

Ruimtelijke Onderbouwing

bij het verzoek om

Omgevingsvergunning

ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo

Project

appartementencomplex

Van Ruysdaellaan

herontwikkeling kantoorlocatie

Van Ruysdaellaan 41-69

Leidschendam



7 juni 2024

versie 2.6

Projectnummer 11349



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

www.metafoorro.nl

Ruimtelijke Onderbouwing
appartementencomplex
Van Ruysdaellaan
Leidschendam

7 juni 2024
versie 2.6
Projectnummer 11349

Auteur:

 Cuperus MSc

Opdrachtgever:
Van Wijnen
Projectontwikkeling Midden B.V.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en achtergrond.....	7
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied.....	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	10
1.4	Juridische procedures	12
1.4.1	Algemeen.....	12
1.4.2	Gemeentelijke coördinatieregeling.....	12
1.4.3	Omgevingsvergunningsprocedure voor project ‘appartementencomplex Van Ruysdaellaan’ (herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam)	13
1.4.4	Hogere (grens)waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder.....	13
2	Huidige situatie, en omgeving	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Bestaande functies en ruimtelijke structuren	15
2.2.1	Bestaande functies	15
2.2.2	Bestaande ruimtelijke structuren.....	16
3	Project, en Toekomstige situatie	19
3.1	Projectvoornemen (algemeen).....	19
3.2	Woningbouwprogramma en zorgeenheden (onzelfstandige zorgappartementen)	23
3.3	Ruimtelijk kader herontwikkeling projectlocatie, vastgesteld door de gemeente.....	24
3.4	Bestemmingsplanafwijking en planologische procedure	26
4	Beleidskader	27
4.1	Rijksbeleid.....	27
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	27
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	28
4.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - Ladder voor duurzame verstedelijking	28
4.1.3.1	Algemeen.....	28
4.1.3.2	Kwantitatieve toets	29
4.1.3.3	Kwalitatieve toets (woningtypen)	29
4.1.3.4	Conclusie	30

4.2	Provinciaal beleid	30
4.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	30
4.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	32
4.3	Regionaal beleid	34
4.3.1	Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021	34
4.3.2	Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030....	35
4.3.3	Beleid en regels Hoogheemraadschap van Rijnland	35
4.3.4	Regionale klimaat Adaptatie Strategie (RAS) Haaglanden	36
4.4	Gemeentelijk beleid.....	37
4.4.1	Kompas van de leefomgeving	37
4.4.2	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012.....	37
4.4.3	Bouwsteen Groene woongemeente	38
4.4.4	Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022	39
4.4.5	Welstandsnota Leidschendam-Voorburg.....	40
4.5	Conclusie.....	41
5	Milieu- en omgevingsaspecten.....	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Water.....	42
5.2.1	Algemeen.....	42
5.2.2	Beleidskader	42
5.2.3	Watertoets	44
5.2.3.1	Algemeen.....	44
5.2.3.2	Waterkering / Veiligheid	45
5.2.3.3	Verhard oppervlak, infiltratie en waterberging.....	46
5.2.3.4	Waterafvoer en riolering.....	47
5.2.3.5	Grondwater	47
5.2.3.6	Waterkwaliteit.....	47
5.2.4	Conclusie	48
5.3	Bodemkwaliteit	48
5.3.1	Algemeen.....	48
5.3.2	Bodemonderzoek	49
5.3.3	Conclusie	50
5.4	Verkeer en Parkeren	51
5.4.1	Beleidskader	51
5.4.2	Openbaar vervoer	52
5.4.3	Onderzoek	52
5.4.3.1	Algemeen en Uitgangspunten.....	52
5.4.3.2	Parkeren	53
5.4.3.3	Verkeersgeneratie en -intensiteiten.....	55
5.4.3.4	Ontsluiting en Inritsituatie.....	56

5.4.4	Conclusie	56
5.5	Luchtkwaliteit.....	57
5.5.1	Wet- en regelgeving, en beleid	57
5.5.2	Analyse / Luchtkwaliteitssituatie.....	58
5.5.3	Conclusie	59
5.6	Geluid	59
5.6.1	Algemeen.....	59
5.6.2	Wet- en regelgeving, en beleid	59
5.6.3	Geluidsbelastingen / Resultaten Akoestisch onderzoek	61
5.6.3.1	Uitgangspunten	61
5.6.3.2	Geluidsbelastingen wegverkeer	61
5.6.3.3	Gecumuleerde geluidsbelasting, en beoordeling geluidsbelasting	61
5.6.4	Maatregelen (overweging), en hogere waarden.....	62
5.6.4.1	Algemeen.....	62
5.6.4.2	Geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen.....	62
5.6.4.3	Toetsing aan voorwaarden gemeentelijk geluidbeleid inzake hogere waarden	63
5.6.4.4	Hogere waarden	63
5.6.5	Conclusie	64
5.7	Natuur(waarden).....	64
5.7.1	Wet- en regelgeving	64
5.7.2	Onderzoek natuurwaarden	65
5.7.2.1	Gebiedsbescherming	65
5.7.2.2	Soortenbescherming	67
5.7.2.3	Bomen	68
5.7.3	Conclusie	68
5.8	Externe veiligheid	69
5.8.1	Wet- en regelgeving	69
5.8.2	Relevante Risicobronnen.....	70
5.8.3	Conclusie	70
5.9	Archeologie en Cultuurhistorie.....	71
5.9.1	Archeologie.....	71
5.9.2	Cultuurhistorie.....	74
5.10	Duurzaamheid en Klimaat(adaptatie)	75
5.11	Bezonnig / Schaduw	77
5.12	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	78
5.12.1	Wet- en regelgeving	78
5.12.2	Analyse / M.e.r.-beoordeling	78
5.12.3	Conclusie	78

6	Uitvoerbaarheid	79
6.1	Economische uitvoerbaarheid	79
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
6.2.1	Informatieverstrekking, ontwikkelproces en inspraak.....	79
6.2.2	Zienswijzenprocedure	80
	Bijlagen	81

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

Het kantoorpand op de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam staat grotendeels leeg. Omdat het pand niet meer voldoet aan de huidige eisen is het voornemen om het pand te slopen en op de locatie een nieuw appartementencomplex te realiseren met onder meer 147 huurwoningen en 381 m² bvo commerciële ruimte. Daarnaast zal er, in hetzelfde gebouw, een Gastenhuis met 20 zorgeenheden voor intramurale zorg en een beheerdersappartement worden gerealiseerd. De projectbebouwing omvat ook een half-verdiepte kelder met onder andere 145 parkeerplaatsen en collectieve fietsenstallingen.

De initiatiefnemers voor de ontwikkeling van het projectgebied, en tevens de ontwikkelaars van het onderhavige project, zijn Waterland Real Estate en Van Wijnen Projectontwikkeling.

Het bouwplan bestaat uit een U-vormig gebouw van 7 bouwlagen op een half-verdiepte kelder. Van de 147 huurappartementen is 30% bestemd voor de sociale sector; het betreft 44 sociale huurwoningen. Binnen de U-vormige bebouwing zal op het dek van de parkeergarage een gemeenschappelijke binnentuin worden gerealiseerd.

Afbeelding 0 Situatietekening project(gebied) appartementencomplex Van Ruysdaellaan



De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in november 2018 met de ontwikkelaar een eerste intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de locatie. Deze intentieovereenkomst is op 8 juni 2021 verlengd met een tweede intentieovereenkomst. Op 9 maart 2021 is door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg na een uitgebreid traject van buurtparticipatie het ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan' vastgesteld. Daarbij is tevens de motie 'creativiteit ontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan/Bachlaan' aangenomen.

De herontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerend bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk", vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op 13 januari 2023, omdat het project afwijkt van de bouw- en gebruiksregels. Het projectgebied kent in het bestemmingsplan voornamelijk de bestemming kantoor, met een kleiner bouwvlak en een lagere toegestane bouwhoogte dan de beoogde nieuwbouw. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het in 2021 voor de locatie vastgestelde ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan'.

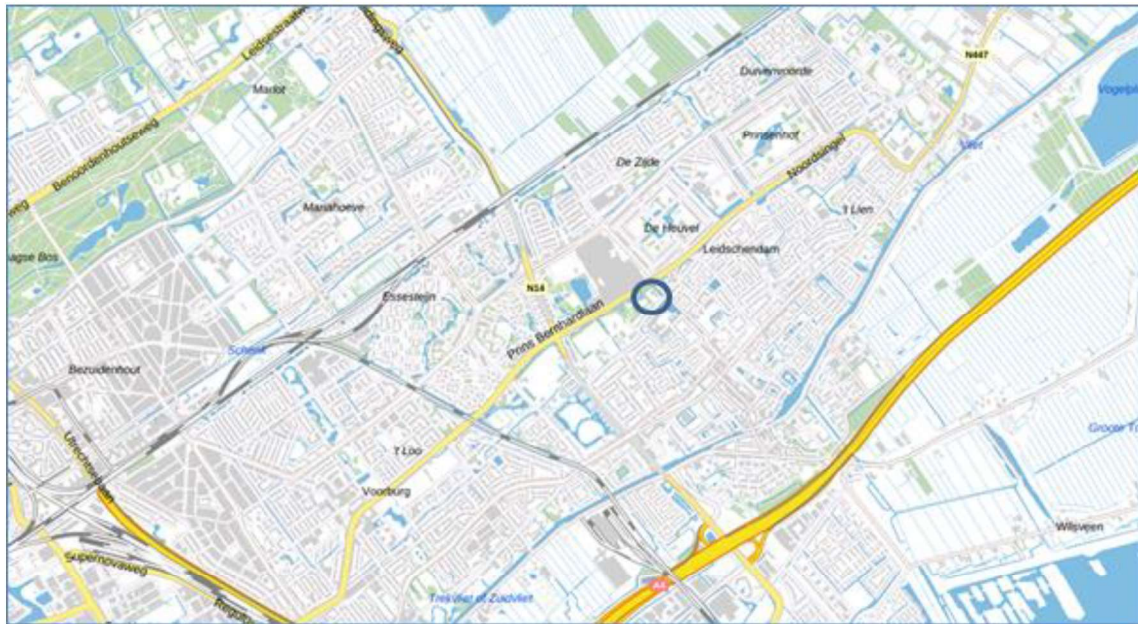
De omgevingsvergunning voor het onderhavige project is aangevraagd op 21/22 december 2023. De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, maar geldt niet voor omgevingsvergunningen die vóór 2024 zijn aangevraagd en dus niet voor de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van toepassing.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in de Verzetsheldenwijk. Zowel oostelijk als zuidelijk van het projectgebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten (zuid)westen ligt de 'Stadstuin Rusthout' met een park en een speeltuin. Ten noordwesten, aan de overzijde van de Noordsingel, bevindt zich het winkelcentrum 'Westfield Mall of the Netherlands' inclusief de woontoren Banninghage. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich 'De Heuvel'. Ten noordoosten, aan de overzijde van de Bachlaan, is achter een groenstrook een basisschool (RKBS Maria Bernadette) gelegen aan en met ontsluiting op de Van Ruysdaellaan. Ten zuidoosten, aan de overzijde van de Van Ruysdaellaan, bevindt zich de appartementenbebouwing van Neherpark.

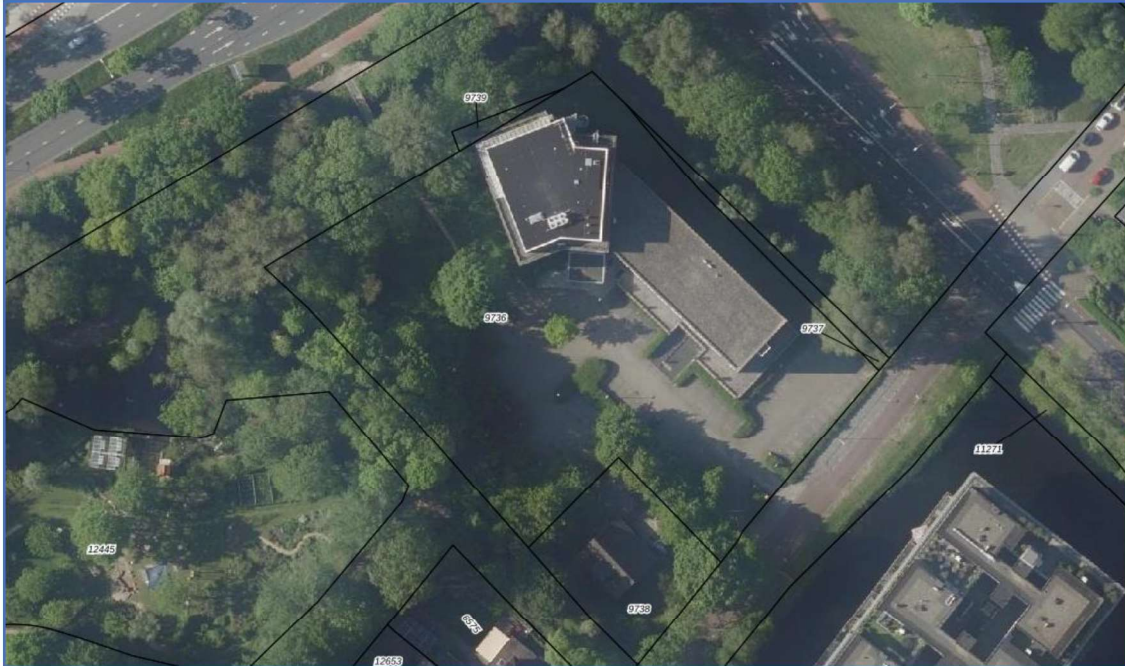
De projectlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Veur, sectie B, nummers 9736 (circa 6.045 m²) en 9739 (circa 50 m²), en tevens 9737 en deels 10175 en 12444. De projectlocatie is circa 8.000 m² groot. De drie laatstgenoemde perceelnummers betreft grondeigendom van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Die percelen worden niet verworven maar worden tijdens de realisatiefase gebruikt om de realisatie van de nieuwbouw mogelijk te maken. Tevens worden op (delen van) die percelen wijzigingen aangebracht in de openbare ruimte ten behoeve van de aansluiting en inpassing van de nieuwbouw.

Afbeelding 1 **Ligging projectgebied**



Afbeelding 2

Kadastrale percelen in en rondom het projectgebied (bron: PDOK)



De projectlocatie wordt aan de zuidoostzijde ontsloten via de Van Ruysdaellaan, die noordoostelijk aansluit op de J.S. Bachlaan. Via een fiets-/voetgangersbrug aan de noordwestelijke zijde van het projectgebied kan het fietspad langs de Noordsingel bereikt worden.

