde wordt afgegeven voor de betreffende 4 woningen in het appartementencomplex, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planinitiatief.

#### 4.6. Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aanpak zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

| Stof                               | Toetsing van                  | Grenswaarde                                     |
|------------------------------------|-------------------------------|---|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                            |
|                                    | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | Jaargemiddelde concentratie   | 25 µg/m <sup>3</sup>                            |

Tabel 2 Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

#### *Besluit niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit (besluit NIBM)*

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

#### **Beoordeling planinitiatief**

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen, aldus kan worden verwacht dat de ontwikkeling NIBM is. Het aspect luchtkwaliteit voldoet met betrekking tot de beoogde woningen aan het NIBM-criterium en levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.7. Bedrijven- en milieuzonering

Bij het een ruimtelijke ontwikkeling dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering kan een ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals bijvoorbeeld wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of bestaande of mogelijk toekomstige bedrijvigheid een negatieve invloed heeft op de functie wonen.

| Milieucategorie | Gemengd gebied | Rustige woonwijk |
|-----------------|----------------|------------------|
| 1               | 0 meter        | 10 meter         |
| 2               | 10 meter       | 30 meter         |
| 3.1             | 30 meter       | 50 meter         |
| 3.2             | 50 meter       | 100 meter        |
| 4.1             | 100 meter      | 200 meter        |
| 4.2             | 200 meter      | 300 meter        |

Tabel 3 De VNG- Richtafstandentabel Bedrijven- en milieuzonering

#### Beoordeling planinitiatief

In september 2021 is er door DGMR een onderzoek verricht naar bedrijven en milieuzonering voor onderhavig plangebied. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige. 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.

Volgens de VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt:

'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied behoort tot dit omgevingstype. Rondom de projectlocatie zijn de volgende bestemmingen aanwezig:

- Gemengd, waar kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven of instellingen met of zonder baliefunctie en wonen is toegestaan;
- Wonen, waar wonen met inbegrip van een aan huis verbonden beroep en/of verkoop via internet is toegestaan.

Het projectgebied is gelegen in gemengd gebied.

In onderstaande afbeelding zijn de richtafstanden van de omliggende kavels weergegeven. In het groen is de ligging van de appartementen aangeduid.



Afbeelding 14: Richtafstanden omliggende bedrijven

Hieruit blijkt dat de richtafstanden over het algemeen niet reiken over de locatie van de appartementen. Aan de noordhoek blijkt dat de richtafstand met circa 4 meter beperkt wordt overlapt met de locatie van de appartementen. Het gaat hierbij om de kavel achter Leidsekade 13. Op deze locatie is zowel wonen als bedrijvigheid toegestaan. Momenteel lijkt de kavel te worden gebruikt voor wonen. Daarnaast geldt dat op vergelijkbare afstand (6 meter) een woning staat. Hieruit blijkt dat de bestaande woning al een beperking vormt voor de activiteiten die op deze kavel mogelijk zijn. De ontwikkeling leidt daarom ook voor deze kavel niet tot beperkingen. Daarmee is er ook bij de nieuwe appartementen ten opzichte van deze kavel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

#### 4.8. Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er in of nabij het projectgebied planologische relevante kabels en/of leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen.

#### **Beoordeling planinitiatief**

Nabij het projectgebied zijn op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan geen kabels en leidingen weergegeven. Er zijn kabels en leidingen die planologisch gezien een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

#### 4.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), zoals deze op dit moment luiden, zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

##### **Beoordeling planinitiatief**

In en rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en/of risicobronnen. Het plangebied bevindt zich op circa 350 meter afstand van de A4, waardoor dit geen belemmering vormt. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig planinitiatief. Met de toevoeging van het planinitiatief komen er wel meer mensen in het plangebied te wonen dan in de huidige situatie. Dit betreft echter een kleine toevoeging gezien de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden de bewoners als zelfredzaam geacht gezien het zelfstandige woningen betreft. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planinitiatief.

