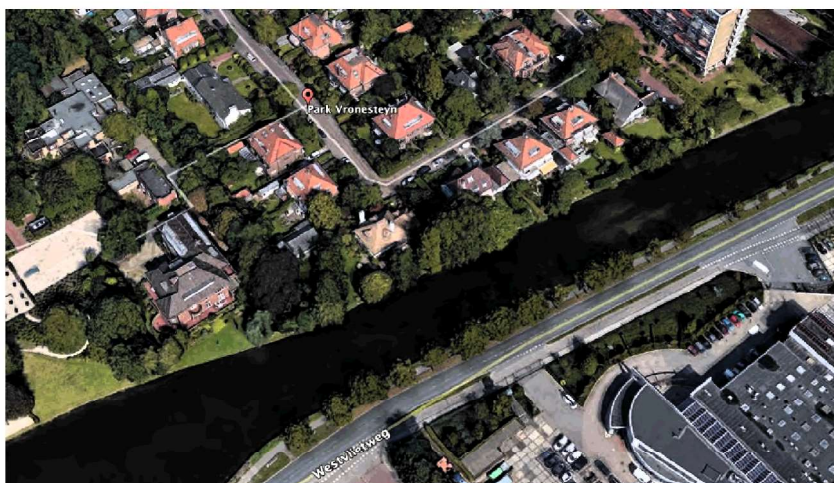


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| *t.b.v. realisatie grondgebonden vrijstaande eengezinswoning*
| *aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg*



Oktober 2023

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van 1 grondgebonden eengezinswoning aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg.

Opgesteld door : [REDACTED]
Opsteller : [REDACTED]
Datum : 13 oktober 2023
Versie : 6
Kenmerk : 19407/1

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	8
1.5	LEESWIJZER.....	8
2.	RUIMTELIJK BELEID	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	9
2.2.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	10
2.2.2.1	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	11
2.2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	13
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK.....	15
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	15
2.3.2	BOUWSTEEN GROENE WOONGEMEENTE.....	17
2.3.3	VERORDENING SOCIALE EN MIDDELDURE WONINGBOUW LEIDSCHENDAM-VOORBURG 2022	18
2.3.4	PARKEERNOTA.....	18
2.3.5	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2022 - 2027	19
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID.....	20
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	21
3.1	INLEIDING.....	21
3.2	BESTAANDE SITUATIE.....	21
3.3	NIEUWE SITUATIE	22
3.4	WELSTAND	26
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	27
4.1	PARKEREN	27
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	28
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	LUCHTKWALITEIT	30
5.3	NATUUR.....	31
5.3.1	INLEIDING.....	31
5.3.2	NATUURTOETS	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.4.1	INLEIDING.....	33
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	34
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	35

5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	35
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER.....	35
5.4.2.4	BUISELEIDINGEN	36
5.5	WATER	37
5.5.1	INLEIDING.....	37
5.5.2	WATERTOETS.....	38
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	38
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	38
5.6	BODEM.....	41
5.6.1	ALGEMEEN	41
5.6.2	ONDERZOEK.....	41
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	42
5.7.1	INLEIDING.....	42
5.7.2	ONDERZOEKRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	43
5.7.2.1	BEOORDELING DIVERSE MILIEUWAARDEN	43
5.7.2.2	STIKSTOFDEPOSITIE.....	44
5.7.3	CONCLUSIE	44
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	45
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT.....	45
6.2	ARCHEOLOGIE	45
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
	OVERZICHT BIJLAGEN:	48

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie gelegen aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg bestaat het voornemen om daar een nieuwe eengezinswoning te realiseren. Het betreft hier een tweede woning naast de bestaande woning op het perceel Park Vronesteyn 24. Voor deze bestaande woning is in oktober 2018 een omgevingsvergunning verleend. De bouw van de nieuwe woning, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient, moet gezien worden in de context van de ontwikkeling op het gehele perceel. De reeds vergunde woning is inmiddels gerealiseerd.

Voorgeschiedenis

Op 10 juni 2021 is de gevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning aan Park Vronesteyn 24 in Voorburg, vanwege het ontbreken van een verklaring van geen bedenkingen van de raad, geweigerd. Tegen deze weigering is door de aanvragers een beroepschrift ingediend. Op 25 mei 2023 is door de rechtbank uitspraak op dit beroepschrift gedaan. De rechtbank heeft het college opgedragen een nieuw besluit te nemen op de aanvraag.

Actualiseren ruimtelijke onderbouwing naar huidige situatie

Aangezien er in de periode tussen de geweigerde omgevingsvergunning en nu een aantal aspecten in de bestaande situatie zijn gewijzigd is de ruimtelijke onderbouwing van destijds op een aantal onderdelen aangevuld danwel aangepast. In het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing van destijds aangevuld/aangepast met tekst in het groen. Door de aanvulling/aanpassing in het groen op te nemen is naar onze mening goed duidelijk op welke onderdelen de ruimtelijke onderbouwing is aangepast/aangevuld.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie D, nummer 4303. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 1.556 m². Het gedeelte waarop de woning wordt gebouwd heeft een oppervlakte van 866 m².



Fig. 1.1 Projectlocatie (blauwe kader)