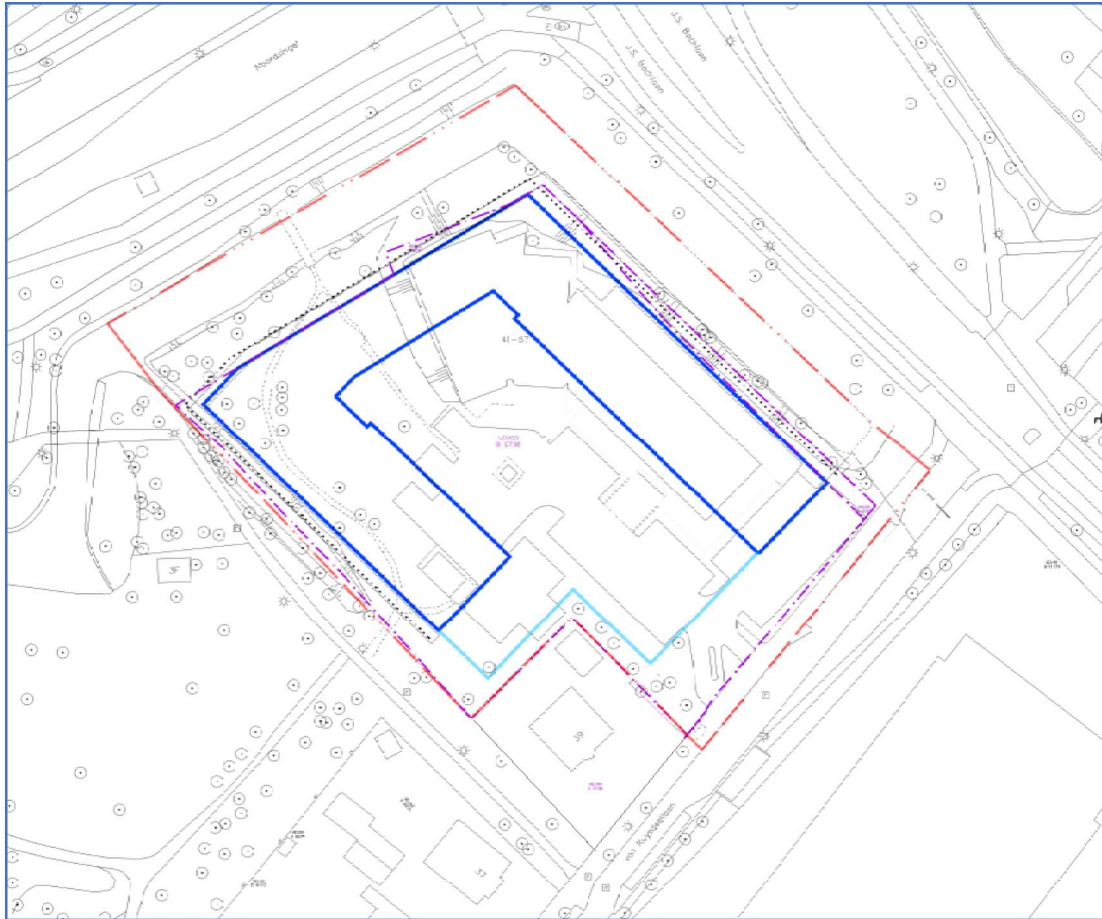
Afbeelding 3

Obliek beeld van de projectlocatie (bron: Cyclomedia)



Afbeelding 4

Begrenzing projectgebied: grens is rode omlijning



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen het vigerend bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op 13 januari 2023. Het voorgaande geldende bestemmingsplan betrof het bestemmingsplan “Stedelijk”, dat was vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg op 22 februari 2022.

Afbeelding 5 bevat een uitsnede van de Verbeelding (bestemmingsplankaart), waarop de nu in het projectgebied geldende bestemmingen zijn weergegeven, te weten:

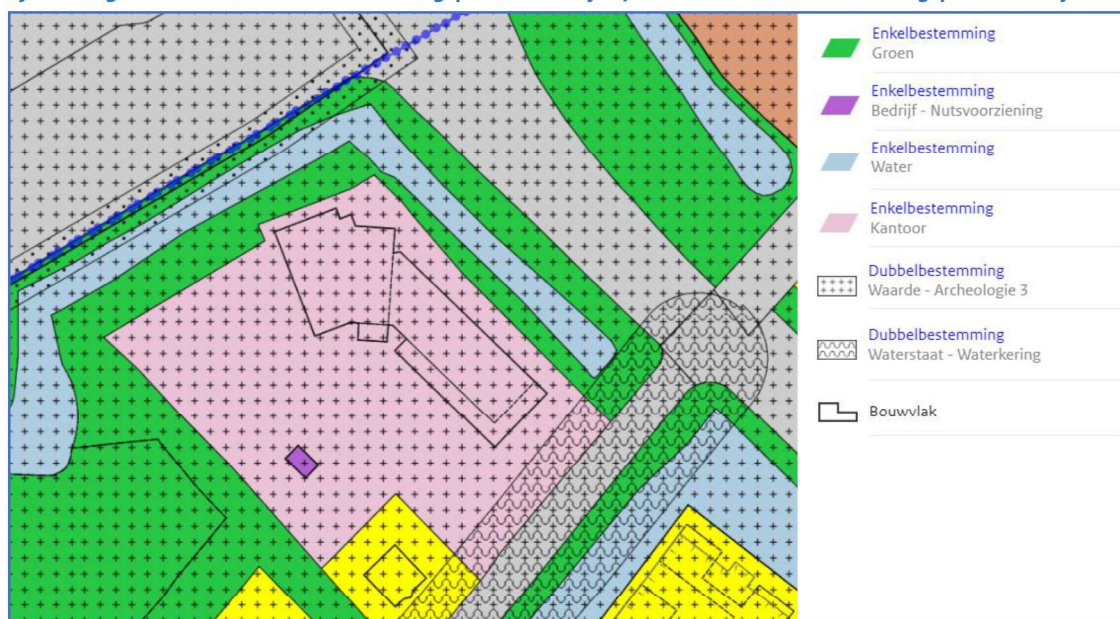
- Kantoor.
- Bedrijf - Nutsvoorziening.
- Groen.
- Verkeer - Verblijfsgebied.
- Water.

Daarnaast ligt er over het gehele projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Rondom de Van Ruysdaellaan, en aan de zuidzijde van het projectgebied, ligt de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’.

Het bouwvlak van de bestemming ‘Kantoor’ ligt ter plaatse van de huidige kantoorbebouwing en bijbehorende parkeerkelder.

Afbeelding 5

Uitsnede bestemmingsplan "Stedelijk" / "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk"



Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren met ondergeschikte horeca (cat. 4) en bij de kantoorfunctie behorende verkoop via internet, met de daarbij behorende voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven, voor het bouwvlak in het projectgebied bedraagt dit voornamelijk 16 of 20 meter.

Het bestemmingsvlak 'Kantoor' ter plaatse van het onderhavige project betreft grootste deel van het projectgebied en het deel waarin de beoogde nieuwbouw van het onderhavige appartementencomplex is gesitueerd.

Het bestaande parkeerterrein in het projectgebied bevindt zich binnen de bestemming 'Kantoor'.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn binnen het projectgebied bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende erven, groenvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen en waterlopen en waterpartijen. De maximale bouwhoogte binnen het projectgebied voor deze bestemming is 3,5 meter.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het projectgebied bestemd voor groenvoorzieningen, recreatie, voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en water met de daarbij behorende functies. Binnen het projectgebied is geen bouwvlak in de bestemming groen aanwezig. Derhalve mogen ter plaatse van de groenbestemming in het projectgebied alleen (bepaalde) bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het projectgebied bestemd voor buurtontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voetpaden, fietspaden en pleinen met de daarbij behorende functies en voorzieningen. Deze bestemming bevindt zich in een heel klein deel van het projectgebied, aan de zuidoostzijde.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het projectgebied bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterkeringen, water- en oeverrecreatie en voorzieningen ten behoeve ondergrondse warmte- en koudeopslag. Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van de waterbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het is niet toegestaan grondroerende werkzaamheden uit te voeren met een oppervlakte groter dan 100m² en niet dieper dan 30cm, tenzij aangetoond kan worden dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

Waterstaat- Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de waterkering met een maximale hoogte van 5 meter, uitsluitend ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

1.4 Juridische procedures

1.4.1 Algemeen

Vanwege het feit dat het onderhavige project 'appartementencomplex Van Ruysdaellaan', niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3), is er een juridisch planologische procedure noodzakelijk om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen en het project te kunnen realiseren. De juridisch planologische procedure, een afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is gekoppeld aan de juridische procedure(s) voor de andere activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, in dit geval de activiteiten bouwen, en werken en werkzaamheden (met betrekking tot archeologie en de waterkering). In het geheel gaat het om één omgevingsvergunningsprocedure voor de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunningsprocedure voor het onderhavige project 'appartementencomplex Van Ruysdaellaan' (herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam), op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt beschreven in paragraaf 1.43. De diverse strijdigheden ten aanzien van het bestemmingsplan bij het onderhavige project staan omschreven in paragraaf 1.3.

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, maar geldt niet voor omgevingsvergunningen die vóór 2024 zijn aangevraagd.

1.4.2 Gemeentelijke coördinatieregeling

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft besloten om voor het onderhavige project de gemeentelijke coördinatieregeling volgens paragraaf 3.6.1 (artikel 3.30) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. De initiatiefnemer van het project heeft de gemeente verzocht om de coördinatieregeling toe te passen bij het onderhavige project.

De procedure voor de onderhavige omgevingsvergunning, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zal worden gecoördineerd met de procedure voor het vaststellen van hogere (grens)waarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

Het gebruikmaken van de coördinatieregeling heeft voordelen voor de te volgen planologische procedure voor het appartementencomplex. De voordelen zijn in het kort dat de benodigde besluiten voor het project tegelijk als ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd en er maar één beroepsgang mogelijk is, namelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4.3 Omgevingsvergunningsprocedure voor project ‘appartementencomplex Van Ruysdaellaan’ (herontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam)

Voor het gebied waar de herontwikkeling van de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam zal plaatsvinden is een bestemmingsplan van kracht dat voor het onderhavige project niet de geschikte bestemming heeft. Het bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” kent ter plaatse van de projectlocatie hoofdzakelijk de bestemming ‘Kantoor’. De voorgenomen functies en bebouwing van het project passen niet binnen de huidige bestemmingen. Derhalve is de bouw van het appartementencomplex planologisch juridisch, zonder een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, niet mogelijk. Om het bouwplan voor het appartementencomplex toch mogelijk te maken is een planologische afwijkingsprocedure noodzakelijk. Daartoe dient een omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.10 Wabo, de zogenoemde uitgebreide Wabo procedure, te worden gevoerd ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze procedure betreft de uitgebreide afwijkingsprocedure ofwel een omgevingsvergunningsprocedure met de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Daartoe is de onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

De ontwerp-omgevingsvergunning beschikking dient tezamen met de ruimtelijke onderbouwing, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), zes weken ter inzage te worden gelegd ten behoeve van de zienswijzenprocedure.

Na de verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit omgevingsvergunning gepubliceerd en worden de stukken van de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd ten behoeve voor de gelegenheid tot het indienen van beroep.

1.4.4 Hogere (grens)waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder

Het onderhavige project kent geluidsgevoelige functies. Indien bij een project of plan met geluidsgevoelige functies sprake is van een geluidsbelasting op de gevel boven de initiële toegestane geluidsbelasting of de voorkeursgrenswaarde, dan zijn (indien mogelijk) hogere (grens)waarden benodigd. Deze hogere (grens)waarden ten aanzien van de toegestane geluidsbelasting zijn ontheffingen die op grond van de Wet geluidhinder kunnen worden verleend door het bevoegd gezag, in dit geval door de burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Zie voor meer informatie paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing. De hogere (grens)waarde procedure is geregeld in hoofdstuk VIIIa ‘Hogere waarde en onderzoeksbepalingen’ van de Wet geluidhinder.

De hogere (grens)waarden zijn nodig ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is bij een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, zoals bij de onderhavige omgevingsvergunning, voor het vaststellen van hogere waarden de zienswijzenprocedure (afdeling 3.4 van de Awb) van toepassing. Daarmee kan de hogere (grens)waarde procedure worden gekoppeld aan de omgevingsvergunningsprocedure met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, waardoor het hogere (grens)waarden besluit en het omgevingsvergunningsbesluit tegelijk ter inzage worden gelegd. Beide besluiten worden eerst als ontwerpbesluit ter inzage gelegd, ten behoeve van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na de vaststelling van de hogere (grens)waarden, na de zienswijzentermijn, worden beide besluiten ter inzage gelegd voor de mogelijkheid tot beroep.

2 Huidige situatie, en omgeving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het projectgebied op basis van de bestaande situatie. Aan bod komen de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk en de aanwezigheid van de verschillende functies in het projectgebied of in de directe nabijheid daarvan.

2.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

2.2.1 Bestaande functies

De functies in en nabij het projectgebied zijn weergegeven op afbeelding 6. Binnen het projectgebied komen de volgende functies voor:

- Kantoor.
- Parkeren.
- Inrit/uitrit.
- Nutsvoorziening-gebouw.
- Wandelpad.
- Groen/vegetatie.
- Water(gang).
- Oevers.

Afbeelding 6 *Functiekaart huidig gebied Van Ruysdaellaan 41-69 Leidschendam*



2.2.2 Bestaande ruimtelijke structuren

Ontstaansgeschiedenis

Vanaf de 7e en het begin van de 8e eeuw begint de ontwikkeling van het huidige cultuurlandschap en groeide een netwerk van verbindingsroutes. Deze verbindingen zijn nog terug te vinden, zoals de Parkweg, het Oosteinde, de Voorburgseweg, de Koningin Julianaweg en de Veursestraatweg. Leidschendam ontstond op de plek waar de Vliet werd afgedamd in 1281, deze dijk loopt tussen Rijnland en Delfland. Omdat direct doorgaand scheepsverkeer niet meer mogelijk was door de aanleg van de dijk, moesten schepen met de hand over de 'Leytsche Dam' worden getrokken. Het oponthoud trok handelaren en herbergen aan. Waarschijnlijk is de plaats rond de sluis en de dam vanaf 1300 bewoond. De nederzetting ontwikkelde zich op de beide oevers van de Vliet tot een kern van ambachts- en koopmanswoningen met herbergen.

Rond 1850 besloten de Provinciale Staten van Zuid-Holland de toenmalige sluis uit de 17e eeuw te vervangen door een nieuwe sluis en twee sluisbruggen. Deze zijn in 1887 gebouwd en tot heden in gebruik. Van de 16e tot aan de 19e eeuw bestond Leidschendam buiten de historische kern voornamelijk uit weiland en akkerland met slechts enkele boerderijen. Langs de Vliet zijn enkele landhuizen of bouwmanswoningen ontwikkeld. Tegen het einde van de 19e eeuw werd parallel aan de Vliet een trambaan aangelegd, waaraan de Oude Trambaan zijn naam te danken heeft. In 1924 werd de enkelsporige stoomtramverbinding vervangen door een elektrische tram met een dubbelspoor.

Leidschendam is later verstedelijkt dan Voorburg en is lang een dorp met een sterke nadruk op agrarische activiteiten gebleven. Na de samenvoeging van de toenmalige kernen Veur en Stompwijk tot Leidschendam, is eerst rondom de kleine kern van Leidschendam gebouwd. Vanaf 1960 is Leidschendam op grote schaal uitgebreid.