#### 4.10. Waterhuishouding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf komen relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Wateren rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2012-2027 dat op 10 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor een ontwikkeling van deze geringe omvang is met name het gemeentelijke beleid (naast het hoogheemraadschap) van belang.

##### ***Water- en Rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027***

Het water- en rioleringsplan (WRP), bevat een aantal hoofddoelen met betrekking tot de zorg voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Zo moet afvalwater op een veilige en hygiënische manier worden afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie, moet er middels het WRP en de zorg die daaruit voortvloeit een bijdrage worden geleverd aan het klimaatbestendig en duurzaam maken van de gemeente en moet het watersysteem zodanig worden ingericht dat wateroverlast en verdroging worden voorkomen en de belevingswaarde van water zo hoog mogelijk is, zonder een negatief effect op de kwaliteit ervan te hebben. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen.

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van water. Centraal uitgangspunt in het beleid zijn de drie hoofddoelen:

- **Het watersysteem is duurzaam en robuust.** Dit houdt in dat wateroverlast en verdroging door middel van waterberging kunnen worden voorkomen. Daarnaast zijn de drainage- en rioolssystemen betrouwbaar en toekomstbestendig.
- **Het water is schoon.** Dit houdt in dat het watersysteem dusdanig goed functioneert, dat er ecologisch gezond water door stroomt, dat fris en helder is, met een rijke flora en fauna.
- **Het water is aansprekend.** Dit houdt in dat de potentie van water wordt benut om de leefomgeving aantrekkelijker te maken.

Deze drie hoofddoelen raken aan de drie aandachtsgebieden met betrekking tot het water: kwantiteit, kwaliteit en ruimtelijke potentie.

##### ***Waterbeheer Programma 6 Rijnland***

Sinds 2022 is het Waterbeheer Programma 6 (WBP 6) van het Hoogheemraadschap Rijnland van kracht. Hierin worden strategische lange termijn doelen uiteengezet. Het gaat daarin om het hanteren van de veiligheidsnormen voor de waterkeringen, voorzien in voldoende en schoon water, goed beheer van de (afval)waterketen en het verduurzamen en klimaat adaptief maken van het waterschap. Het project is van dusdanig kleine schaal, dat het geen negatieve gevolgen heeft voor het behalen van de doelen uit WBP6.

### Ligging ten opzichte van watersysteem

Onderstaande afbeelding (15) is gemaakt op basis van de legger van het Hoogheemraadschap Rijnland. Te zien is dat het projectgebied in de buurt van twee primaire oppervlaktewateren ligt en grenst aan de beschermingszone van één van deze. Hierom zal in lijn met de Keur 2020 van het Hoogheemraadschap Rijnland de zorgplicht in acht worden genomen door de initiatiefnemer.