bron: kadastralekaart.com

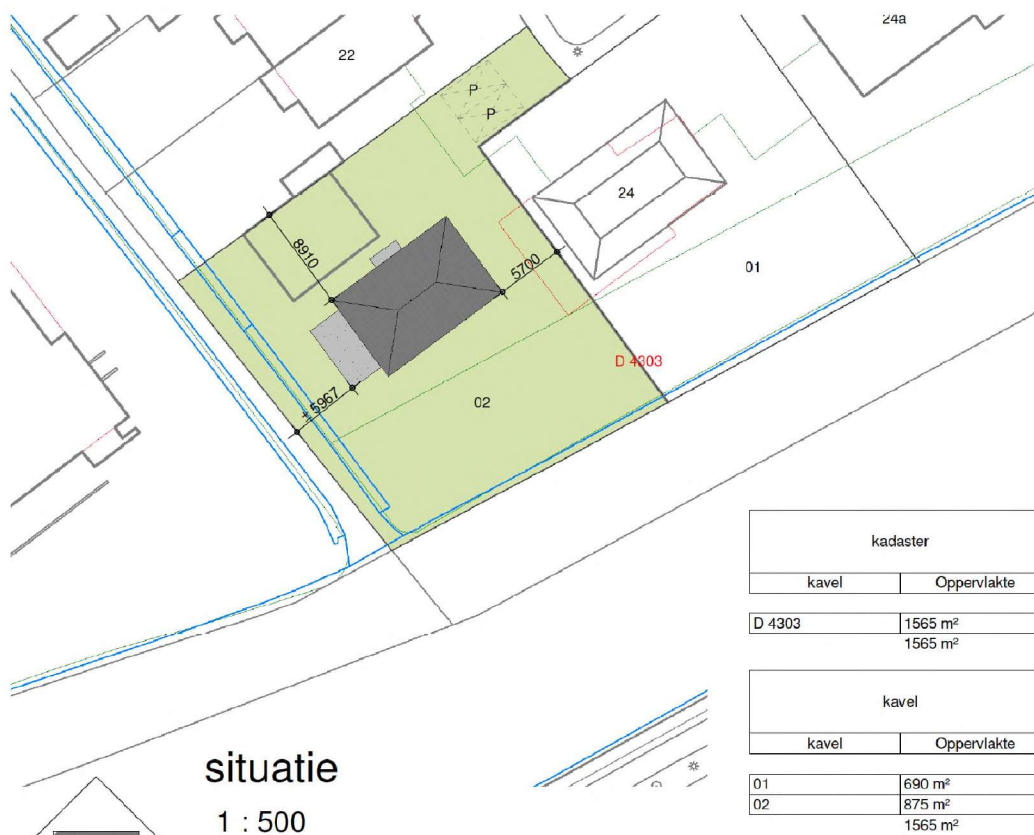


Fig. 1.2 Projectlocatie voor de nieuwe woning

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het ten tijde van het indienen van de aanvraag vigerende bestemmingsplan 'Oosteinde – Parkweg' (en tevens met het huidige 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'). Ingevolge het bestemmingsplan 'Oosteinde – Parkweg' golden voor de locatie de bestemmingen:

- *Wonen* – artikel 19
- *Waarde - Archeologie 5* – artikel 22

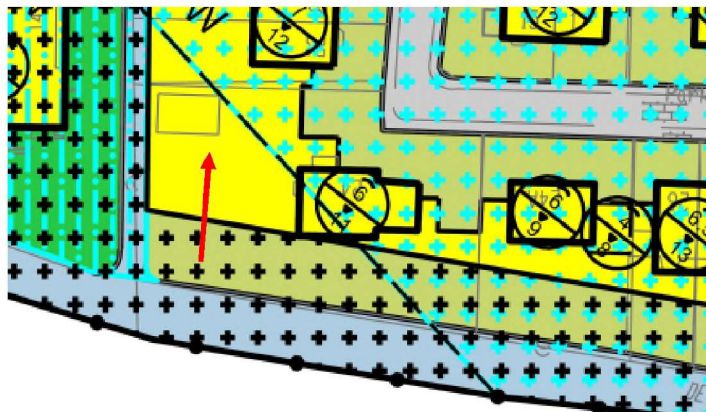


Fig. 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Oosteinde – Parkweg' (perceel projectlocatie: zie rode pijl)

Het thans vigerende bestemmingsplan is 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'. Ingevolge dit bestemmingsplan gelden voor de locatie de bestemmingen de bestemmingen:

- *Wonen - Grondgebonden* – artikel 31
- *Waarde - Archeologie 3* – artikel 39
- *Waarde - Cultuurhistorie* – artikel 42

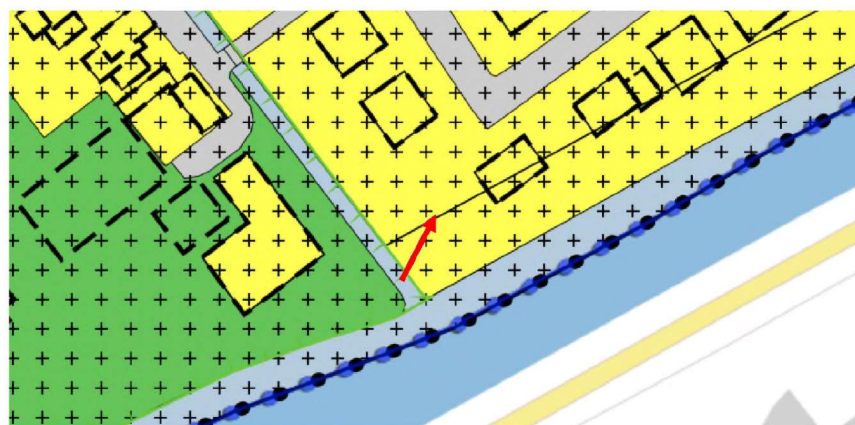


Fig. 1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk' (perceel projectlocatie: zie rode pijl)

Nu de nieuwe woning buiten het op plankaart aangegeven bouwvlak wordt opgericht is het plan in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Om het bouwplan toch mogelijk

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

1.4 Planologische procedure

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

Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Eén van deze categorieën betreft: *"Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is"*. De voorliggende aanvraag voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag nu geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad meer is vereist.

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

In paragraaf 2.2 wordt kort verwezen naar de beleidskaders die in algemene zin van toepassing zijn, maar waarin niet of nauwelijks concrete uitgangspunten, beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd voor het projectgebied. Paragraaf 2.3 en verder behandelen de beleidsdocumenten die wel concreet en/of specifiek van betekenis zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de (Rijks)Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en het Provinciale Omgevingsbeleid.

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), [de Omgevingsvisie Zuid-Holland](#) en [de Omgevingsverordening Zuid-Holland](#). Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan

worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

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

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

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

Conclusie

Nu het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 slechts ziet op de realisatie van 1 woning is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

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

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

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

De geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is in werking getreden **op 1 april 2023**.

Opgavegericht samenwerken

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

De provincie Zuid-Holland onderschrijft verder de filosofie van de **Omgevingswet die op 1 januari 2024** in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multi-schalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

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

2.2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: **AMBITIES EN STURING**. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde

eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

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

- *Wonen*

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

Zoals opgemerkt, moet de realisatie van deze woning worden beschouwd in de context van de herontwikkeling van het gehele perceel Park Vronesteyn 24. De bestaande woning is gesloopt, daarvoor in de plaats is reeds een nieuwe woning gebouwd. Bij de situering van laatstbedoelde nieuwe woning is al rekening gehouden met de realisatie van een extra woning op het perceel.

Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt een extra woning toegevoegd die voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die zoveel mogelijk aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van deze nieuwe woning, in combinatie met de sloop van de bestaande woning en de inmiddels gerealiseerde woning, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn. De woning wordt gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd.