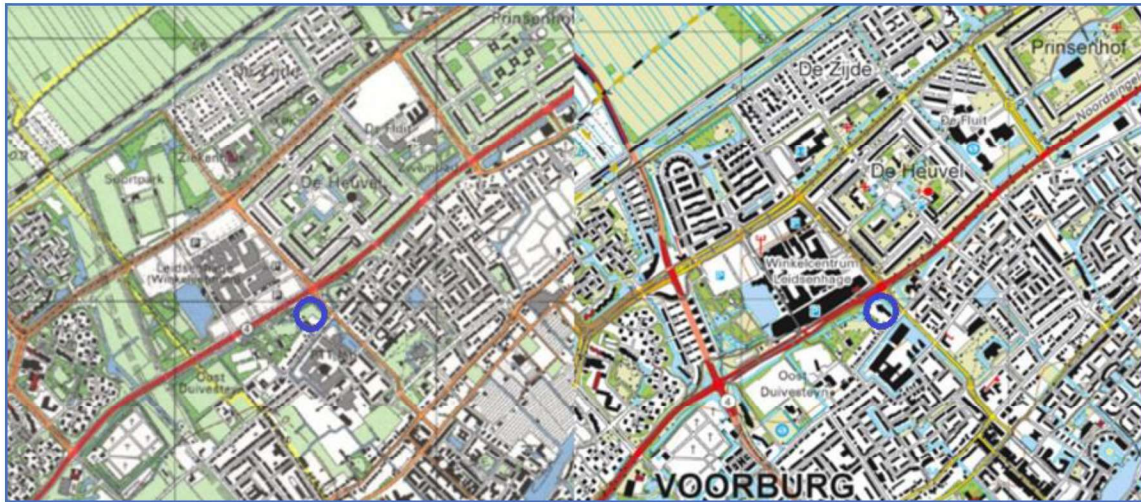
Afbeelding 7 Projectlocatie en omgeving omstreeks 1930 en 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Door de snelle groei in noordwestelijke richting ligt het centrum niet centraal. Door de typische ligging van het centrum ontstond een nieuw 'centra' in Leidschendam Noord, met scholen, het ziekenhuis en het winkelcentrum Leidsenhage (nu: Westfield Mall of the Netherlands) dat in 1971 werd geopend. De bouw van de Verzetsheldenwijk in de jaren 80 van de vorige eeuw was de laatste uitbreiding in het vroegere tuinbouwgebied. Hierna bestond ruimtelijke ontwikkeling voornamelijk uit het vervangen van bestaande bebouwing, enkele uitzonderingen daargelaten, zoals het huidige kantoor in het projectgebied op de hoek van de Noordsingel, Bachlaan en Van Ruysdaellaan op daarvoor een onbebouwd gebleven terrein (weiland).

Afbeelding 8

Projectlocatie en omgeving omstreeks 1990 en 2020 (bron: topotijdreis.nl)



Bebouwingsstructuren

De ruimtelijke structuur is bepaald door de geomorfologische ondergrond en de ontstaansgeschiedenis. Het oorspronkelijke landschap, bestaande uit strandwallen en vlaktes evenwijdig aan de kust en aan de Vliet, vormde de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling. Na de realisering van vaak grootschalige flatbebouwing in de jaren 50 werden grote aantallen grondgebonden woningen met een ruime groene opzet gerealiseerd. De nieuwe woonbuurten kenmerken zich ook door een minder overzichtelijk stratenpatroon.

Afbeelding 9

Structuren Leidschendam-Voorburg



De drie hoofdwegen, de Noordsingel, de Heuvelweg en de Oude trambaan lopen grotendeels parallel aan elkaar, verbonden door de haaks lopende J.S. Bachlaan. De omgeving van de projectlocatie kent veel variatie door verschillen in vorm, volume, bouwhoogten en aansluiting op openbaar gebied. In de omgeving komt laag-, middel-, en hoogbouw voor met een maximale hoogte tot 40 meter (Bachlaan) en 60 meter (Noordsingel).

Groen en waterstructuur

Rondom de hoofdwegen zijn verschillende groene zones te onderscheiden. Langs de Noordsingel loopt een centrale groene zone. Het projectgebied valt in deze zone, zoals ook besproken wordt in de paragraaf 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg'. De zone draagt bij aan het groene uiterlijk van de stad. Naast het projectgebied, aan de zuidwestelijke zijde ligt de 'Stadstuin Rusthout'. Het park maakte deel uit van de buitenplaats Overdam. Deze buitenplaats is opgesplitst en verkocht. In het deel 'Stadstuin Rusthout' is na aankoop door de gemeente een wandelpark gerealiseerd.

Afbeelding 10 *Omgeving projectgebied met 'Stadstuin Rusthout' (bron: Historie Noordsingel 3 en Van Ruijsdaellaan te Leidschendam, december 2012, Gemeente Leidschendam-Voorburg)*



De watergangen lopen grotendeels parallel aan de groenstroken en wegen. Er zijn ook enkele grotere waterpartijen aanwezig, waaronder één direct ten zuidoosten van het projectgebied nabij het Neherpark.

3 Project, en Toekomstige situatie

3.1 Projectvoornemen (algemeen)

Het projectvoornemen behelst de realisatie van 147 appartementen, circa 381 m² bvo commerciële ruimte (kantoorruimte), een 'Gastenhuis met 20 zorgeenheden voor intramurale zorg' en een beheerdersappartement. Het gebouw wordt gerealiseerd op een half-verdiepte kelder met onder meer een parkeergarage en collectieve fietsenstallingen. Het project omvat één gebouw dat hoofdzakelijk een appartementencomplex betreft. Er zal een verhoogd maaiveld worden gerealiseerd. Onder het verhoogde maaiveld met de collectieve binnentuin en de bebouwing komt een half-verdiepte kelder te liggen, waarbij de kelder over een groot oppervlak van het perceel is gesitueerd om de beoogde parkeercapaciteit te realiseren. De parkeergarage bevat 145 parkeerplaatsen. Op het dek van de parkeergarage, ofwel het verhoogde maaiveld, wordt een collectieve binnentuin gecreëerd.

De stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp zijn als volgt:

- 4 tot 7 bouwlagen (exclusief kelder). Lagere delen richting Van Ruysdaellaan (Neherpark).
- Aaneengesloten gevelwanden.
- Geluidluwe binnenplaats.
- Groen binnenhof op een verhoogd maaiveld.
- Parkeren ondergronds (half-verdiept).
- Rooilijnen parallel aan Noordsingel en Bachlaan.

De ontwerpen van de projectbebouwing zijn gemaakt door OPL-architecten.

Afbeelding 11 *Impressie project appartementencomplex Van Ruysdaellaan (41-69)*



De maximale bouwhoogte bedraagt 22 meter ten opzichte van het (verhoogde) peil en 23,7 meter ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld.

Afbeelding 12

*Impressie projectbebouwing Van Ruysdaellaan (41-69),
vanuit de zuidoostzijde (ofwel de Van Ruysdaellaan) gezien*



Afbeelding 13

Impressie binnenplaats en nieuwbouw project Van Ruysdaellaan (41-69), zuidzijde



De projectbebouwing kent maximaal 7 bouwlagen (begane grond en 6 etages) op een half-verdiepte kelder, met een hoogte van circa 24 meter (vanaf het bestaande maaiveld). De nieuwbouw varieert met 4, 5, 6 of 7 bouwlagen, exclusief de half-verdiepte kelder/parkeergarage. Het grootste deel van de bebouwing kent 7 bouwlagen, en de lagere delen bevinden zich aan de Van Ruysdaellaan. De half-verdiepte kelder met parkeergarage en de binnentuin (op het dak van de garage), ligt circa 1,7 meter boven het bestaande maaiveld. De half-verdiepte kelder ligt tevens circa 1,7 meter onder het bestaande maaiveld. In delen van het projectgebied wordt het maaiveldniveau in feite verhoogd.

De half-verdiepte parkeergarage is bereikbaar vanaf de Van Ruysdaellaan middels een hellingbaan. De in- en uitgang van de parkeergarage bevindt zich ter plaatse van de zuidoosthoek van het project. De in- en uitrit sluit aan op een breed trottoir aan de Van Ruysdaellaan.

Afbeelding 14 *Situatietekening maaiveldniveau project, nieuwe situatie Van Ruysdaellaan 41-69, met nieuwe en bestaande waterberging, en weergave tuin, groen en onderdoorgang*



Bij de noordwestzijde wordt een onderdoorgang in de nieuwbouw gerealiseerd. Via de bestaande voetgangersbrug en nieuwe voetpaden, en de onderdoorgang, kunnen het gebouw en de binnenplaats tevens vanaf de Noordsingel worden bereikt. Aan de Van Ruysdaellaan, de zuidoostzijde, worden trappen en een hellingbaan pad gerealiseerd om de binnenplaats te bereiken.

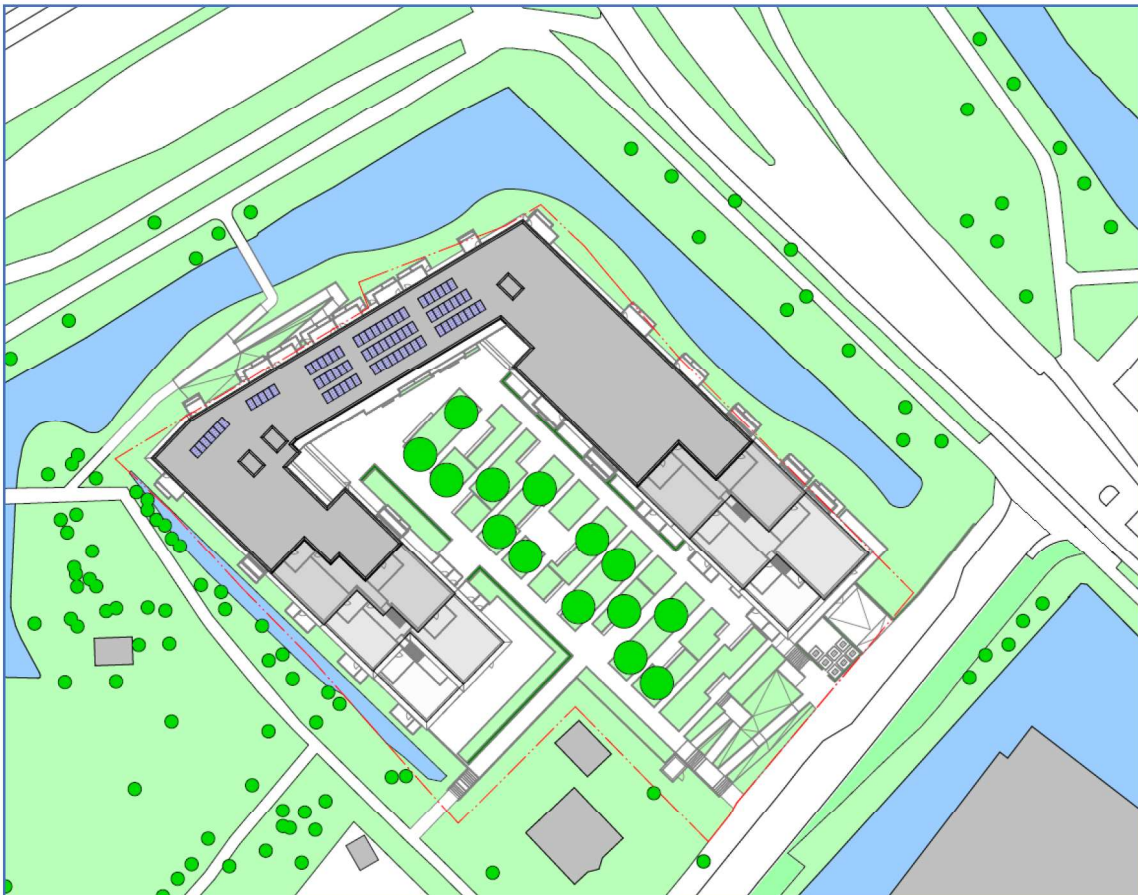
Het project bevindt zich op een locatie met een groen karakter in de nabije omgeving. De binnenplaats van het appartementencomplex wordt voorzien van een tuin. De groene binnentuin zorgt voor een nieuw en aanvullend groen karakter op de projectlocatie. In de binnentuin kan regenwater aldaar en vanaf daken tijdelijk wordt vastgehouden.

Als nieuwe waterberging zal de watergang langs de projectlocatie op enkele plekken worden vergroot en zal de binnentuin worden voorzien van infiltratiekragen of iets soortgelijks waarmee extra water kan worden geborgen op het parkeerdek. De sloot aan de zuidwestzijde zal tijdelijk worden gedempt en na de bouw opnieuw worden aangelegd.

Afbeelding 15 *Impressie (zuid)oostzijde project Van Ruysdaellaan,
met bestaande groene karakter langs de Bachlaan*



Afbeelding 16 *Situatietekening project appartementencomplex Van Ruysdaellaan*





3.2 Woningbouwprogramma en zorgeenheden (onzelfstandige zorgappartementen)

Het onderhavige project kent in totaal 168 woonfuncties, waarvan er 147 reguliere woningen betreffen. De 147 woningen betreffen allen huurappartementen, waarvan 44 sociale huurwoningen (conform de gestelde sociale woningopgave van 30%). De sociale huurwoningen bevinden zich in het noordwestelijke deel van het appartementencomplex aan de kant van de Noordsingel.

In het complex is tevens een zorginstelling opgenomen met 20 eenheden voor intramurale zorg en daarbij een beheerdersappartement. De bewoners van de zorgseenheden kunnen niet zonder intensieve verzorging en/of continue begeleiding wonen, en zijn aangewezen op 24-uurs zorg in het complex. De intramurale zorgseenheden worden benoemd als onzelfstandige zorgappartementen. De 20 intramurale zorgseenheden bevinden zich aan de zuidwestzijde op de begane grond en eerste etage, en maken onderdeel uit van 'Het Gastenhuis'. Op de begane grond van deze zorginstelling 'Het Gastenhuis' bevinden zich ook algemene ruimtes zoals een gezamenlijke woonkamer en een keuken, en een dienstwoning voor de beheerder.

De 20 zorgseenheden en het beheerdersappartement maken onderdeel uit van de voorgenoemde 168 woonfuncties.

De gebruiksoppervlakte (gbo) van de 44 sociale huurwoningen varieert tussen de circa 51 m² en circa 69 m² gbo, waarvan de meeste een oppervlakte van 59 m² kennen en een zestal een oppervlakte van 69 m² kennen.

De gebruiksoppervlakte van de 101 vrije sector huurwoningen varieert tussen de circa 63 m² en circa 98 m² gbo, waarvan de meeste een oppervlakte van 78 m² hebben.

3.3 Ruimtelijk kader herontwikkeling projectlocatie, vastgesteld door de gemeente

Op 9 maart 2021 is het Ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan' vastgesteld door de gemeenteraad. In het vastgestelde Ruimtelijk kader staan de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de beoogde herontwikkeling, en het bouwplan voor, de onderhavige locatie Van Ruysdaellaan 41-69. Bij het vaststellen van het Ruimtelijk kader is tevens de motie 'creativiteit ontwikkeling kantoorlocatie Van Ruysdaellaan/Bachlaan' door de gemeenteraad aangenomen.