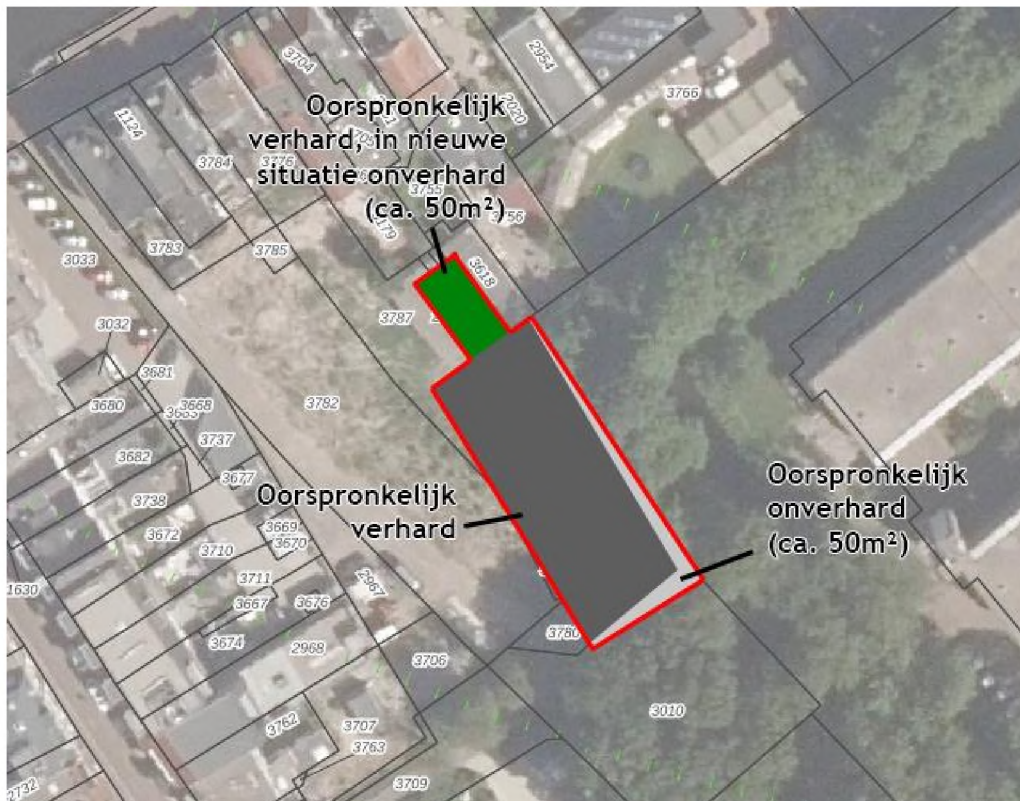
### Beoordeling planinitiatief

Het verharde oppervlakte neemt in de nieuwe planologische situatie niet substantieel toe of af. Er wordt ca. 50m<sup>2</sup> verharding aangebracht op grond die in de oorspronkelijke situatie onverhard is (afbeelding 16), maar er wordt ook een mossedumdak aangelegd op de fietsenstalling. Dit is eveneens een oppervlakte van ca. 50m<sup>2</sup>. Op de rest van het projectgebied bevond zich in de oorspronkelijke situatie al verharding. Het plan draagt daarmee niet negatief bij aan de infiltratie in de bodem en de kans op wateroverlast. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt of aangebracht. Ook worden er geen (parkeer)kelders aangebracht.

Het te bouwen appartementencomplex blijft buiten het gebied van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Er wordt echter wel een fietsenstalling gebouwd die grenst aan het gebied van deze dubbelbestemming. Volgens de regels in het bestemmingsplan Stedelijk mag dit niet worden gedaan zonder omgevingsvergunning en schriftelijk advies van de beheerders van de waterkering. Daarom moet dit bij de aanvraag omgevingsvergunning worden meegenomen en worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland. Het betreft grond waar zich in de oorspronkelijke situatie al opstallen bevonden, die inmiddels zijn gesloopt. Hier komt de fietsenstalling voor in de plaats. De ligging hiervan levert enige beperkingen op. Zo is de Keur 2020 van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing en gelden daarmee aanvullende regels voor het bouwen nabij een waterkering.



Afbeelding 15. Watersysteem rondom projectgebied



Afbeelding 16. Weergave verharding in de oorspronkelijke situatie en in de nieuwe situatie

Het plan is door de initiatiefnemer aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Het advies van het waterschap luidt dat er geen watervergunning nodig is, dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn en dat er geen bezwaren zijn tegen de realisatie van het plan.

#### 4.11. Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

##### 4.11.1. 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 Leidschendam ligt de planlocatie in het centrum. Op basis van deze gegevens de maximale verkeersgeneratie van het woningbouwprogramma bepaald worden.