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

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

Conclusie

Het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 te Voorburg sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

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

De vier rode draden uit de omgevingsvisie zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- a. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de integrale kwaliteitskaart;
- c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A. Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Voor de toetsing aan de (Landelijke) ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad B. Integrale kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Aan de hand van de integrale kwaliteitskaart moet worden aangegeven of er sprake is van een inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) of transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap).

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het 'Kustcomplex'. Richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Er vindt met dit bouwplan geen ingrijpende wijziging plaats in het landschap. De onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bovengenoemde richtpunten.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van cultuur- en natuurlandschappen. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen). Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

Het plan bestaat uit het realiseren van 1 woning binnen het stedelijk woongebied. Gelet op het karakter van de omgeving Park Vronesteyn (veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-

kappers uit het hogere segment, in parkachtige setting, met cultuurhistorische waarde) draagt het plan bij aan het behoud en versterken van de identiteit en gebruikswaarde van het plangebied en de directe omgeving.

4. *Laag van de beleving*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de laag van de beleving. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

Gelet op de aard en omvang van het bouwplan, namelijk de realisatie van 1 woning binnen een bestaand stedelijk gebied waar reeds sprake is van woningbouw binnen het hogere segment (veelal vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers), kan worden gesteld dat hier sprake is van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van de omgeving (inpassing).

Ad C. Beschermingscategorieën

De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (bv. NNN en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met specifieke waarde (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.

Het plangebied ligt in de nabijheid van een landgoederbiotoop en de Romeinse Limes, echter ligt niet *binnen* deze zones. Het plangebied is niet in de voornoemde beschermingscategorieën gelegen. Op het plangebied is derhalve het generieke kwaliteitsbeleid van toepassing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan Park Vronesteyn 24 aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Bij de vaststelling van de structuurvisie (2006) is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een

positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in Stedelijk Gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en de Vlietzone.

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt als opgave het realiseren van 80% van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers.

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

Zoals opgemerkt, moet de realisatie van deze woning worden beschouwd in de context van de herontwikkeling van het gehele perceel Park Vronesteyn 24. De bestaande woning is gesloopt, daarvoor in de plaats is een nieuwe woning gebouwd. Bij de situering van laatstbedoelde nieuwe woning is al rekening gehouden met de realisatie van een extra woning op het perceel. Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt een extra woning toegevoegd die voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die zoveel mogelijk aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van deze nieuwe woning, in combinatie met de sloop van de bestaande woning en *de inmiddels gerealiseerde (eerste) woning*, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn. De woning wordt gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd. De voorgenomen planontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de versterking van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone.

Conclusie

Het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van de nieuwe woning draagt bij aan het verbeteren van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone en levert eveneens een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

2.3.2 Bouwsteen Groene Woongemeente

Om goede keuzes te maken hoe in de toekomst met de beschikbare ruimte om te gaan, bereidt de gemeente Leidschendam-Voorburg een omgevingsvisie voor. De verplichting om een omgevingsvisie op te stellen vloeit voort uit de Omgevingswet.

Een omgevingsvisie geeft richting om de juiste besluiten te kunnen nemen en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Om tot een omgevingsvisie te komen heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg dit jaar vier bouwstenen opgesteld:

- Groene woongemeente
- Lokale energiestrategie en transitievisie warmte
- Economie en bedrijvigheid
- Mobiliteit en bereikbaarheid.

De Bouwsteen Groene woongemeente is op 13 juli 2021 door de raad vastgesteld. De Bouwsteen Groene woongemeente geeft een visie op de verstedelijkingsopgaven voor wat betreft wonen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Inwoners van Leidschendam-Voorburg willen hoogwaardig wonen in een rustige en groene omgeving met hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid. Tevens is het doel om 4.000 nieuwe woningen te bouwen.

Met de Bouwsteen Groene Woongemeente zet de gemeente Leidschendam-Voorburg in op een evenwichtigere verdeling van goedkope en dure woningen in wijken en projecten dan nu het geval is. Daarmee worden gemengde wijken bevorderd, om positieve effecten op de leefbaarheid en sociale cohesie te stimuleren.

Centrale uitgangspunt is daarbij steeds binnenstedelijke verdichting, zonder daarbij in te boeten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het behalen van de verstedelijkingsopgave in combinatie met het binnenstedelijk bouwen van nieuwe woningen op reeds bebouwde plekken met behoud van groen, is niet mogelijk door het bouwen van enkel grondgebonden woningen. Hiervoor is onvoldoende ruimte. Vandaar dat ruimte geboden wordt aan gestapeld bouwen.

Met ongeveer 15.000 grondgebonden woningen in de gemeente is het woningtype grondgebonden woning goed vertegenwoordigd. De Bouwsteen Groene Woongemeente geeft

aan dat er nog ongeveer 1.000 grondgebonden woningen worden toegevoegd. De woning aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg is er daar een van.

Voorts kan worden opgemerkt dat bij de situering en het ontwerp van de woning rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie, langs de Vliet (zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 3.3). De realisatie van deze woning past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie.

Conclusie

De realisatie van een woning op Park Vronesteyn 24 is niet strijd met de uitgangspunten van de Bouwsteen Groene Woongemeente.

2.3.3 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

Om een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod te creëren, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in woonmilieus, is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022* op 1 juli 2022 in werking getreden.

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Hier is sprake van 1 woning. Dat betekent dat de verordening dus niet van toepassing is.

Conclusie

Omdat hier slechts sprake is van 1 woning is de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 niet van toepassing.

2.3.4 Parkeernota

Nota Parkeernormen 2012

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

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

Nota parkeerbeleid 2021

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

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

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

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Water- en rioleringsplan 2022 - 2027

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

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bouwplan voor Park Vronesteyn 24.

Conclusie

Het Water- en rioleringsplan bevat voor de locatie Park Vronesteyn 24 geen specifiek beleid. Niettemin sluit de ontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van het bouwplan voor locatie Park Vronesteyn 24 te Voorburg.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan Park Vronesteyn 24 voorziet in de realisatie van 1 extra woning. Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het nieuwbouwplan.

3.2 Bestaande situatie

Park Vronesteyn is een villabuurt gelegen in het gebied tussen de Vliet, het Oosteinde, de randstadrail en de Wijkerlaan. Het ruimtelijk beeld in dit gebied wordt gedomineerd door een afwisseling van ruim opgezette woonbuurten, de aanwezigheid van de twee voormalige landgoederen Eemwijk en Vliet & Burg, lage bebouwing met veel variatie in architectuur en met name veel groen. De gemeentelijke welstandsnota typeert buurten als Park Vronesteyn dan ook als landschapsparken.