Het onderhavige project ofwel de onderhavige (aanvraag) omgevingsvergunning sluit aan op de uitgangspunten in het Ruimtelijk kader, dit mede gelet op de uitwerkingsmogelijkheden en de afwijkingsmogelijkheden die het kader en de voorgenoemde motie bieden. De afwijkingen ten aanzien van het aangeleverde bouwplan – een volumestudie – van juli 2020, zijn door de gemeente goedgekeurd. De aanpassingen in het ontwerp ten opzichte van de in het ruimtelijk kader opgenomen uitgangspunten en verbeeldingen zijn het resultaat van buurtparticipatie en van intensief overleg met de vakdisciplines van de gemeente Leidschendam-Voorburg en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het actuele ontwerp voldoet volgens de ontwikkelaar en de betrokken projectgroep van de gemeente Leidschendam-Voorburg dan ook aan het ruimtelijk kader.

Afbeelding 18 *Bouwplan ontwikkelaar juli 2020 Van Ruysdaellaan, in Ruimtelijk kader*



In het Ruimtelijk kader zijn door de gemeente, als conclusie, de volgende uitgangspunten gegeven.

- Het realiseren van 1.956 m² bvo kantoor (in plaats van 2.000 m² bvo) is na overleg met het cluster economie van Leidschendam-Voorburg akkoord bevonden. Hiermee wordt nog voldoende recht gedaan aan het uitgangspunt van ruimte voor bedrijvigheid in de gemeentelijke economische agenda. Op basis van de aangenomen motie kan een kleinere oppervlakte kantoor worden overwogen.
Het onderhavige project kent circa 381 m² bvo kantoor (commerciële ruimte). Deze kleinere oppervlakte ofwel afwijking komt voort uit het gegeven dat het gebouw kleiner is gemaakt en dat bestaande huurders hebben aangegeven niet terug te willen keren naar de projectlocatie. De gemeente heeft ingestemd met de 381 m² bvo kantoor in combinatie met 'Het Gastenhuis' van 1.727 m² bvo.
- Er zijn door de jaren heen vier stedenbouwkundige modellen bedacht. Het plan van de ontwikkelaar van juli 2020 past binnen het stedenbouwkundig model 3 en is daarmee stedenbouwkundig gezien een goede basis. Weliswaar gaat het plan van juli 2020 uit van zeven bouwlagen, maar dit is naar verwachting nog altijd een hoogte die niet verder gaat dan de boomtoppen in de omgeving. Het kader voor de verdere uitwerking wordt hierbij gevormd door:

- De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie zoals benoemd in hoofdstuk 8.

Bachlaan / Noordsingel:

Het plan kan bijdragen aan de stedelijke ontwikkeling van de Bachlaan, gebruik makend van een afwisselend stedelijk en groen beeld. Aan de Bachlaan kan een grachtprofiel ontstaan, een levendige plint is hierbij gewenst. De ruimtelijke samenhang tussen de Bachlaan en Noordsingel kan verder versterkt worden.

Er is, mede op voorspraak van de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gekozen voor groen tussen de nieuwbouw en watergang. Een grachtprofiel is daarmee niet aan de orde. De plint kent appartementen met balkons. Met het aangepaste ontwerp met een bijgestelde/teruggelegde bouwlijn en met meer eenheid tussen noordwest en noordoost, is de ruimtelijke samenhang tussen de Bachlaan en Noordsingel versterkt.

- De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals genoemd bij model 3, met uitzondering van het maximaal aantal bouwlagen dat zeven mag bedragen.

- Accent op beperking bouwhoogte en geluidsafscherming.
- Hoogte 4 tot maximaal 6 (7) bouwlagen. Lage deel van 4 lagen bij Neherlab en richting Park Rusthout.
- Aaneengesloten gevelwanden.
- Geluidluwe zijde.
- Groen binnenhof.
- Rooilijnen zoals aangegeven op tekening.

Met het onderhavige project wordt aan deze randvoorwaarden voldaan.

De geluidssituatie en -oplossingen staan beschreven in paragraaf 5.6.

- De stedenbouwkundige aandachtspunten in de toelichting op het bouwplan van juli 2020 van de ontwikkelaar (hoofdstuk 10).

Het plan van juli 2020 van de ontwikkelaar betreft een volumestudie en behoeft uitwerking. Stedenbouwkundig zijn er twee belangrijke aandachtspunten die besproken moeten worden in de verdere uitwerking: begeleiding van de Noordsingel door de bebouwing (bebouwing moet parallel lopen aan de Noordsingel) en de afstand tussen de bestaande woning aan de Van Ruysdaellaan en de nieuwe bouwmassa.

Het (bouw)plan in het Ruimtelijk kader is uitgewerkt tot het onderhavige bouwplan. Het onderhavige project heeft invulling gegeven aan de benoemde aandachtspunten. Het onderhavige bouwplan volgt de lijn van de Noordsingel, en de afstand (van appartementen) tot de bestaande woning is vergroot.

Het aantal huurwoningen is lager geworden, doch het aandeel sociale huurwoningen is 30% gebleven.

- De van toepassing zijnde opgaven uit de gemeentelijke structuurvisie.

Het onderhavige project past binnen de betreffende opgaven uit de gemeentelijke structuurvisie.

De bestaande groenstructuur blijft (met aanpassingen) behouden, waarbij de vervanging van bestaande bomen, over het algemeen van matige kwaliteit, tot een kwaliteitsverbetering leidt. Daarnaast zorgt de groene binnentuin voor extra (groen) kwaliteit.

De woningen van het project betreffen voor 30% sociale huurwoningen.

Een economisch programma van circa 2.000 m² bvo is niet meer aan de orde. In plaats daarvan komt er een intramurale zorginstelling met 20 wooneenheden (circa 1.727 m² bvo), en nog circa 381m² bvo kantoor.

- De overige relevante uitgangspunten in hoofdstuk 4.
De uitkomsten van de benoemde onderzoeken zijn in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.
- Naar aanleiding van de uitgangspunten van omwonenden een verkeerstelling uitvoeren op de Van Ruysdaellaan gedurende een representatieve situatie. Daarnaast onderzoeken of een splitsing van inkomend en uitgaand verkeer naar de planlocatie tot de mogelijkheden behoort. Een rotonde is fysiek niet in te passen op de locatie Bachlaan / Van Ruysdaellaan.
Een verkeerstelling is uitgevoerd, en de ontsluiting en verkeersafwikkeling zijn onderzocht. De resultaten, analyses en conclusies van het verkeersonderzoek staan in paragraaf 5.4, en geven geen aanleiding om het plan aan te passen.
- De afstand tot bestaande bebouwing wordt bewaakt door de voorgestelde rooilijnen in de stedenbouwkundige modellen.
De afstand van de nieuwbouw van het onderhavige project tot aan de bestaande bebouwing aan de Van Ruysdaellaan is conform de bebouwingscontour van het bouwplan van de ontwikkelaar in het Ruimtelijk kader. Daarbij is door het verleggen van de noordwestelijke rooilijn parallel aan de Noordsingel, zoals benoemd in het Ruimtelijk kader, de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande vrijstaande woning aan de Van Ruysdaellaan vergroot.

3.4 Bestemmingsplanafwijking en planologische procedure

Het projectvoornemen sluit niet aan op de gebruiksregels van het bestemmingsplan omdat wonen binnen de vigerende bestemmingen van het projectgebied niet is toegestaan. Daarnaast is het projectvoornemen niet passend binnen de bouwregels; er zal buiten het bouwvlak gebouwd worden en daarnaast zal de maximale bouwhoogte overschreden worden.

Het projectvoornemen wijkt af van het vigerend ruimtelijke regime. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden middels een omgevingsvergunning voor onder meer afwijking van het bestemmingsplan. Daarbij dient de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), volgens artikel 3.10 Wabo, te worden gevoerd ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Daartoe is onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is momenteel een structuurvisie van het Rijk, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, maar geldt niet voor omgevingsvergunningen die vóór 2024 zijn aangevraagd. Het Rijk heeft vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 is vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. De NOVI heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De SVIR (het beleid) gaat geheel op in de NOVI, behalve enkele onderdelen van bijlage 6, 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit'. De NOVI richt zich op nationale belangen, en de nationale belangen opgenomen in de SVIR maken onderdeel uit van de NOVI. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd, en dit instrument, betreffende een behoeftetoetsing van een plan met een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maakt ook onderdeel uit van het beleid van de NOVI, en is geïntegreerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ruimtelijk plan dient in veel gevallen te worden beoordeeld aan de hand van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, om te anticiperen op stagnatie, en om krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over-programmering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze laddertoets/onderbouwing, met behoeftetoetsing van een plan, is een procesvereiste voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten, welke onderling veel met elkaar te maken hebben. Voor iedere prioriteit geeft de NOVI richting aan hoe de fysieke leefomgeving in te richten:

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

De vier prioriteiten zijn vertaald naar een Uitvoeringsagenda, welke concrete invulling geeft aan de richtingen, zowel vanuit de rol van het Rijk als in samenwerkingsverband. Het Rijk kiest hierbij voor de inzet van algemene rijksregels, bestaande financiële middelen en kennisontwikkeling. Het rijk zal in samenspraak met medeoverheden en maatschappelijke partijen bestuurlijke afspraken maken. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

In samenhang met de NOVI is het Nationaal Milieubeleidskader uitgebracht, welke nadere uitgangspunten en basisprincipes formuleert die specifiek betrekking hebben op het milieubeleid.

De onderdelen binnen de NOVI worden nader uitgewerkt in bijvoorbeeld het Programma Energiehoofdstructuur of het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Daarnaast wordt de NOVI gebiedsgericht uitgewerkt in de Omgevingsagenda's, Gebiedsagenda's Grote Wateren en NOVI-gebieden. De rol van het Rijk is hierin het faciliteren van medeoverheden om invulling te geven aan hun verantwoordelijkheden, wat aansluit bij het principe: 'decentraal, tenzij'. Er worden samenwerkingsafspraken gemaakt over de afwegingsprincipes en voorkeursvolgordes uit de NOVI. Om beleidskeuzes te helpen maken zijn er drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Hoewel het rijksbeleid de overkoepelende rijksbelangen beschermt en zodoende weinig specifieke regels stelt aan ruimtelijke plannen, kunnen de afwegingsprincipes wel worden toegepast. In onderhavig geval worden de functies wonen, zorgwonen en kantoor gemengd. De projectbebouwing sluit aan op de bebouwingskenmerken ten noordwesten en zuiden/zuidoosten van het projectgebied. De inpassing binnen de kenmerken van het gebied is beschreven in de hoofdstukken 3 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het onderhavige project heeft geen (concrete) relatie met de nationale belangen, behoudens dat het project bijdraagt aan het belang om te komen tot meer woningbouw. Het beleid in de NOVI vormt geen belemmering voor het onderhavige project. Uit paragraaf 4.1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project ook past binnen de regels van de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en daarna de Nationale Omgevingsvisie is vastgelegd. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. Het onderhavige project heeft geen invloed op de nationale belangen die in het Barro zijn geborgd. Het Barro vormt derhalve geen belemmering.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. In het Bro is onder meer 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. Bij een plan of project, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat het plan/project ofwel de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De onderbouwing van de behoefte aan woningen en andere functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Het principe van de ladder is hetzelfde gebleven. Met betrekking tot de (nieuwe) ladder staat in het Bro, in artikel 3.1.6, lid 2, de volgende bepaling opgenomen:

“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.”

Bestaand stedelijk gebied

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 openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

In het kader van de beoogde nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt, is er onderzoek verricht naar de behoefte aan de nieuwe functies door het adviesbureau RIGO. Dit bureau heeft een ‘Laddertoets’ opgesteld. Het rapport ‘Project Van Ruysdaellaan Leidschendam - Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking; woningbouw’ van RIGO is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3.2 Kwantitatieve toets

Van belang is bij een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking dat de harde capaciteit in andere woningbouwplannen niet al voorziet in de geraamde uitbreidingsbehoefte voor de komende 10 jaar. De provincie Zuid-Holland inventariseert jaarlijks de plancapaciteit. De beschikbare cijfers (van 2021) duiden op meer dan 26.600 woningen in harde plannen en ruim 51.000 woningen in zachte plannen.

Kijkende naar het tekort aan harde capaciteit in het verzorgingsgebied van het project appartementencomplex Van Ruysdaellaan te Leidschendam kan worden geconcludeerd dat de bouw van 168 appartementen, waarvan 20 zorgappartementen en een beheerdersappartement, in kwantitatieve zin voorziet in een ‘actuele behoefte’ zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

4.1.3.3 Kwalitatieve toets (woningtypen)

Voor Haaglanden is in opdracht van de provincie een modelmatige kwalitatieve inschatting van de behoefte vervaardigd op basis van het WoON 2018. Dit is de meest recente raming. Voor de regio Haaglanden blijkt dat circa 34% van de woningbehoefte (uitbreiding) zich toespitst op huurappartementen. Hoewel er dus geen actuele raming van de woningbehoefte is op basis van het WoON 2021, toont een eenvoudige blik op woonwensen van ‘verhuisgeneigde’ huishoudens in de Haaglanden dat ongeveer 32% opteert voor een huurappartement. Opmerking daarbij is dat een deel van de geïnteresseerden in een vrije sector koopappartement, vaak uitwijkt naar een huurwoning vanwege de hoge prijzen en/of moeite met het verkrijgen van een hypotheek.

4.1.3.4 Conclusie

De woonfuncties van het onderhavige project betreffen een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het behoefte-onderzoek (de Laddertoets) is inzichtelijk gemaakt dat er additionele behoefte is aan woningen. Hiermee wordt ten aanzien van de nieuwe functies voldaan aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. De algehele herziene versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is vastgesteld op 16 juni 2021. In 2022 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland meerdere malen partieel gewijzigd vastgesteld in het kader van Herzieningen Omgevingsbeleid.

De Omgevingsvisie is in het kader van de Omgevingswet de vervanger van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). De Omgevingsvisie Zuid-Holland geeft het provinciale beleid weer met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De provincie Zuid-Holland streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. In lijn met de gedachte van de Omgevingswet, tracht de provincie naar minder en overzichtelijkere regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. Hierbij moeten overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan maatschappelijke opgaven. In de omgevingsvisie zijn de volgende zes ambities opgenomen:

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 centrale doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit, een belangrijk begrip uit de Omgevingswet, houdt het geheel aan kwaliteiten in die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De provincie streeft daarbij naar een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiervoor heeft de provincie twaalf opgaven geformuleerd. Het betreft opgaven die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners.

Naast de zes ambities en twaalf opgaven, bevat de Omgevingsvisie per sector beleidskeuzes en geïntegreerd bestaand beleid.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het projectgebied valt deels binnen de groenblauwe stedelijke structuur. Deze structuur, op kaart, beschrijft het samenhangend stelsel van verschillende groenblauwe ruimtes en routes in en rondom het stedelijk gebied. De kaart van de groenblauwe structuur is grofmazig.