Tabel 4. Verkeersgeneratie per etmaal (zeer stedelijk gebied)

| Type woning           | Aantal eenheden | Maximale verkeersgeneratie per eenheid | Totale verkeersgeneratie (incl. vrachtverkeer) |
|-----------------------|-----------------|--|--|
| Appartement, goedkoop | 3               | 2,6                                    | 8  |
| Appartement duur      | 12              | 6,2                                    | 75   |
| Totaal                | 15              |  | 83   |

##### 4.11.2. Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten via de Leidsekade, Sluisplein, Damhouderstraat, Nieuwstraat en Vlietweg en vervolgens naar de aansluiting op de N14 of A4. Het projectgebied is bereikbaar vanaf de A4 en vervolgens de N14/Vlietweg, Nieuwstraat, Damhouderstraat/Venestraat en de Leidsekade en/of toekomstige weg ter plaatse van het Toevluchtpad. Om de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden bij het projectgebied op een goede wijze toegankelijk te maken wordt de brug op het Toevluchtpad verbreed. Hiermee wordt dit de hoofdontsluiting voor het parkeerterrein.

Naast de ontsluiting met de auto zijn in de nabijheid van het projectgebied een bushalte en tramhalte gesitueerd. Bushalte Leidschendam, Damlaan ligt op circa 750 meter en de tramhalte Voorburg, Oosteinde ligt op circa 1 kilometer afstand.

##### 4.11.3. Parkeren

###### Parkeren gemotoriseerde voertuigen

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt evenals de verkeersgeneratie, gebruik gemaakt van de CROW kengegevens. Ook hier wordt voor Voorburg een zeer sterke mate van verstedelijking gehanteerd en voor de projectlocatie 'Schil Centrum'.

In de Nota Parkeernormen is opgenomen dat het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Het 'eigen terrein' moet als zodanig opgepakt worden dat de parkeerbehoefte zelfstandig opgelost moet worden, met inachtneming van de vastgestelde parkeereis en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast. Op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5. Parkeerbehoefte

| TYPE WONING                    | AANTAL | PARKEERNORM<br>GEMIDDELD | PARKEERBEHOEFTE |
|--------------------------------|--------|--------------------------|-----------------|
| GOEDKOPE KOOP<br>APPARTEMENTEN | 3      | 1,3                      | 3,9             |
| DURE KOOP<br>APPARTEMENTEN     | 12     | 1,6                      | 19,2            |
| <b>TOTAAL</b>                  | 15     |                          | 23,1            |

In totaal zijn voor 15 woningen 23,1 parkeerplaatsen nodig. Dit mag op basis van de parkeernota afgerond worden naar 23 parkeerplaatsen. Het bezoekersdeel van de gehanteerde norm is 0,3 per woning en zit bij deze parkeernorm. Dit betekent dat in totaal voor de ontwikkeling 23 parkeerplaatsen benodigd zouden zijn.

Middels een anterieure overeenkomst is echter met de gemeente door initiatiefnemer het volgende overeengekomen:

#### *Artikel 8 Parkeerplaatsen van de woningen*

*1. De Initiatiefnemer en de Gemeente komen overeen dat de parkneernormen die uit hoofde van de voor deze herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en) worden gesteld, tevens gelden als resultaatsverplichting uit hoofde van deze overeenkomst.*

*2. De Initiatiefnemer zal de in lid 1 bedoelde parkeerplaatsen conform het Inrichtingsplan realiseren in de vorm van ten minste 21 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 9 parkeerplaatsen een openbaar karakter krijgen en niet verkocht worden. De overige ten minste 12 parkeerplaatsen in de parkeergarage kunnen worden verkocht aan de woningeigenaren van het Bouwplan Achterzijde en/of het Bouwplan Voorzijde, maximaal twee (2) per woning.*

In de parkeerruimte onder het gebouw worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de ontwikkeling. Dit is gebaseerd op de bovenstaande berekening van de parkeerbehoefte (23,1), minus het aandeel bezoekersparkeerplaatsen ( $15 \times 0,3 = 4,5$ ). Deze plaatsen worden voorzien van een parkeerbeugel, of een gelijksoortige maatregel, waardoor enkel gerechtigden op de plaatsen kunnen parkeren. De overige plaatsen zijn openbaar en de parkeerruimte blijft openbaar toegankelijk. Dit betekent dat alle bewoners en bezoekers kunnen parkeren in de parkeergarage onder het appartementengebouw en op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

#### Extra parkeerplaatsen bezoekers

Eventuele extra bezoekers kunnen parkeren op het parkeerterreindirect naast het appartementengebouw. Op dit parkeerterrein worden 52 parkeerplekken gerealiseerd, dus hier is afdoende gelegenheid voor extra bezoekers om te parkeren.