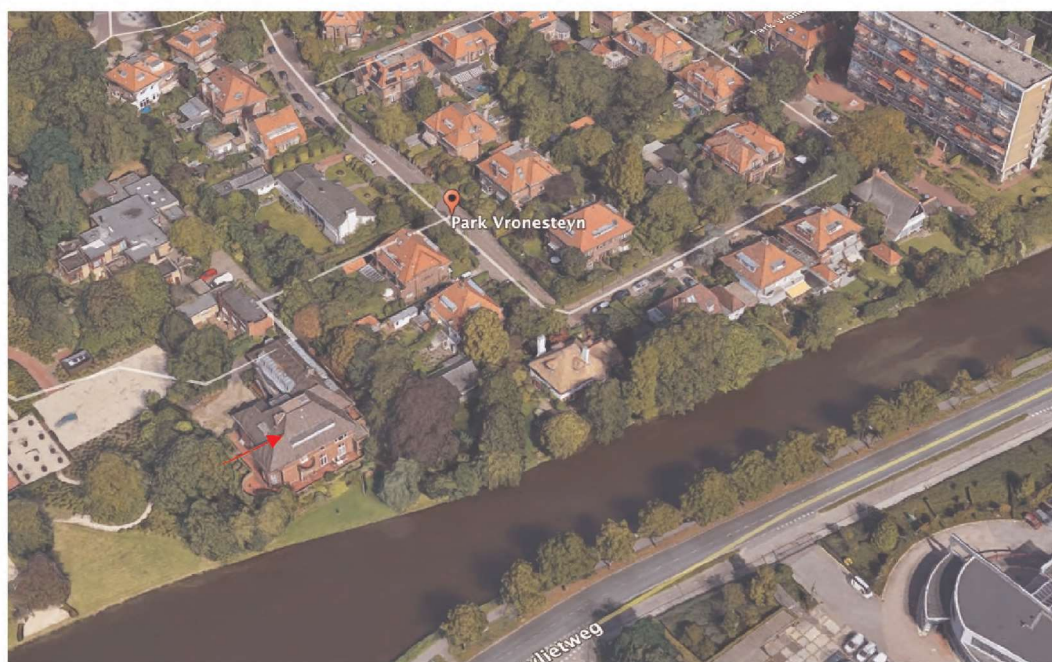


Fig. 3.1 Luchtfoto projectlocatie en omgeving, met oude woning (projectlocatie: rode pijl)
bron: Google Earth



Fig. 3.2 Luchtfoto projectlocatie en omgeving, met eerste nieuwe woning (projectlocatie: rode pijl)
bron: Google Earth

3.3 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de realisatie van een grondgebonden eengezinswoning, met twee bouwlagen en een kap. Ook wordt aan de zuidwestzijde van de woning een garage gerealiseerd.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de woning heeft de gemeente de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

- het groene beeld van de Vlietoever dient zo veel mogelijk te worden beschermd;
- in de zone aan de achterzijde van de woningen zijn alleen bijgebouwen en groen toegestaan;
- de toevoeging van de extra woning dient zo vorm te worden gegeven dat het groene karakter van het villapark zo min mogelijk wordt aangetast.

Zoals hierboven beschreven, maakt het bouwplan onderdeel uit van een wat bredere ontwikkeling op het perceel Park Vronesteyn 24. Het betreft hier een tweede woning naast de recent gerealiseerde nieuwe woning op het perceel Park Vronesteyn 24 (fig. 3.1), welke ter vervanging van de bestaande gesloopte woning is opgericht (fig. 3.2). De bouw van de tweede

woning, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient, moet gezien worden in de context van de ontwikkeling op het gehele perceel.

Inpassing en ontwerp

Het perceel Park Vronesteyn 24 ligt op één van de hoeken van de villabuurt, aan de groene Vlietoever. Door de hoekligging heeft het perceel met circa 1.556 m² een ruim grotere oppervlakte dan omliggende percelen. Daardoor biedt het perceel meer ruimte dan strikt voor één woning nodig is.

Bij het bepalen van de locatie voor de extra villa is uitgegaan van inpassing binnen de bestaande bebouwingstructuur van Park Vronesteyn. Zodoende wordt zorggedragen voor een zo gering mogelijke aantasting van de groenstructuur en het groene beeldkarakter van de Vlietoever. In de beoogde situatie wordt zowel de groene zone als de zone van de Vlietoever vrijgehouden van bebouwing.

De woonbuurt Park Vronesteyn bestaat veelal uit klassieke villabouw met een hoogte van twee lagen met kap. De voorgestelde nieuwbouw komt overeen met de al in de buurt aanwezige klassieke woningbouw.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig perspectief aanvaardbaar.

Hieronder volgt een situatietekening en de gevelaanzichten van de nieuwe woning.



Fig. 3.3 Situering nieuwe woning



Fig. 3.4 Noord-Westgevel en Noord-Oostgevel



Fig. 3.5 Zuid-Oostgevel en Zuid-Westgevel

Ontsluiting

De woning wordt ontsloten via Park Vronesteyn. Dit verloopt via een pad van ongeveer 4 meter breed, tussen de recent gerealiseerde nieuwe woning op nummer 24 en de bestaande woning op nummer 22.

Belangen omwonenden

Bij het nemen van een besluit over het afwijken van het bestemmingsplan dienen alle betrokken belangen, feiten en omstandigheden op zorgvuldige wijze tegen elkaar te worden afgewogen. Daarbij spelen uiteraard ook de belangen van omwonenden een belangrijke rol. De privacy en de woonkwaliteit van de bestaande woningen (en dus de huidige bewoners van de omgeving) dienen gerespecteerd te worden. Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de belangen van omwonenden.

De eerste beoordeling van dit nieuwbouwplan, een nieuwe woning in een bestaande woonwijk, ziet op de vraag of het plan uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Daarbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing: past het plan wat betreft functie en bouwmassa in de directe omgeving.

Dat niet alleen. Tevens wordt beoordeeld hoe het bouwplan zich verhoudt met de omliggende omgeving, waarbij ook de omliggende (woon)functies dienen te worden gerespecteerd (in dit geval is er enkel sprake van woonfuncties in de directe omgeving). Beoordeeld dient dan te worden in hoeverre met het plan de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat

op onaanvaardbare wijze worden aangetast. Dat betekent tegelijkertijd ook dat van enige aantasting van belangen wel sprake kan en mag zijn.