Deze groene buffers vallen in beschermingscategorie 2 van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit, 'gebieden met een specifieke kwaliteit'. Volgens de visie zijn ontwikkelingen hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. In het project is rekening gehouden met de groene zone rondom het gebied, al zullen in het kleine deel van het projectgebied dat is gelegen binnen de groene structuur de bomen worden gekapt. De bomen op de noordelijke oevers/taluds van de naastgelegen watergang blijven behouden, waarmee het belangrijkste deel van de groene structuur, vlakbij het project, behouden blijft. De blauwe structuur in het projectgebied zal blijven behouden. In verband met het extra verhard oppervlak wordt het wateroppervlak vergroot.

De aanwezige bomen en beplanting binnen het projectgebied zijn onderzocht, waarbij er ook een bomen-effect-analyse is verricht. De algehele kwaliteit van de bomen op het terrein is redelijk tot matig. In vrijwel alle bomen is dood hout zichtbaar. Dit is het gevolg van lichtgebrek in de kronen. De conditie van enkele bomen kan worden verbeterd door te snoeien en de bovengrondse groeiruimte te vergroten. Op het terrein staan enkele essen welke aangetast zijn door de essentakkensterfte, met een voortgaande taksterfte.

De ontwikkeling biedt de gelegenheid om de bomenkwaliteit te verhogen door het vervangen van bomen, deels op andere plekken. Een onderdeel van het project is het aanplanten van nieuwe bomen, waarmee de ontwikkeling zorgt voor een verhoging van de kwaliteit van de bomen en daarmee de groene structuur.

Ter vervanging van het bestaande groen wordt onder meer nieuw groen gerealiseerd in de binnentuin van het project en langs de zuidelijke oevers/taluds van de watergang. Ook langs de Van Ruysdaellaan worden enkele nieuwe bomen geplant. De binnentuin, en het behoud van de groenstructuur met een vernieuwde inrichting waaronder nieuwe bomen, draagt bij aan het in stand houden van de stedelijke biodiversiteit.

In paragraaf 5.7 wordt uitgebreider ingegaan op de bomen en natuurwaarden in en nabij het projectgebied.

Conclusie

Het onderhavige project voldoet aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsverordening vastgesteld, onder de naam Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Omgevingsverordening is in het kader van, en vooruitlopend op, de Omgevingswet de vervanging voor de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De eerste versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. De algehele herziene versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is vastgesteld op 16 juni 2021. In 2022 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland meerdere malen partieel gewijzigd vastgesteld in het kader van Herzieningen Omgevingsbeleid. De recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening is per 1 februari 2023 in werking getreden.

De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening kent onder meer regels die zorgen voor de doorwerking van het provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels, regels inzake procedures en regels met betrekking tot de leefomgevingskwaliteit.

De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in (een afwijking van) een bestemmingsplan. Het stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen. Ook moet het geen wijziging op structuurniveau inhouden. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard en schaal van het gebied. Bovendien moet de ruimtelijke ontwikkeling voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt verder nog nadere regels als de ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan één van de bepalingen.

Daarnaast stelt de Omgevingsverordening eisen aan (een afwijking van) een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting van het ruimtelijk plan moet namelijk ingaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6, lid 2 t/m lid 4, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Omgevingsverordening kent werkingsgebieden, waaronder beschermingsgebieden. Een beschermingsgebied is gebaseerd op de bijzondere kwaliteit van het gebied of een aanwezige waarde. In deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar slechts naar hun mate van impact op de omgeving. Vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid van de omgeving zijn bij ontwikkelingen extra voorwaarden van toepassing.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwings dan wel omgevingsvergunning(aanvraag) zijn een aantal van de instructieregels voor een bestemmingsplan van toepassing.¹

De artikelen '6.9 Ruimtelijke kwaliteit' en '6.10 Stedelijke ontwikkelingen' van de Omgevingsverordening zijn van toepassing op het onderhavige project aangezien het project een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling én een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

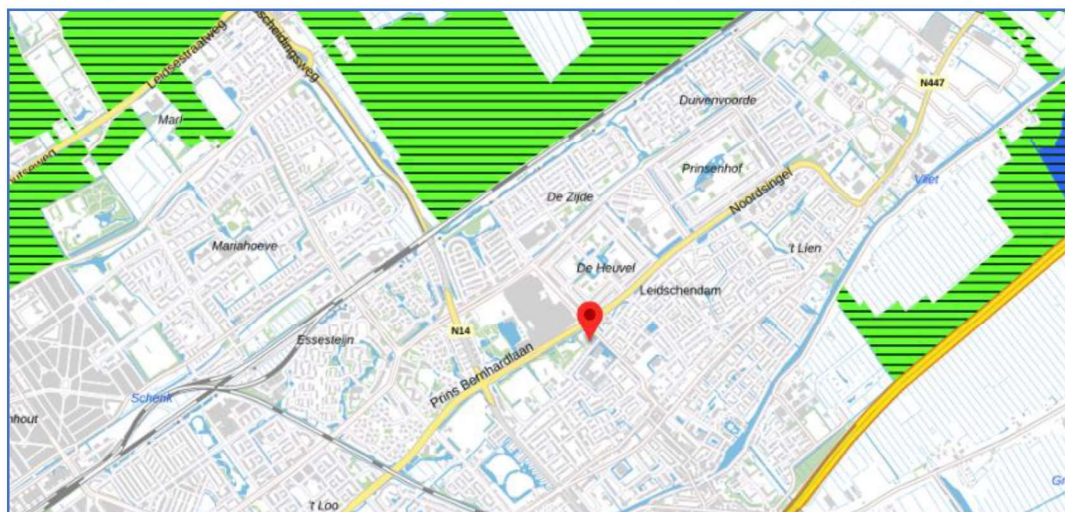
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan indien de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Het projectgebied ligt niet in een gebied dat is vermeld op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening, zoals bedoeld in artikel 6.9. Ten aanzien van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar gebiedskenmerken. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Met het onderhavige project blijft de ruimtelijke kwaliteit ten minste hetzelfde. Het project voldoet aan artikel 6.9.

¹ Onder een bestemmingsplan wordt mede verstaan (d.) een 'omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken'.

De nabijgelegen waterkering is opgenomen in de legger van de beheerder van de waterkering (Hoogheemraadschap van Rijnland) en op die legger loopt de waterkering over/langs het westelijk deel van de Van Ruysdaellaan tot aan de Bachlaan. De waterkering wordt (tevens) beschermd door de opgenomen dubbelbestemming in het bestemmingsplan “Stedelijk”; dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.3.

Op circa 1,1 kilometer afstand van het projectgebied bevindt zich een gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland.

Afbeelding 21 **Uitsnede kaart 7 Natuurnetwerk Nederland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)**



Volgens de Omgevingsverordening zijn geen bestemmingen toegestaan binnen het Natuurnetwerk Nederland “die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden” (Artikel 6.24). Vanwege de ruime afstand tot het Natuurnetwerk kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling de kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk niet aantast.

Conclusie

De Omgevingsverordening Zuid-Holland vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De gemeenten Den Haag, Westland, Rijswijk, Wassenaar, Midden-Delfland, Zoetermeer, Delft, Pijnacker-Nootdorp en Leidschendam-Voorburg hebben in 2017 de ‘Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021’ vastgesteld. Voornamelijk de oplopende vraag en de schaars aanwezige ruimte vragen om aandacht. Dit vraagt volgens de gemeenten op de eerste plaats om een goed op elkaar afgestemd woonbeleid: zodat gemeenten elkaar qua lokale woonagenda aanvullen in plaats van beconcurreren. In de visie zijn grotendeels vijf opgaven geformuleerd:

1. Een Regionaal Woningbouwprogramma opstellen;
2. Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden;
3. Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden;
4. De regio levensloopgeschikt maken;
5. Werken aan leefbare en prettige woonwijken.

Een van de uitdagingen is de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Het toevoegen van extra sociale huurwoningen door de woningcorporaties aan de hand van nieuwbouw en transformatie van leegstaand vastgoed in de regio is een van de vijf genoemde instrumenten om de toekomstige behoefte op te vangen.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het project sluit aan bij de opgaven geformuleerd in de regionale woonvisie. Van de 147 huurwoningen zal 30 procent binnen de sociale sector vallen; het betreft 44 sociale huurwoningen. Daarnaast zal de nieuwbouw ter vervanging van een grotendeels leegstaand (kantoor)pand dienen. Het project wordt duurzaam uitgevoerd (zie paragraaf 5.10), en past binnen (de leefbaarheid van) de wijk/omgeving en voegt leefbaarheid toe.

Inmiddels wordt gewerkt aan nieuwe regionale woningbouwprogramma's. Het college van GS van de provincie Zuid-Holland en de minister voor VRO hebben gezamenlijk de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland' opgesteld met richtinggevende woningbouwdoelstellingen. Tot de samenwerking is in oktober 2022 besloten. Beide partijen zien deze afspraken als een wederzijdse inspanningsverplichting. Op basis van deze woningbouwafspraken worden nieuwe regionale woningbouwprogramma's opgesteld.

4.3.2 Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030

Tezamen met de samenwerkende corporaties in de regio Haaglanden hebben de gemeenten, die onderdeel zijn van de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021, het Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030' gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van woningbouw, eigendom van corporaties en het percentage sociale huur. Specifiek voor Leidschendam-Voorburg is een toename van circa 2.500 woningen beoogd tussen 2019 en 2030, waarvan 750 sociale huurwoningen.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw woningbouwprogramma voor de regio Haaglanden.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het project past binnen het aantal aanvullende woningen voor Leidschendam-Voorburg, zoals opgenomen in het regionale Tussenakkoord. Daarnaast zal 30% van de woningen van het project binnen de sociale sector vallen. Het project is daarmee in lijn met de principes van het beleid. Gelet op de beperkte instandhoudingstermijn van 15 jaar, telt de sociale woningbouw voor 50% mee voor de sociale woningbouwopgave van de gemeente. De verwerving van de projectlocatie door de ontwikkelaar en eigenaar in 2018 had als achtergrond het gemeentelijk beleid van 2018. In die tijd was de contractuele instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen 15 jaar. Dit uitgangspunt is opgenomen in de door de gemeente met ontwikkelaar gesloten eerste intentieovereenkomst en opnieuw vastgelegd in de tweede intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst.

4.3.3 Beleid en regels Hoogheemraadschap van Rijnland

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 30 maart 2022 het nieuwe Waterbeheerprogramma "Water wijs de Weg" (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2022-2028. De kerntaak van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) is van oudsher het gebied nu en in de toekomst beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, en het realiseren en behouden van een goede waterkwaliteit. Daarnaast richt HvR zich op het (op een duurzame wijze) zuiveren van het afvalwater. Evenals in het WBP5 staat in het WBP6 samenwerken met de omgeving aan water (ook) centraal.

Het WBP6 beschrijft de veranderingen in de omgeving die invloed hebben op het waterbeheer, waarbij in meer algemene zin de klimaatverandering uitdagingen met zich mee brengt. Vanuit de kerntaken werkt HvR aan een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving. Goed waterbeheer speelt een belangrijke rol ten aanzien van de stijgende zeespiegel, overstromingsgevaar, watertekort, bodemdaling, afnemende biodiversiteit, te hoge stikstofuitstoot, woningbouw(vraag) en circulaire economie.

Waterschapsverordening ('de Keur') en uitvoeringsregels

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Waterschapsverordening, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Het gaat onder meer om regels voor handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Tevens zijn er regels voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur in werking getreden met de daarbij horende uitvoeringsregels.

De Keur gaat voor handelingen met een klein risico uit van een 'ja, tenzij' benadering; deze handelingen vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een vergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Binnen het project wordt (na projectrealisatie) voldaan aan de regels van de Keur dan wel de Waterschapsverordening, door aanvullend oppervlaktewater te realiseren; dit wordt toegelicht in paragraaf 5.2. Wel dient een (water)vergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit) te worden aangevraagd.

4.3.4 Regionale klimaat Adaptatie Strategie (RAS) Haaglanden

De ambitie van de regio Haaglanden is om in 2050 een klimaatbestendige internationale topregio te zijn. Om deze ambitie te realiseren is het van belang om rekening te houden met veranderingen in de toekomst en om nu al de kansen te kunnen benutten die zich aandienen. In de strategie zijn de opgaven, kansen en benodigde maatregelen verwoord voor de drie kenmerkende gebiedstypen van Haaglanden en sluiten aan bij de kernwaarden van de regio:

- GLAS – Een vitale innovatieve glassector – het creëren van voldoende waterberging en een duurzame zoetwatervoorziening
- STAD – Leefbare steden – het realiseren van een aantrekkelijke leefomgeving met voldoende waterberging om hittestress en wateroverlast te voorkomen
- GRAS – Toegankelijke groengebieden en kustzone – klimaatscenario's mee laten wegen in peilbeheer en adaptatie van agrariërs bij slechtere productieomstandigheden (zoals groenblauwe diensten, recreatieve functies en zorgfuncties).

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het projectgebied valt binnen het gebiedstype STAD. Specifiek aangemerkt als doel voor dit gebied is het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Binnen het project is ruimte voor waterberging en groen opgenomen in de vorm van een groene binnentuin. Tevens wordt de naastgelegen watergang verbreed om te voldoen aan de watercompensatie opgave.

4.4 Gemeentelijk beleid

Ten behoeve van het onderhavige project is door de gemeente Leidschendam-Voorburg een ruimtelijk kader opgesteld. Op 9 maart 2021 is het Ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/ Bachlaan' vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ruimtelijk kader voor dit project is reeds behandeld in paragraaf 3.3.

Relevant specifiek sectoraal gemeentelijk beleid komt aan bod in hoofdstuk 5.

4.4.1 Kompas van de leefomgeving

Het beleidsdocument 'Kompas van de Leefomgeving' is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2019. Met de Omgevingswet worden ruimtelijke ontwikkelingen gefaciliteerd door het opstellen van één verplichte Omgevingsvisie voor elke gemeente. Het Kompas van de Leefomgeving is de eerste stap in het opstellen van de Omgevingsvisie. In het Kompas van de Leefomgeving staan zeven doelstellingen geformuleerd die het fundament vormen voor het opstellen van de Omgevingsvisie:

1. Aantrekkelijke groene woongemeente met drie karakteristieke kernen;
2. Een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen;
3. Leidschendam-Voorburg is uiterlijk in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig;
4. Gezonde leefomgeving;
5. Inclusieve en veilige gemeente: niemand wordt uitgesloten;
6. Vitale economie passend bij de woongemeente;
7. Een goed bereikbare gemeente;

Per doelstelling worden de trends, agendapunten en hoofdkeuzes beschreven.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

De keuzes gerelateerd aan de doelstellingen in het Kompas van de Leefomgeving komen voort uit sectoraal beleid alsook uit de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040. Het projectvoornemen sluit vooral aan bij de eerste vier hoofddoelstellingen.

De projectopgave van 1.956 m2 commerciële ruimte opgenomen in het Ruimtelijk kader heeft een relatie met doelstelling 6. In overleg met de gemeente is deze opgave vervangen door het opnemen van het Gastenhuis van 1.727 m2 bvo in combinatie met circa 381 m2 bvo commerciële ruimte.

4.4.2 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de "Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012", vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2012. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de ambitie om hun positie als een van de beste woongemeente te behouden. Dit wil de gemeente bereiken door de positie als onderscheidende woongemeente te versterken. Binnen de gemeente zijn drie ruimtelijke entiteiten te onderscheiden: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Binnen deze kerngebieden wil de gemeente de ruimtelijke structuur verbeteren op basis van ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde 'identiteitsdragers'.