Parkeren fietsen

Het Verkeers- en Vervoerplan; Herijking 2014, met doorkijk naar 2040 is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014. Doel is het fietsgebruik in de periode tot 2020 met 30% te laten groeien en in de periode tot 2040 met 50%. Dit doel sluit naadloos aan op het fietsbeleid van het Stadsgewest Haaglanden. Daarbij wordt onder andere ingezet op voldoende en goede parkeervoorzieningen voor de fiets, met name bij openbaar vervoer haltes/stations en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en daarnaast bij woningen zonder berging. Voor het fietsparkeren is in de bijlagen van de Nota Parkeernormen onderstaande tabel opgenomen.

Voor het fietsparkeren is in de bijlagen van de Nota Parkeernormen onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 6. *Parkeernormen fietsparkeren voor woningen.*

| WONING                              | NORM 1 | EENHEID | OPMERKING  | NORM 2 | EENHEID |
|-------------------------------------|--------|---------|--|--------|---------|
| RIJ- EN VRIJSTAANDE WONING          | 1      | Kamer   | Bij voorkeur plus 1  | 5-6    | Woning  |
| APPARTEMENT (MET FIETSENBERGING)    | 0,75   | Kamer   | Minimaal 2 plekken   | 2-3    | Woning  |
| APPARTEMENT (ZONDER FIETSENBERGING) | 0,25   | Kamer   | Tbv buurtstallingen en fietstrommels. Heeft niet de voorkeur | 0,5-1  | Woning  |
| STUDENTENHUIS                       | 1      | Kamer   |  |        |         |

Voor fietsparkeren wordt een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd met 57 plekken en daarmee worden er voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd

**Beoordeling planinitiatief**

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

#### 4.12 Duurzaamheid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.

Het plan zal in ieder geval voldoen aan de eis van gasloos bouwen en aan de overige wettelijke vereisten ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast wordt nader onderzocht welke duurzaamheidsaspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp. In ieder geval wordt meer groen teruggebracht op maaiveld, wat een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress en klimaatadaptief bouwen. Hemelwater zal in de toekomstige situatie makkelijker kunnen infiltreren waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt. Daarnaast wordt het realiseren van zonnepanelen op de daken nader onderzocht. Om keuzes te maken bij de verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid, wordt het instrument GPRgebouw gebruikt. Hierbij wordt er naar gestreefd om op alle thema's minimaal een 7 te scoren. De GPRgebouw berekening wordt bij de aanvraag voor de activiteit bouwen verder uitgewerkt.

#### Beoordeling planinitiatief

Er wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor duurzaamheid. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress en wordt klimaat adaptief gebouwd. Hemelwater wordt opgevangen en afgewenteld via het nabijgelegen oppervlaktewater. Er wordt netto geen verharding aan het gebied toegevoegd (zie ook 4.10).

## 5. Procedurele aspecten

### Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het door initiatiefnemer voorgestelde plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3, van de Wabo kan via een omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende ruimtelijke plan. De afwijking dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de argumentatie en onderbouwing waarom het door initiatiefnemer voorgestelde plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

#### 5.1.1. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op de onderhavige omgevingsvergunning(procedure) van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning(en) wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan éénieder een zienswijze indienen.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is tevens de Grondexploitatiewet van toepassing als een plan voorziet in het juridisch-planologisch faciliteren van bouwplannen, zoals bepaald in het Bro. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een plan, zoals opgenomen in het Bro. Dit betekent dat er voor dit plan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Echter kan op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro ook door de gemeenteraad besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de gronden. Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het uitwerkingsplan economisch uitvoerbaar is.