Ook voor dit bouwplan heeft die belangenafweging plaatsgevonden. Daarbij spelen onderwerpen zoals privacy, uitzicht, schaduwwerking en hinder voor de omgeving een belangrijke rol. Meegewogen wordt echter dat Park Vronesteyn een woonstraat is in een stedelijke omgeving. In een dergelijke stedelijke setting zijn aspecten als vrij uitzicht en privacy per definitie relatief. Een recht op bijvoorbeeld behoud van vrij uitzicht en privacy kan niet blijvend geclaimd worden, dat is een onvermijdelijke consequentie van het wonen in een stedelijke omgeving. Dat heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State diverse malen uitgesproken.

De bebouwing bestaat hier deels uit vrijstaande, deels uit aaneengebouwde woningen. De straat is ter plaatse van de betrokken percelen ca. 7,5 - 8,0 meter breed. De woning Park Vronesteyn 22 is een twee-onder-een-kap woning. De afstand van de zijgevel van de woning tot aan de perceelsgrens met Park Vronesteyn 24 bedraagt circa 2,5 meter. Een dergelijke maat is in deze wijk niet ongebruikelijk.

De afstand van de zijgevel van de woning Park Vronesteyn 22 tot aan de gevel van de nieuwe woning bedraagt ongeveer 11,5 meter. Gelet op deze afstanden zal het bouwplan dan ook geen onevenredige aantasting met zich meebrengen van de privacy-situatie en / of onevenredige veel hinder met zich meebrengen voor omliggende woonpercelen.

Tevens is er ten behoeve van dit bouwplan een bezonningsstudie uitgevoerd (Bezonningsstudie, HBA BV, d.d. 17 maart 2020, zie bijlage I). Uit deze studie blijkt dat het bouwplan in overeenstemming is met de (strengere) landelijke TNO-norm van minimaal 3 uur per dag zonuren. Ook dat is geen reden om medewerking aan het planologisch mogelijk maken van deze woning te onthouden.

Gelet op het voorgaande, op de aard en omvang van het plan (wonen respectievelijk 1 woning) en de relatief ruime locatie, alsmede het feit dat hier sprake is van een stedelijke woonomgeving, worden met dit bouwplan de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat niet onevenredig aangetast.

Parkeren

Het perceel van de nieuwe woning heeft voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Welstand

Op 13 augustus 2019 (vooroverleg), 10 maart 2020 en 24 maart 2020 is het bouwplan Park Vronesteyn 24 behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is in hoofdopzet akkoord met het voorliggende bouwplan. De commissie heeft nog wel enkele opmerkingen op de Vlietgevel, de detaillering en de kleurstelling. De indeling van de gevel van de begane grond is niet evenwichtig. De rechter pui zal een soortgelijke invulling moeten krijgen als de linker pui. Het toepassen van witte kozijnen zal niet te fel moeten zijn, dus voorkeur voor RAL 9001. Het metselwerk zal zich moeten onderscheiden van de buurpanden, en in een terughoudende, rood-bruine steen met midden- tot donkergrijs voegwerk uitgevoerd. Hiervan ziet de commissie graag een bemonstering ter beoordeling. In de verdere uitwerking kunnen deze punten in de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase (bouwactiviteit) worden geoptimaliseerd.

Gelet op voornoemde ligt het in lijn der verwachting dat het bouwplan, na verdere uitwerking en aanpassing, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving zal voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstand technische zin (welstand heeft zowel het op zichzelf staande plan beoordeeld en het plan in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

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

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

Op het gedeelte van het perceel Park Vronesteyn 24 dat bedoeld is voor deze woning zijn 2 parkeerplaatsen beschikbaar.



Fig. 4.1 Inrichtingstekening parkeren

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

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De woning wordt ontsloten via Park Vronesteyn. Dit verloopt via een pad van ongeveer 4 meter breed, tussen de inmiddels gerealiseerde woning op nummer 24 en de bestaande woning op nummer 22.

De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Voor de realisatie van het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. De Westvlietweg is een gezoneerde weg. Voor deze weg geldt een geluidszone van 200 meter, ingevolge de Wet geluidhinder.

Door Van Kooten Akoestisch Advies is een geluidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Park Vronesteyn 24*, d.d. 3 februari 2020, zie bijlage II). Van Kooten Akoestisch Advies komt ten aanzien van dit plan tot de volgende conclusies:

- *De geluidsbelasting vanwege de Westvlietweg na toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt maximaal 53 dB. Hiermee wordt wel de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximaal vast te stellen hogere waarde overschreden.*
- *Vanwege de verkeersroute Oosteinde-Parkweg en Park Vronesteyn (30 km/uur) blijkt geen relevante geluidsbelasting aanwezig. Vanwege de nabij gelegen rijkswegen A4, A12 en N14 is met 52 dB sprake van een iets verhoogde geluidsbelasting. Aangezien het plangebied buiten de zone van de rijkswegen ligt, is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.*
- *Uit een afweging van de mogelijkheden blijkt dat het niet goed mogelijk is de geluidsbelasting vanwege de Westvlietweg te reduceren middels maatregelen. Voor de inhoudelijke argumenten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies.*
- *Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en buitenruimte bij nieuw te bouwen woningen. De gecumuleerde geluidsbelasting LCUM is maximaal 59 dB. Dit is een enigszins verhoogde waarde, die echter acceptabel is in stedelijk gebied.*
- *Het verkeerslawaaï heeft derhalve een acceptabele invloed op het woon- en leefklimaat. Aan de gemeente Leidschendam-Voorburg dient te worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege de Westvlietweg van maximaal 53 dB.*

Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het lijkt niet goed mogelijk maatregelen te treffen om de geluidsbelasting vanwege de Westvlietweg te reduceren. In beginsel is het mogelijk geluidsreducerend asfalt toe te passen op de Westvlietweg. Met een dunne deklaag zou naar verwachting een reductie van ongeveer 3 dB haalbaar zijn. Om genoemde geluidsreductie te halen zou het stiller asfalt over een lengte van ongeveer 250 meter moeten worden aangelegd. Het ligt echter niet voor de hand een dergelijk wegdektype toe te passen ten behoeve van slechts één nieuw te bouwen woning.

De wegbeheerder zal dit slechts overwegen in het kader van reeds gepland groot onderhoud en wanneer een groter aantal woningen kan profiteren. Er is hier echter geen sprake van aanstaand groot onderhoud.

Het oprichten van schermen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke aard. Ook is reeds zonder berekening aannemelijk dat een scherm financieel niet haalbaar is.