De gewenste positionering van de gemeente in de regio is samen te vatten in een drietal pijlers. Deze pijlers dienen als basis voor de duurzame stedelijke ontwikkeling in de periode tot 2040. Het gaat hierbij om:

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

Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het versterken van de openbare ruimte structuur, het versterken van de groenstructuur en het creëren van meer ruimte voor water. Ten aanzien van het verbeteren van economische kansen is het primaire doel de economie te stimuleren met activiteiten die recht doen aan het karakter van de stad. Met betrekking tot de bereikbaarheid, die gekoppeld is aan de sociale structuur en de economische waarde van de gemeente, moet de focus liggen op het bestaande regionale netwerk als geheel en moeten goed bereikbare locaties strategisch tot ontwikkeling worden gebracht.

De ambitie is om een bevolkingsgroei van maximaal 5% te faciliteren en 80% van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren onder voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van het groene karakter van de stad en de bestaande groene woonmilieus. Met betrekking tot het stedelijk gebied is het verbeteren van de aantrekkelijke groene woonstad de leidraad voor de verbetering en uitbreiding van de woonmilieus.

In het stedelijke gebied is het de ambitie om de bestaande bereikbaarheid beter te benutten, door woon- en werklocaties te koppelen aan de openbaarvervoersknopen en door verbetering van het netwerk van de langzaam verkeerverbindingen.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het projectvoornemen voorziet in woningbouw binnen stedelijk gebied. Het project zal, met een aanpassing van het groene karakter, niet ten koste gaan van het huidige groene karakter, en de nieuwe binnentuin brengt extra groenkwaliteit. Rond het nieuwe gebouw worden nieuwe bomen geplant, ter vervanging van veelal matige bomen die gekapt moeten worden. Het voornemen is om bestaande bebouwing te slopen en om een appartementencomplex te realiseren met daarin ook enkele werkfuncties (commerciële ruimte en het Gastenhuis) en met daarbij een binnentuin. De beoogde binnentuin draagt bij aan een groen woonmilieu. Het projectgebied bevindt zich in de nabijheid van een busverbinding. De dichtstbijzijnde bushalte 'Leidschendam, J.S. Bachlaan' bevindt zich op circa 100 meter loopafstand van de projectlocatie. Het treinstation Den Haag Mariahoeve bevindt zich op minder dan 2 kilometer loop-/fietsafstand. Hierdoor is het projectvoornemen in lijn met de ambities genoemd in de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040.

4.4.3 Bouwsteen Groene woongemeente

Het woonbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is opgenomen in de Bouwsteen Groene woongemeente (beleidsdocument 18 mei 2021) als onderdeel/voorloper van de nog vast te stellen Omgevingsvisie.

In het Kompas van de leefomgeving (begin 2019) is besloten binnenstedelijk te verdichten met 4.000 extra woningen tot 2040, met focus op gestapelde bouw.

De afgelopen jaren is echter de landelijke en regionale woningbouwopgave verder toegenomen. En ook de lokale behoefte aan, met name betaalbare, woningen is groot. Tegelijkertijd kunnen in de lopende en mogelijke projecten nu al ongeveer 4.900 tot 5.600 woningen (waarvan 784 harde capaciteit) op al bebouwde locaties worden gerealiseerd. Daarnaast constateert de gemeente in 2021 dat nieuwe woningbouwinitiatieven zich blijven aandienen.

Er is dus ruimte om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen.

De gemeente wil voldoen aan de woningbouwvraag. Dat wordt gedaan door de beperkte ruimte die er is optimaal te benutten zónder dat dat ten koste gaat van groen en zónder dat meer de hoogte ingegaan wordt dan gewend. Uitbreiding onder die voorwaarden kan, gezien de woningaantallen in de lopende projecten, met 4.500 tot 5.000 woningen. Het geplande extra aanbod beperken tot 4.000 woningen is dus niet nodig. Verder mag de toevoeging van parkeren, economische functies en zorg niet ten koste gaan van groen en het aantal woningen in lopende en toekomstige projecten.

Dat betekent het volgende:

- a. Ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040.
- b. Niet bouwen in het groen (uitwerking kompas: kwaliteit boven kwantiteit).
- c. Functies parkeren, economie en zorg gaan niet ten koste van groen of woningen.
- d. Gezien de bevolkingsgroei, rekening houden met extra ontwikkeling van zorg en onderwijs.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het onderhavige project past binnen de Bouwsteen Groene woongemeente. In de gemeente Leidschendam-Voorburg ontbreekt nog voldoende harde plancapaciteit. Het project voorziet in extra plancapaciteit. Het appartementencomplex wordt niet gerealiseerd in openbaar groen. De te kappen bomen worden gecompenseerd, waarmee de veelal matige kwaliteit groen en bomen wordt vervangen door een hogere kwaliteit groen en bomen. Met het project wordt naast extra woningen ook extra zorg ontwikkeld gerelateerd aan de zorgwoningen.

De doelstellingen uit de 'Bouwsteen Groene woongemeente' zijn vastgelegd in onder andere de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022. Het project draagt direct bij aan de doelen gesteld in de 'Bouwsteen Groene woongemeente', door de realisatie van zorgwoningen, een gemengd woon- en functieprogramma en de realisatie van woningen binnen de sociale huursector.

4.4.4 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

Met de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022' stelt de gemeente de beleidsregels vast met betrekking tot het aandeel sociale en middeldure woningen. Indien afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, zijn de bepalingen in de verordening van toepassing. Bij bouwplannen van 10 woningen of meer moet een verplicht aandeel sociale huurwoningen en middeldure woningen te worden gerealiseerd. Dit verplichte aandeel is 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur-/koopwoningen, berekend op basis van het planologisch besluit over het maximum aantal woningen dat mag worden gebouwd.

De beleidsregels met betrekking tot sociale huurwoningen staan ook in het Tussenakkoord Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 en in Bouwsteen Groene woongemeente.

De sociale en middeldure huurwoningen van het particuliere initiatief dienen na oplevering over te worden dragen aan een woningcorporatie. De gemeente initieert overleg met de initiatiefnemer en een woningcorporatie. Een logische splitsing van het gebouw of een aparte toegang tot de sociale huurwoningen is van belang voor de haalbaarheid. Voor het realiseren van het verplichte aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur en/of koopwoningen sluiten de initiatiefnemer en de gemeente een intentie- en/of een anterieure overeenkomst met elkaar af, waarin het woningbouwprogramma, de exploitatieduur en de woningtoewijzing aan specifieke doelgroepen is geregeld.

Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

De verordening is niet van toepassing op het onderhavige project, omdat het beleid van de verordening is vastgesteld nadat er in 2018 tussen gemeente en ontwikkelaar afspraken over het project waren gemaakt in een intentieovereenkomst en omdat er tevens andere uitgangspunten in het vastgestelde 'Ruimtelijk kader herontwikkeling Van Ruysdaellaan' staan.

Binnen het projectvoornemen zal 30% van de woningen binnen de sociale sector vallen, waarmee het project qua aantal sociale huurwoningen wel in lijn is met de verordening.

4.4.5 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

De gemeenteraad heeft op 14 juni 2004 de "Welstandsnota Leidschendam-Voorburg" vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven op welke welstand gerelateerde aspecten gelet wordt bij het beoordelen van vergunningaanvragen. De laatste wijziging van de nota dateert van 13 september 2011. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Daarnaast zijn er gebiedstypen geformuleerd, waarvoor specifieke welstandseisen gelden.

Afbeelding 22 Uitsnede welstandsgebieden "Welstandsnota Leidschendam-Voorburg"



Beoordeling/relevantie onderhavig Project(gebied)

Het onderhavige projectgebied valt binnen het gebiedstype 'Groenstructuur'. Met betrekking tot nieuwe bouwwerken in de groenstructuur is het uitgangspunt dat zij inspelen op het karakter van de groene omgeving. Dit betekent niet per se dat gebouwen onzichtbaar dienen te zijn, maar wel dat gebouwen de sfeer versterken van het gebied. Dit kan bereikt worden door de juiste positionering van bouwwerken ten opzichte van het ruimtebeeld.

Het onderhavige nieuwe gebouw krijgt een deels groen karakter namelijk met de binnentuin op het dek van de parkeergarage, waardoor het aansluit in de omgeving. De naar de omgeving georiënteerde gevels krijgen een solide uitstraling, als contrast met de fijnzinnige groenstructuur van de omgeving en groene elementen.

Het onderhavige bouwplan is meermaals voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De verschillende adviezen van de Welstandscommissie zijn ter harte genomen, en hebben geleid tot diverse aanpassingen in/van (de architectonische aspecten van) het bouwplan. De Welstandscommissie is daarmee akkoord met het onderhavige bouwplan/project.

4.5 Conclusie

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 onderhavige project 'appartementencomplex Van Ruysdaellaan'.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor het project(gebied) relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op waterhuishouding, bodemkwaliteit, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, geluid, natuurbescherming, externe veiligheid, archeologie, duurzaamheid, schaduwwerking en wind. Per aspect wordt ingegaan op de huidige en/of toekomstige situatie, en de invloed van en/of op het onderhavige project. Tot slot komt het onderdeel milieueffectrapportage (m.e.r.) in het kader van de m.e.r.-beoordeling aan bod.

5.2 Water

5.2.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)² schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap, wordt rekening gehouden met juridische kaders en beleidskaders.

5.2.2 Beleidskader

Het rijksbeleid wat betreft de waterhuishouding is verankerd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen, en daarmee wordt al gewerkt in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het NWP invulling aan de Europese richtlijnen voor water. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

De provincie is verantwoordelijk voor de vertaling van het nationale waterbeleid naar regionale maatregelen. Voor een deel van het waterbeheer heeft de provincie operationele taken. Het beheer van de grondwaterkwaliteit ligt ook bij de provincie.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De waterschappen stellen beheerplannen op voor de waterkwaliteit van de wateren in hun beheersgebied. Tevens stellen waterschappen een waterschapsverordening ('keur') en een 'legger' op. In de legger wordt het specifieke beleid beschreven met betrekking tot de oppervlaktewateren: meren, plassen, watergangen en sloten. Het opstellen van een legger is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet, de Waterschapswet en de Waterverordening Rijnland. De legger legt vast wat de vereiste minimale afmetingen zijn, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wat

² Artikel 3.1.6, lid 1, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

onderhoud inhoudt. Hiermee wordt duidelijkheid geschetst voor de betrokkenen en wordt een belangrijke basis gelegd voor de Rijnlandse uitvoeringsprogramma's, de toezichthoudende taak en een informatiebron voor de omgeving.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland / Waterschapsverordening ('de Keur')

Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur in werking getreden met de daarbij horende uitvoeringsregels. De Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur is door de verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) vastgesteld, evenals de voorgaande Keur Rijnland 2020. De Keur Rijnland 2020 was van 1 juni 2020 tot 1 januari 2024 van kracht.

De waterschapsverordening/keur is een juridisch document, een verordening, waarin het Hoogheemraadschap de regels stelt die nodig zijn om binnen het beheersgebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoonoppervlaktewater te kunnen bieden. In de Keur heeft HvR vastgelegd op welke wijze handelingen die invloed hebben op het functioneren van het watersysteem worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Handelingen in het watersysteem worden in eerste instantie gereguleerd via de zorgplicht. Zorgplicht wordt benaderd door een 'ja, tenzij' uitgangspunt. De algemene regels kennen een 'ja, mits' principe. Als niet aan de 'mits' wordt voldaan, dan geldt een vergunningsplicht dan wel een verbod zonder (water)vergunning. In de Keur staan tevens de onderhoudsplichten voor waterstaatswerken, zoals oppervlaktewateren en waterkeringen, waarbij het onderhoud van oppervlaktewateren in de legger is uitgewerkt.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur en bijbehorende Uitvoeringsregels (geïntegreerd in de Waterschapsverordening). De toename aan verharding dient volgens de regels van het Hoogheemraadschap in principe in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt ervoor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15% regeling. Deze regeling houdt in dat een toename aan verharding met 15% oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden.

Verder wordt het dempen van overige watergangen toegestaan, wanneer minder dan 100 m² wordt gedempt, tenzij deze demping volledig bestaat uit het steiler optrekken van het talud. Verder mag de demping niet plaatsvinden in een kern- of beschermingszone van een waterkering, tenzij deze demping volledig bestaat uit het steiler optrekken van het talud.

Tevens is het versneld afvoeren van neerslag toegestaan bij toename van verhard oppervlak, indien de toename van verhard oppervlak minder dan 5.000 m² bedraagt. Bij een oppervlak van meer dan 5.000 m² is toestemming nodig van het college van dijkgraaf en hoogheemraden.

Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027

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

5.2.3 Watertoets

5.2.3.1 Algemeen

Door het bureau Aqua-Terra Nova is een waterstudie voor het onderhavige project verricht. De rapportage van de waterstudie (d.d. 28 augustus 2023) is als bijlage 10 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Ten opzichte van de waterstudie zijn in deze ruimtelijke onderbouwing een aantal oppervlaktes gecorrigeerd.

Het project(gebied) ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR).

Voor het onderhavige project zijn (in elk geval) de volgende hoofdstukken in de Uitvoeringsregels Keur Rijnland (2020) relevant:

- Aanbrengen van verharding (hoofdstuk 11).
- Bouwen (hoofdstuk 19).
- Grondverzet (hoofdstuk 20).
- Voertuigen en werktuigen op de waterkering (hoofdstuk 22).
- Alternatieve waterbergingen (hoofdstuk 27).

Deze onderwerpen zijn inmiddels opgenomen in de Waterschapsverordening, en uitvoeringsregels zijn daarin geïntegreerd.

Het onderhavige project ligt nabij een regionale waterkering. Binnen het projectgebied ligt de beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering, maar niet de kernzone. Aan de noordwest- en noordostrand van het projectgebied ligt een watergang, met aan de noordwestzijde een brug. Deze watergang langs het bestaande kantoorgebouw en het toekomstige appartementencomplex betreft een primaire watergang. Ter plaatse van de zones van de watergang zal geen nieuwbouw plaatsvinden. Aan de zuidwestzijde bevindt zich een sloot, welke tijdelijk wordt gedempt ten behoeve van de bouw. Deze sloot wordt opnieuw aangelegd, met kansen voor een kwaliteitsverbetering.

Het projectgebied is gelegen in de Zijdepolder. De Zijdepolder heeft een vast peil van -1,22 mNAP. Dit peil geldt ook voor de watergang ten noorden van het projectgebied. De watergang ten zuiden van het projectgebied valt in het boezemgebied van Rijnland en heeft een zomerpeil van -0,61 mNAP en een winterpeil van -0,64 mNAP.