Gezien bovenstaande dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor de nieuw te bouwen woning Park Vronesteyn 24. Daarbij wordt getoetst aan het gemeentelijk geluidsbeleid (Beleidsregel hogere grenswaarden). Volgens het gemeentelijk geluidbeleid dient te worden gestreefd naar de aanwezigheid van tenminste één geluidsluwe gevel met een geluidsbelasting van hooguit 53 dB en buitenruimte (maximaal 58 dB) per woning. Uit voornoemd akoestisch rapport blijkt dat aan deze eisen wordt voldaan. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor Park Vronesteyn 24. Daarbij is het wel noodzakelijk dat er een besluit hogere waarden wordt genomen.

5.2 Luchtkwaliteit

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

- *Een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*

- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

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

Het project heeft betrekking op het realiseren van 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Memo onderzoeksresultaten Quicksan flora en fauna Plangebied: Park Vronesteyn 24, Voorburg, d.d. 1 november 2019, bijlage III*). Door Ecoresult wordt het volgende geconcludeerd:

- *Gezien de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) zal er sprake zijn van stikstofdepositie en kan niet worden uitgesloten dat er negatieve effecten plaats vinden op de doelstellingen van deze Natura-2000 gebieden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk in de vorm van een Aerius-berekening. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming is mogelijk noodzakelijk.*

- *Negatieve effecten wezenlijke waarden en kenmerken van Natuurnetwerk Nederland, ecologische verbindingzones en weidevogelgebieden-ganzenrustgebied zijn op voorhand uitgesloten wegens de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.*

- *Het plangebied is ongeschikt als voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen.*

Het plangebied is wel geschikt als niet- essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten (bijvoorbeeld huismus). Er is echter voldoende alternatief leefgebied aanwezig in de nabije omgeving. De verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 (zie Tabel 1) van de Wnb zullen niet worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is niet noodzakelijk.

- *Het plangebied (de tuinen binnen het plangebied) is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor verschillende categorie 5 en algemene vogels. Voor wat betreft de categorie 5- soorten is er geen reden om deze jaarrond te beschermen. Het betreffen alle (in potentie) lokale en regionale algemene soorten.*

Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van niet jaarrond beschermde soorten en algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door onder andere buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

- *Aanwezigheid van zowel gebouwbewonende als boombewonende vleermuizen is uitgesloten door de afwezigheid van geschikte verblijfplaatsen. Wel is het plangebied geschikt als niet-*

essentieel functioneel leefgebied (foerageergebied) voor vleermuizen. Er is echter in de nabije omgeving voldoende alternatief aanwezig. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze Habitatrichtlijnsoorten is niet nodig.

- *Overige soorten (boomkikker, kamsalamander, rugstreeppad, zandhagedis, gevlekte witsnuitlibel en platte schijfhoren) worden niet verwacht binnen het plangebied. Aanvullend onderzoek voor deze soorten is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze habitatrichtlijnsoorten is niet nodig.*

- *Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten die van een ontheffing zijn vrijgesteld zoals egel, kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en verschillende soorten algemene(spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op deze soorten zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het werken in één richting waarbij de dieren een vluchtmogelijkheid hebben.*

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er op de locatie geen beschermde soorten aanwezig zijn. Aanvullend onderzoek naar flora en fauna is hier niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012.

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

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

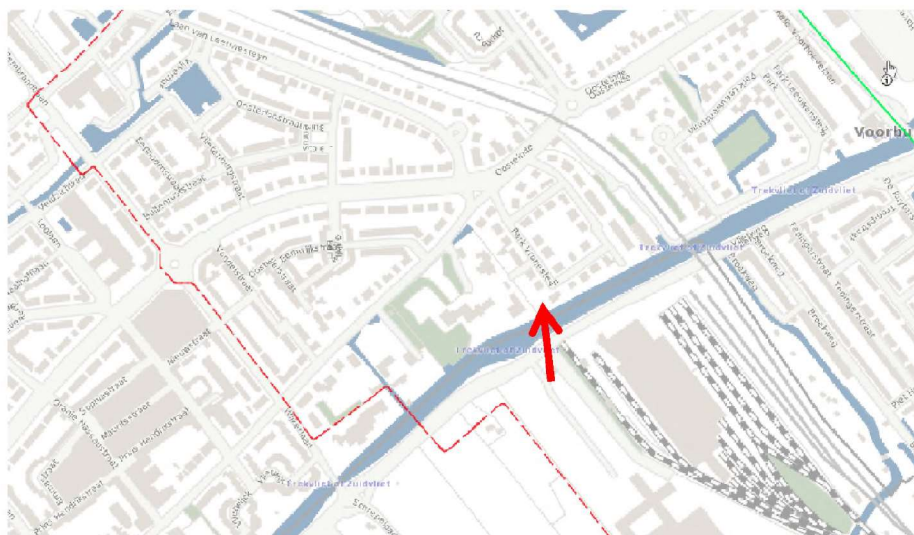


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl; de onderbroken streep betreft de buisleiding, zie verder paragraaf 5.4.2.4)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 1,6 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 750 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's en zullen daar bij de aankoop van de woning op gewezen worden.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico). Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen definieert het Rijk momenteel een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt daarbij de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen door het vaststellen van gebruiksruidten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruidte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden.

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

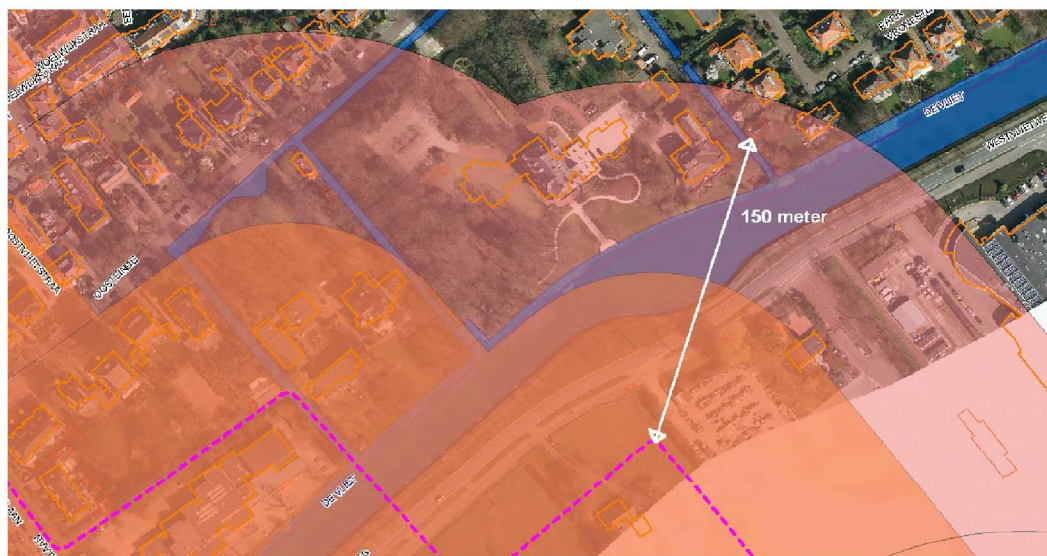
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden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

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan “Voorburg-west” heeft adviesbureau AVIV in maart 2012 berekeningen gemaakt betreffende de ondergrondse aardgastransportleidingen en zijn in april 2012 berekeningen gemaakt met RBM-II voor transport gevaarlijke stoffen over de Utrechtsebaan. De berekeningen die in 2012 zijn uitgevoerd zijn bruikbaar voor het onderhavig bouwplan.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van ca. 375 meter. De kenmerken van de aardgas transportleiding is in onderstaande tabel weergegeven.

nummer	diameter	druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	ligging
W-514-16	15 inch	40 bar	170	80	Westvlietweg

De ligging van de gasleiding met de letaliteitscontouren zijn op onderstaande kaart weergegeven (fig. 5.2).



Legenda

- Oranje vlak: afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding
 Roze vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding
 Witte lijn: afstand van 150 meter tot de gasleiding

Fig. 5.2. Ligging gasleiding t.o.v. projectlocatie

Aangezien de onderzoekslocatie zich binnen het invloedsgebied van de gasleiding bevindt is Externe Veiligheid voor het plangebied relevant. Ter plaatse van Oosteinde 114 was het mogelijk om woningen te bouwen. Als er nu een woning (waar mensen in verblijven) wordt gebouwd op de locatie Park Vronesteyn 24, zal de GR niet veranderen. Een nieuwe QRA (kwantitatieve risicoanalyse) is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan Park Vronesteyn 24 geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.2 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Voor het uitvoeren van deze watertoets wordt gebruik gemaakt van de Handreiking watertoets van het Hoogheemraadschap van Delfland (<https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleid/HWTgemeentenjuli2016totaal.pdf>).

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

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

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. De secundaire watergang is voor een deel eigendom van het perceel (tot aan het hart van de watergang). Deze watergang sluit aan op de Vliet (KRW-waterlichaam).

Het woningbouwplan heeft geen invloed op het oppervlaktewatersysteem, nu er ten gevolge van dit bouwplan geen watergangen worden gedempt of nieuwe watergangen worden gegraven. Tevens vinden er geen wijzigingen plaats van bestaande watergangen.

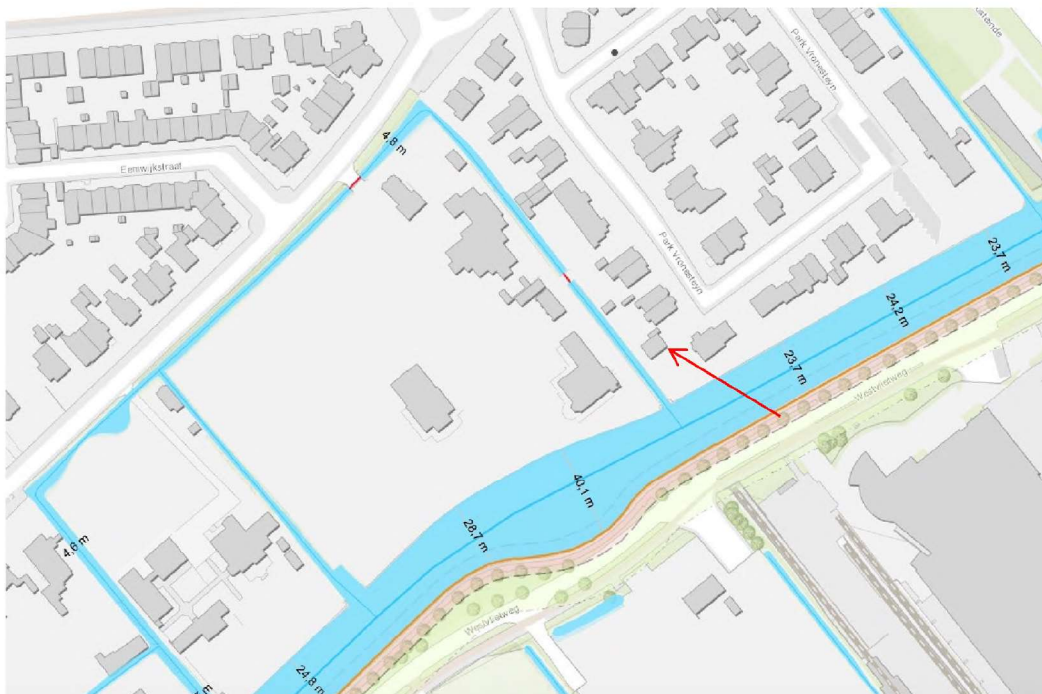


Fig. 5.3 Watersysteem rondom de planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande riool. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en direct worden aangesloten op het open water dat binnen het eigen terrein aanwezig is.

5.5.2.4 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van het gebied zal niet worden aangetast. Voor zover in het plan uitlopende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.5 Beheer en onderhoud

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

De realisatie en aanwezigheid van de nieuwe woning is niet van invloed op het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergangen en eventueel het riool. In principe moet er een onderhoudsstrook van in ieder geval 1 meter vrij blijven langs de secundaire watergang. Uit figuur 3.3 (Situering van de woning) blijkt dat daar ruimschoots aan wordt voldaan (de afstand bedraagt circa 3 meter). Het gewoon onderhoud van de secundaire watergang wordt verzorgd

door de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het buitengewoon onderhoud wordt verzorgd door het Hoogheemraadschap van Delfland.

Het onderhoud van de Vliet vindt plaats door het Hoogheemraadschap Delfland. Wateren met een breedte groter dan 10 meter moeten varend worden onderhouden (zoals ook de Vliet). Voor varend onderhoud zijn onderhoudsstroken nodig van 1 meter aan weerszijden van de wateren. Ook aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Dit is door het Hoogheemraadschap Delfland bevestigd bij brief, kenmerk 1445286, d.d. 5 maart 2020 (zie bijlage IV).