Afbeelding 23 Relevante watersystemen in en nabij het projectgebied



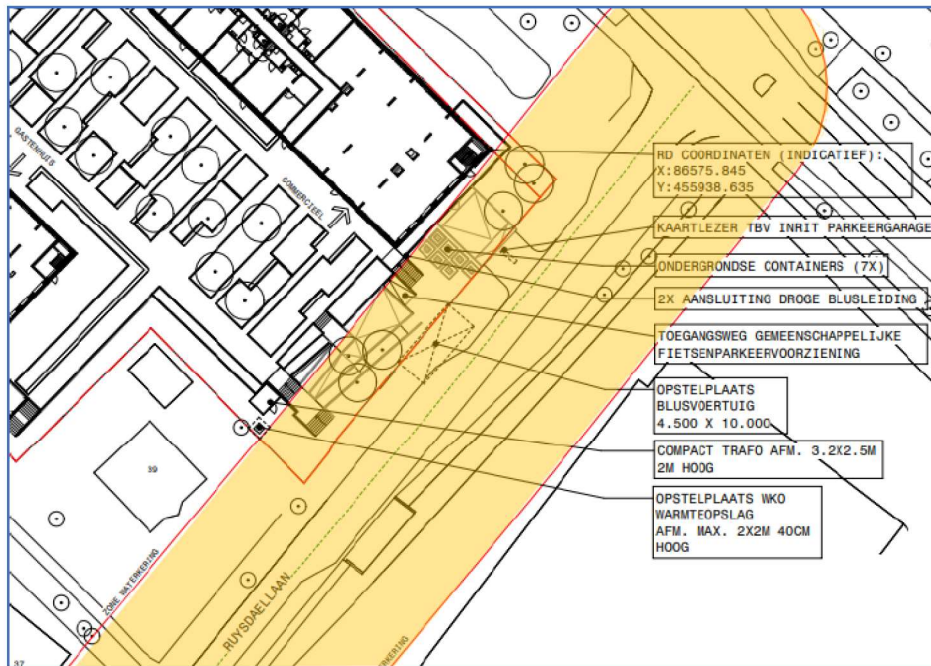
5.2.3.2 Waterkering / Veiligheid

De regionale waterkering naast en ten zuid(oost)en van het project(gebouw) betreft een 'boezemkade'. De waterkering kent een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. De buitenbeschermingszone is bij het onderhavige project niet relevant.

Het casco van het te realiseren gebouw (waaronder de kelderbak) ligt buiten de kernzone en de beschermingszone van de waterkering. Aansluitende onderdelen van de nieuwbouw liggen in de beschermingszone. In de beschermingszone zal grondverzet plaatsvinden, zullen kleine(re) bouwwerken worden geplaatst en zullen verhardingen worden aangebracht.

In de beoogde situatie komt een deel van de voorzieningen van het onderhavige project in de beschermingszone van de regionale waterkering, zoals is te zien op afbeelding 24.

Afbeelding 24 Project/beoogde situatie in relatie tot beschermingszone waterkering Van Ruysdaellaan



Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de veiligheid van haar beheergebied. Het bouwen en opslaan op waterkeringen mag niet zonder meer en hierop is de Keur van toepassing. Met de Keurbepalingen wil HvR voorkomen dat de stabiliteit of het functioneren van de waterkering wordt beïnvloed. Tevens moet de waterkering in de toekomst, indien nodig, opgehoogd of verbreed kunnen worden.

Uit de vragenboom van de regel Keur 19 Bouwen (Uitvoeringsregels Keur) plaatsen blijkt dat voor het realiseren van meer dan 20 m² bebouwing in een beschermingszone en vergunning vereist is.

Een bouwwerk is binnen de bebouwde contouren toegestaan, wanneer:

1. het bouwwerk niet (deels) op de, in het algemeen 1,5 meter brede kruin van de waterkering is gebouwd (zoals aangegeven in de legger waterkeringen), en;
2. het bouwwerk (m.u.v. eventuele heipalen) buiten het profiel van vrije ruimte ligt, dan wel binnen het profiel van vrije ruimte, maar voorzien wordt in een zelfstandige, onafhankelijke vervangende waterkering ter plaatse, en;
3. tijdens en als gevolg van de uitvoering van de werken de stabiliteit en/of waterkerendheid van de waterkering niet worden verstoord, en;
4. de bebouwing geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud.

In de huidige situatie is er in de beschermingszone verharding en bebouwing aanwezig in de vorm van parkeerplaatsen en een toegangspoort voor een op-/afrit.

Naast het bouwen heeft ook het gebruik van voertuigen in een kernzone afhankelijk van het gewicht (8.000 kg) een zorgplicht of vergunningsplicht (Keur 22 Voertuigen en werktuigen op de waterkering). Voor de ondergrondse containers en inrit parkeergarage moet grond verzet worden. Hiervoor is de regel Keur 20 Grondverzet (Uitvoeringsregels Keur) van toepassing. Uit de vragenboom komt naar voren dat wanneer er dieper dan 30 cm gegraven wordt er een vergunningsplicht is (vraag 13).

Ter plaatse van de beschermingszone van de waterkering is in het bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk” de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ opgenomen. Volgens het bestemmingsplan dient voor de werkzaamheden en (bouw)werken aan de beheerder van de waterkering schriftelijk advies gevraagd te worden. Derhalve dient in het kader van de omgevingsvergunning advies ingewonnen te worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij dit advies zal aan de Waterschapsverordening/Keur van Rijnland getoetst worden.

5.2.3.3 Verhard oppervlak, infiltratie en waterberging

Uitgangspunt voor Hvr/Rijnland is dat ontwerp en inrichting van het projectgebied zodanig zijn dat het watersysteem duurzaam voldoet aan de normen voor berging en de aan- en afvoer van water. Waar verhard oppervlak wordt gerealiseerd, kan het hemelwater niet meer in de bodem zakken en stroomt het af naar oppervlaktewater of komt het in de afvalwaterzuivering. Daardoor kan bij hevige regenval wateroverlast ontstaan en dat wil Rijnland voorkomen (Hvr, Handreiking Watertoets 2011).

Uitgangspunt voor toename aan verhard oppervlak is dat, als de verharding met meer dan 500 m2 toeneemt, er voor 15% moet worden gecompenseerd in de vorm van open water in hetzelfde peilgebied.

In tabel 5.2 staan de oppervlaktes in de huidige en nieuwe situatie van het onderhavige bouwperceel weergegeven.

Tabel 5.2 Oppervlakten perceel Van Ruysdaellaan 41-69

	Bestaande situatie (m2)	Nieuwe situatie (m2)
Verhard oppervlak	3.160	5.279
Half-verhard oppervlak	230	87
Onverhard oppervlak	2.706	730
Wateroppervlak	0	0
Totaal	6.096	6.096
Na verrekening		
Verhard oppervlak	3.275	5.323
Onverhard oppervlak	2.821	773

Half-verharding en grind worden als 50% verharding meegerekend. Hiermee is het verhard oppervlak in de bestaande situatie 3.275 m2 en in de nieuwe situatie 5.323 m2.

Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie toe met circa 2.048 m2. De toename aan verhard oppervlak dient voor 15% gecompenseerd te worden binnen het peilgebied. Derhalve dient circa 307 m2 aan aanvullend wateroppervlak gerealiseerd te worden.

De watercompensatie kan ook ingevuld worden met alternatieve berging. Hiervoor is de eis dat er 55 liter berging gerealiseerd wordt per m², dit komt overeen met circa 113 m³ waterberging (2.048 x 55 liter). Dit kan in verschillende vormen aangelegd worden (wadi's, polderdaken, bergingskelders, infiltratiekratten, etc.). De afvoer van de waterberging dient 0,6 l/uur/m² te zijn, dit komt overeen met circa 1,2 m³/uur (2.048 x 0,6 l/uur).

Bij het onderhavige project wordt gekozen voor een combinatie van traditionele en alternatieve waterberging. Er wordt beoogd om ten minste circa 135 m² extra oppervlaktewater te realiseren langs/aan de bestaande watergang aan de noordwestzijde en noordoostzijde van het project. Dit zorgt voor circa 48 m³ van de benodigde waterberging/-compensatie. Daarnaast wordt beoogd om een alternatieve waterberging met kratten te realiseren in de binnentuin op het parkeerdek van het project. Deze waterberging zorgt voor ten minste 75 m³ van de resterende benodigde waterberging/-compensatie.

Mogelijk wordt er circa 203 m² oppervlaktewater gerealiseerd en daarmee extra waterberging.

De tijdelijke gedeelte demping van de watergang tijdens de realisatiefase, en de verbreding van de watergang na de realisatiefase, zijn vergunningsplichtig.

5.2.3.4 Waterafvoer en riolering

Het nieuwe gebouw zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

HvR/Rijnland stimuleert het afkoppelen van afvoer van water afkomstig van verharde oppervlakken. Het hemelwater kan, gedeeltelijk vertraagd, geloosd worden op de watergang nabij het project.

5.2.3.5 Grondwater

Het projectgebied is gelegen in de Zijdepolder. De Zijdepolder heeft een vast peil van -1,22 mNAP. Dit peil geldt ook voor de watergang ten noorden van het projectgebied. Het maaiveldniveau in het projectgebied betreft circa 0,02 mNAP. Hiermee is de drooglegging circa 1,2 meter in de Zijdepolder. Bij het (verkennd) bodemonderzoek is het freatisch grondwater aangetroffen op een diepte van 1,0 tot 1,5 meter onder maaiveld.

Bij het project wordt onder de woningbouw en binnentuin een half-verdiepte kelder met onder meer een parkeergarage gerealiseerd. De parkeergarage/kelder wordt aangelegd op een diepte van circa 1,7 meter onder maaiveldniveau. De kelder wordt aangelegd in een bouwkuip en reikt waarschijnlijk tot in het grondwater. Het grondwater is mogelijk een aandachtspunt. Met maatregelen kunnen tijdelijke negatieve effecten worden voorkomen. In de uiteindelijke situatie zijn er betonwanden gerealiseerd en kent het gebouw een grote massa, en dan is eventuele opdrijving (in combinatie met trekpalen) geen aandachtspunt ten aanzien van de kelder.

Het freatische grondwater stroomt (in de huidige situatie) waarschijnlijk 'alzijdig' af richting de watergang die naast het projectgebied ligt. De toekomstige kelderbak zal grondwaterstromen blokkeren. Gezien de ligging van de nieuwbouw nabij een watergang aan meerdere zijden, zal het grondwater richting oppervlaktewater kunnen stromen, waarmee hoge grondwaterstanden niet worden verwacht en een blokkering en opstuwing van grondwaterstromen geen belemmering vormt.

5.2.3.6 Waterkwaliteit

Bij de nieuwbouw van het project worden geen uitlogende of milieuonvriendelijke bouwmaterialen gebruikt. De vervanging van het oude kantoorpand en een nog uit te voeren bodemsanering op het perceel zijn gunstig voor de grondwaterkwaliteit.

De voorgestane bouwmaterialen en gebruiksfuncties van het onderhavige project hebben geen negatieve invloed op de (grond)waterkwaliteit.

In het beheergebied van HVR/Rijnland zijn verschillende meetpunten voor het meten van fosfor, stikstof, chloride, koper en zink. Voor elk meetpunt is de toetswaarde bepaald. De toetswaarde voor stikstof is het zomergemiddelde. De meetwaarde is getoetst aan de MTR-norm (Maximaal Toelaatbaar Risico) die is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. Het dichtstbijzijnde meetpunt bij het projectgebied aan de Van Ruysdaellaan 41-69 is monsterpunt R0077A. Alleen de fosforconcentraties bij dit monsterpunt zijn ontoereikend. De waterkwaliteit met betrekking tot andere genoemde stoffen is goed nabij het projectgebied.

Het afstromend hemelwater vanaf het projectgebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

Er mag bij de opvang en afvoer van hemelwater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende of andere materialen die een negatief effect op de waterkwaliteit kunnen hebben. De ontwikkeling veroorzaakt daarmee geen extra belasting op het oppervlaktewatersysteem en zal geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit.

5.2.4 Conclusie

In de nieuwe situatie neemt op het onderhavige bouwperceel het verhard oppervlak toe met circa 2.048 m². Deze reductie van watervasthoudingsmogelijkheden dient gecompenseerd te worden. Dit kan door circa 307 m² oppervlaktewater te realiseren. Minder nieuw oppervlaktewater is ook mogelijk in combinatie met alternatieve waterberging oplossingen mits deze voldoen aan de voorwaarden voor capaciteit en afvoer. In totaal is als volume circa 113 m³ waterberging benodigd. Voor het onderhavige project is een oplossing(maatregel) voorhanden met een combinatie van extra oppervlaktewater (verbreding watergang) en een alternatieve waterberging met kratten in de binnentuin op het parkeerdek, welke voldoende compenserende waterberging oplevert.

Voor de beoogde werkzaamheden (bouwen en grondverzet) in de beschermingszone van de waterkering is een (water)vergunning nodig.

Bij het project zullen passende maatregelen worden getroffen. Verwacht kan worden dat de benodigde (water)vergunningen zullen worden verstrekt.

Het aspect waterhuishouding vormt naar verwachting geen belemmering voor het onderhavige project.

5.3 Bodemkwaliteit

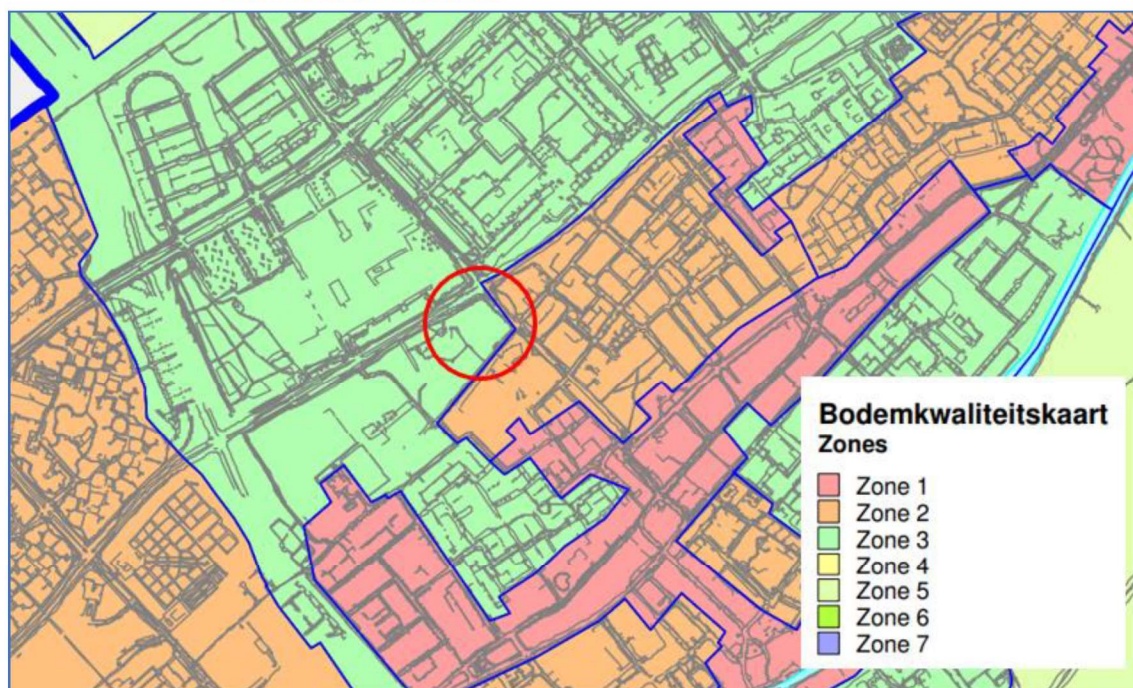
5.3.1 Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient in eerste instantie onderzocht te worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt (te maken) is voor de functie wonen. Hiervoor wordt getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Wanneer (een deel van) de bodem verontreinigd is moet worden aangetoond dat de sanering financieel uitvoerbaar is.