5.5.2.7 Wateropgave

De toe – of afname van verhard oppervlak is berekend door Architectenburo Van Vliet, in de ‘Rapportage terreinverharding’, d.d. 24 augustus 2023 (zie bijlage V). Met de realisatie van het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak afnemen met 1 m². Daarnaast zullen paden en parkeerplaatsen als halfverharding (grind) worden uitgevoerd, dit is een mitigerende maatregel waardoor er voor deze ontwikkeling geen watercompensatie behoeft plaats te vinden (zie bijgaande watersleutel, bijlage VI). Zoals afgesproken met Hoogheemraadschap Delfland is in de watersleutel:

- 2/3 deel van de totale kavel in de berekening meegenomen. Dit omdat er op het 1/3 deel (aan de Vlietkant) geen veranderingen zijn. Daar waar halfverharding is en daar waar halfverharding komt is in de berekening de verharding voor de helft meegenomen.

5.5.2.8 Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand bestaat. In de boorstaten zijn grondwaterstanden gevonden op de niveaus: - 1.20 meter en – 1.70 meter NAP. Het straatniveau ter hoogte de woning wordt ca. 0,75 + NAP. De hoogte bovenkant vloerpeil van de woning wordt ca. 0,85+ NAP (verschil van 100 mm hoogte). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen dat er geen grondwatermaatregelen noodzakelijk zijn.

5.5.2.9 Klimaatadaptatie

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

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woning aan Park Vronesteyn 24 wordt voorzien van een luchtwarmtepomp, van zonnepanelen en zal gasloos gebouwd worden. Daar waar mogelijk zal halfverharding worden toegepast en overige terreinverharding wordt zoveel mogelijk beperkt. De mogelijkheden voor wateropvang zijn derhalve toegenomen. Deze maatregelen hebben een positief effect op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft 10 oktober 2023 bevestigd dat zij kunnen instemmen met de realisatie van dit bouwplan (zie bijlage III).

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Bij de gemeente zijn geen milieukundige bodemonderzoeken bekend over het perceel aan Park Vronesteyn 24 met uitzondering van een tanksanering bij nummer 18. Volgens historische kaarten en luchtfoto's zijn de volgende gegevens bekend over de locatie:

Jaar	Situatie
1712	tuinen behorend bij een landhuis
1812	onbebouwd geen sloot aanwezig, alleen op de erfgrans met 24a
1900	onbebouwd, bossages aanwezig
1938	woning aanwezig
1945	woning
1980	woning zonder garage/schuur

2002	woning met garage/schuur
------	--------------------------

In de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de klasse 'industrie'. Ter plaatse zijn geen sloten aanwezig. Voorts heeft er op het perceel geen ondergrondse (voormalige) HBO-tank gelegen.

Er bestaat geen aanleiding om te verwachten dat ter plaatse van de nieuwbouw een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. De garage/schuur en oprijlaan zijn na 1980 gebouwd zodat de kans op aanwezigheid van een verhardingslaag verontreinigd met koolas of asbest gering is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woning.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Inleiding

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

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

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

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

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan Park Vronesteyn 24 kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

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

Dit plan van 1 woning wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

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

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor Park Vronesteyn 24 onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld te worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende.

5.7.2.1 Beoordeling diverse milieuwaarden

Luchtkwaliteit

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

Geluid en geur

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

Externe veiligheid

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

Waterhuishouding

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

Bodemkwaliteit

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

Natuur

Op basis van een uitgevoerde natuurtoets (zie paragraaf 5.3.2 en bijlage III) kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project. Binnen relatief beperkte afstand van het projectgebied ligt

een aantal Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats, waarop het Programma Aanpak Stikstof van toepassing is. In de navolgende paragraaf wordt op dit aspect dieper ingegaan.

5.7.2.2 Stikstofdepositie

Om uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Park Vronesteyn 24 Voorburg*, d.d. 7 juli 2023, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Voor het project geldt geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstofdepositie.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.7.3 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling voor Park Vronesteyn 24 in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Door Transect BV is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie (*Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO), Voorburg, Park Vronesteyn 24*, d.d. 20 november 2019, zie [bijlage VIII](#)).

Het uitgevoerde onderzoek heeft de hoge archeologische verwachting van het plangebied bevestigd. In het plangebied is vanaf een diepte van 0.6 - 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) een intacte bodem aanwezig. De hoge archeologische verwachting voor het plangebied blijft daarom hoog voor vindplaatsen vanaf de nieuwe tijd tot en met de nieuwe steentijd (Neolithicum).

Conform de Nota archeologie Herijking 2013 worden gronden met een hoge archeologische aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 3' en bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en / of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' impliceert dat bodemingrepen groter dan 100 m² die dieper reiken dan 30 cm –Mv. zonder omgevingsvergunning niet zijn toegestaan. Gelet op de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt daarbij ter hoogte van het nieuwe bouwvlak een afwijkende vrijstellingsdiepte voor het doen van archeologisch onderzoek gehanteerd van 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) indien het bouwplan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *Het bouwvlak/grondoppervlakte van het bouwplan is kleiner dan 130 m²*
- *De afstand tussen de funderingspalen bedraagt minimaal 4.5 m*
- *De aanlegdiepte van de fundatie op maximaal 0.9 m beneden maaiveld (ca. 0.4 m – NAP) ligt*

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, is het conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Bij in achtname van bovengenoemde voorwaarden, kan ervan worden uitgegaan dat zonder nader onderzoek archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Leidschendam - Voorburg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de

artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is eenieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 30 juli 2020, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. In een zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of deze aanleiding hebben gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 af van de bepalingen uit het vigerende planologische regime. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Bezonningsstudie, HBA BV, d.d. 17 maart 2020*
- II. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Park Vronesteyn 24, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 3 februari 2020*
- III. *Memo onderzoeksresultaten Quickscan flora en fauna Plangebied: Park Vronesteyn 24, Voorburg, Ecoresult, d.d. 1 november 2019*
- IV. *Watertoets voorontwerp omgevingsvergunning Park Vronesteyn 24 te Voorburg, Hoogheemraadschap Deifland, d.d. 10 oktober 2023*
- V. *Rapportage Terreinverharding, Park Vronesteyn 24, Voorburg, Architectenburo Van Vliet, d.d. 24 augustus 2023*
- VI. *Watersleutel, d.d. 2 oktober 2023*
- VII. *Memo onderzoek stikstofdepositie Park Vronesteyn 24 Voorburg, Langelaar Milieuadvies, d.d. 7 juli 2023*
- VIII. *Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO), Voorburg, Park Vronesteyn 24, Transect BV, d.d. 20 november 2019*