Het projectgebied valt binnen zone 3 van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart, hier is de verwachte kwaliteitsklasse van zowel de boven- als ondergrond te classificeren als achtergrondwaarde.

Afbeelding 25

Uitsnede bodemkwaliteitskaart Nota bodembeheer gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar



5.3.2 Bodemonderzoek

Door het bureau RPS is een milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk NL202028769-R22-720). Het rapport d.d. 7 oktober 2022 is als bijlage 2 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven.

Historische gegevens

Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. In de nabijheid (<25 m) heeft een chemische wasserij met de naam Rozenburg gezeten op het adres St. Paulusstraat 2-4. De chemische wasserij heeft een omvangrijke VOCl-verontreiniging achtergelaten. Deze is van 2006-2008 gedeeltelijk gesaneerd, waarna van 2009-2012 een monitoringsprogramma heeft plaatsgevonden. Gedurende de periode 2009-2013 heeft monitoring van de passieve fase van de grondwatersanering plaatsgevonden om vast te stellen of sprake is van een stabiele eindsituatie.

Op basis van de resultaten van de meerjarige monitoring is geconcludeerd dat er geen verspreiding van de verontreiniging optreedt en sprake is van een stationaire situatie. Vanwege het langdurige antropogene gebruik is de onderzoekslocatie verdacht op het diffuus voorkomen van een heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming met parameters vertegenwoordigd in het standaardpakket grond. Verwacht wordt dat de toplaag ten hoogste licht verontreinigd is. De onderzoekshypothese luidt “verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verspreid (VED-HE)”.

Verkennd bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009+A1:2016. Uit toetsing aan de generieke toepassingskaders blijken de mengmonsters over het algemeen niet tot licht verontreinigd (>achtergrondwaarde). Bij indicatieve toetsing aan de normwaarden van het Besluit bodemkwaliteit zijn de mengmonsters veelal ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse ‘altijd toepasbaar’ of ‘industrie’.

Echter is er een monster dat sterk verontreinigd is met PAK en matig verontreinigd met minerale olie. Om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m3) dient aanvullend (afperkend) onderzoek plaats te vinden. *(Dit onderzoek is verricht)*. De PFAS-gehalten in de mengmonsters zijn, met uitzondering van toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden of onder grondwaterniveau, niet beperkend ten aanzien van toepassing op landbodem.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen. De lichte verontreiniging wordt vermoedelijk veroorzaakt door een van nature voorkomend verhoogde achtergrondwaarde.

Afperkend bodemonderzoek

Het onderzoek ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK is erop gericht de omvang van de verontreiniging nauwkeurig in kaart te brengen. Door middel van het afperkend onderzoek is de sterke PAK-verontreiniging binnen de onderzoekslocatie in voldoende mate afgeperkt. Het betreft twee afzonderlijke spots met een variabele dikte van 0,1 m tot 0,3 m. De spots hebben een bodemvolume van 56 m3 en 28 m3, derhalve is sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

Verkennd waterbodemonderzoek

Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5720:2017. “Lintvormig, normale onderzoeksinspanning (LN)”. De waterbodem is onderzocht op de parameters uit het standaardpakket waterbodem aangevuld met PFAS. Uit de toetsing aan de generieke toepassingskaders blijkt dat de sliblaag in de sloot is beoordeeld als klasse ‘A’ voor toepassing in oppervlaktewaterlichamen en als klasse ‘niet toepasbaar’ voor toepassing op landbodem. In de vaste waterbodem (zand) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De vaste waterbodem is beoordeeld als ‘altijd toepasbaar’ bij toepassing op zowel waterbodem als landbodem. De PFAS-gehalten in de monsters van het slib zijn, met uitzondering van beschermingsgebieden, niet beperkend ten aanzien van toepassing op landbodem.

Asbest-in-grond onderzoek

Tijdens de boor- en bemonsteringswerkzaamheden is puin aangetroffen. Op basis van de aangetroffen bijmengingen met puin is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest en is opgeschaald naar een NEN 5707 (asbest) bodemonderzoek. Zowel in de grove fractie als in de kleine fractie is geen asbest aangetoond.

5.3.3 Conclusie

Bij de voorgenomen herontwikkeling zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk in verband met de ter plaatse ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de sanering zal een BUS-melding (moeten) worden gedaan bij het bevoegd gezag. Afvoer, afzet en verwerking van baggerspecie uit de onderzochte watergangen is op basis van het verkennd waterbodemonderzoek mogelijk. De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet-asbesthoudend.

De te saneren grond betreft een relatief kleine hoeveelheid grond. Gelet op de realisatie van de ondergrondse parkeergarage zal de verontreinigde grond moeten worden verwijderd. De kosten van de sanering zijn beperkt in verhouding tot de (grond)opbrengsten van de projectontwikkeling, waarmee het project ten aanzien van de bodemsanering financieel haalbaar is.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

5.4 Verkeer en Parkeren

5.4.1 Beleidskader

Verkeers- en vervoerplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040

Het herijkte Verkeers- en vervoersplan 2014 bestaat uit vier delen. Onderdeel A geeft de visie en de opgaven van onze gemeente bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. De achterliggende analyses en oplossingsrichtingen zijn in het uitgebreidere deel B te lezen. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjarig uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling (IRO) en jaarlijks wordt geactualiseerd.

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 het parkeerbeleid. Een goed parkeerbeleid is belangrijk voor de vitaliteit van de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het beleidsdocument Nota Parkeerbeleid 2021 is vastgesteld op 6 april 2021. 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.

Nota Parkeernormen

Voor het onderhavige project is de Nota Parkeernormen 2012 van de gemeente Leidschendam-Voorburg van toepassing. 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'. In de Nota Parkeernormen 2012 staan de parkeernormen voor auto en fiets.

De 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' is opgesteld in navolging van de Nota Parkeerbeleid 2021 (en is de opvolger van de Nota Parkeernormen 2012). Het beleidsdocument 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' is op 26 september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de Nota Parkeernormen 2023 staat in paragraaf 6.2 een overgangsbepaling opgenomen. Het onderhavige project past binnen die overgangsbepaling. De initiatiefnemer kiest ervoor om de beleidsregels van de Nota Parkeernormen 2012 toe te (laten) passen.

Aan de van toepassing zijnde Nota Parkeernormen 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.

5.4.2 Openbaar vervoer

In de omgeving van het projectgebied zijn meerdere openbaar vervoer mogelijkheden. Het treinstation Den Haag Mariahoeve bevindt zich op minder dan 2 kilometer afstand van de projectlocatie. Vlakbij het projectgebied bevindt zich een bushalte met een verbinding naar Den Haag Centraal en indirect richting Leiden. De dichtstbijzijnde bushalte 'Leidschendam, J.S. Bachlaan' bevindt zich op circa 100 meter loopafstand van de projectlocatie. Vanaf deze bushalte vertrekt ieder half uur een bus naar Den Haag / Station Voorschoten (buslijn 46). Tevens ligt er een tramhalte op korte afstand, namelijk op circa 600 meter de tramhalte 'Leidschenhage' alwaar drie tramlijnen aankomen. De buslijn 46 gaat ook langs de tramhalte en het metrostation 'Leidschendam-Voorburg'. Vanaf het metrostation (gelegen op fietsafstand) kan worden gereisd naar Rotterdam en Den Haag.

5.4.3 Onderzoek

5.4.3.1 Algemeen en Uitgangspunten

Door het bureau Goudappel is een verkeer- en parkeeronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (d.d. 22 november 2022) is als bijlage 3 toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. In de volgende subparagrafen worden de resultaten van dit onderzoek beschreven, en in deze subparagraaf staan de uitgangspunten.

Het functieprogramma van het verkeer- en parkeeronderzoek is als volgt:

- Wonen – sociale huur 44 woningen;
- Wonen – dure huur 104 woningen;
- Zorginstelling 20 zorgeenheden, in Het Gastenhuis;
- Commerciële ruimte 380 m2 bvo.

De reguliere woningen worden als appartementen gerealiseerd in de huursector. De 20 zorgeenheden zijn onderdeel van intramurale zorginstelling 'Het Gastenhuis'.

Binnen de ontwikkelingsplannen wordt voorzien in een garage met parkeercapaciteit op eigen terrein ten behoeve van de verschillende parkeerdoelgroepen van de ontwikkeling. De garage heeft een parkeercapaciteit van 145 parkeerplaatsen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is in 2021 geactualiseerd. De vertaling daarvan naar geactualiseerde parkeernormen, in een Nota Parkeernormen, is in 2023 vastgesteld. Voor het onderhavige project geldt echter de Nota Parkeernormen 2012. In de Nota Parkeernormen 2023 is een overgangsregeling opgenomen voor projecten die reeds in ontwikkeling waren voor de vaststelling van de nieuwe nota.

Het gemeentelijk beleid maakt voor de parkeernormen onderscheid naar stedelijkheidszone en locatie. De ontwikkellocatie aan de Van Ruysdaellaan is gelegen in 'zeer sterk stedelijke zone' op een locatie 'rest bebouwde kom'. Conform CROW hanteert de gemeente in haar parkeernormen een bandbreedte met een minimale en maximale norm. In de Nota Parkeernormen 2012 staan tevens de gemiddelde parkeernormen. Voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom', waar de ontwikkellocatie ligt, geldt het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernormen als uitgangspunt voor berekening van de parkeervraag. Wanneer er valide argumenten zijn om van andere waarden uit te gaan, is het mogelijk onderbouwd af te wijken van dit uitgangspunt. Hierbij geldt dat het niet mogelijk is verder af te wijken dan de onder- of bovenzijde van de bandbreedte.

Voor het project(gebied) gelden de volgende (bandbreedtes van) parkeernormen:

Tabel 1 Gemeentelijke parkeernormen

functie	categorie gemeentelijk beleid	min	parkeernormen gem	max	eenheid
bewoners - sociale huur	huurhuis, etage (goedkoop/middelduur)	0,5	0,9*	1,3	woning
bewoners - dure huur	huurhuis, etage (duur)	1,0	1,4*	1,8	woning
bezoek woningen	bezoek	0,3	0,3	0,3	woning
commercieel	kantoor (met baliefunctie)	1,4	1,65	1,9	100 m² bvo
intramurale zorginstelling 'Het Gastenhuis'	verpleeg- en verzorgingstehuis	0,5	0,6	0,7	woning

Voor de parkeervraag kan rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerkeerplaatsen op basis van aanwezigheid. De Nota Parkeernormen 2012 heeft aanwezigheidspercentages opgenomen voor de verschillende functies. In Tabel 2 zijn de verschillende relevante aanwezigheidspercentages uit het gemeentelijk beleid weergegeven.

Tabel 2 Aanwezigheidspercentages

categorie gemeentelijk beleid	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen bewoners	50%	60%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
wonen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
commerciële dienstverlening (kantoor met balie)	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
verpleeg-/verz. tehuis, aanleunwoning, verz. flat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%

5.4.3.2 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid vormt het vertrekpunt voor de parkeerkundige onderbouwing voor de ontwikkeling. Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van de gemeentelijke gemiddelde parkeernormen. Hierbij kan onderbouwd een passende maatwerk parkeernorm worden toegepast, binnen de bandbreedte van de gemeentelijke parkeernormen. Voorwaarde hiervoor zijn valide argumenten om van andere waarden uit te gaan dan de gemiddelde waarden.

Goudappel heeft de laatste jaren veel onderzoek gedaan naar parkeernormen in Nederland in relatie tot het autobezit. Om dit verder te onderzoeken heeft Goudappel de beschikking over niet-openbare microdata op basis van CBS-gegevens over autobezit, die gekoppeld zijn aan woningtypen. De ontwikkellocatie is gelegen op de grens van de buurten Raadhuiskwartier en Verzetsheldenwijk. Aan de hand van de microdata van CBS is het autobezit in deze wijken bij de meergezins huurwoningen geanalyseerd. Het gemiddelde autobezit bij de sociale huurwoningen bedraagt 0,54 auto per woning. Voor de dure huurappartementen (vrije sector) bedraagt het gemiddelde autobezit 0,76 auto per woning; dit ligt onder het minimumkencijfer van de gemeentelijke parkeernormen.

Er kan daarom worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 voor het bewonersdeel van de dure huurappartementen, het minimale van de gemeentelijke norm. Een norm van 0,54 voor de sociale huurappartementen valt binnen de bandbreedte van de gemeentelijke parkeernormen voor dit type woningen, maar er wordt een parkeernorm van 0,65 voor de sociale huurwoningen aangehouden.

De zorgseenheden in de intramurale zorginstelling zijn gericht op een doelgroep van ouderen met een 24-uurs zorgbehoefte vanwege dementie. Door deze zorgbehoefte is deze doelgroep niet meer in staat auto te rijden en bezit hiermee ook geen eigen auto meer. Voor sociaal bezoek van de bewoners van de zorgseenheden in Het Gastenhuis wordt gerekend met 0,3 parkeerplaats per eenheid; conform CROW-kencijfers.

Bij de functie verpleeg- en verzorgingshuizen is de parkeervraag conform het gemeentelijk beleid 60% bezoek. Dit betekent dat de resterende 40% van de parkeervraag de parkeerbehoefte van personeel betreft. Het betekent dat de gemeentelijke gemiddelde parkeernorm van 0,6 per wooneenheid opgedeeld kan worden in 0,36 voor bezoek (waarvan 0,3 voor sociaal bezoek en 0,06 voor zorg gerelateerd bezoek) en 0,24 voor personeel.

Binnen deze ontwikkeling wordt voorzien in het aanbieden van vijf deelauto's. Autodelen is het principe dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Binnen deze ontwikkeling is autodelen voornamelijk relevant voor de bewoners. Veel verschillende onderzoeken zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de parkeerbehoefte van bewoners met 15 tot 30% gereduceerd kan worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Voor het onderzoek is uitgegaan van een reductie van de parkeervraag van 20 parkeerplaatsen vanwege de vijf deelauto's (5 x 4 parkeerplaatsen). Op het maatgevende moment betreft de reductie 18 parkeerplaatsen in verband met de aanwezigheidspercentages.

Tabel 3 *Maatwerk parkeernormen appartementencomplex Van Ruysdaellaan op basis van daadwerkelijk autobezit en praktijkervaringen*

functie	maatwerk parkeernorm	eenheid
bewoners - sociale huur	0,65	woning
bewoners - dure huur	1,0*	woning
bezoek woningen	0,3	woning
commercieel	1,65	100 m ² bvo
intramurale zorginstelling 'Het Gastenhuis'	0,6	woning
deelauto's	-4	auto

Parkeerbalans

Op basis van het functieprogramma en de maatwerk inzichten voor de specifieke functies in deze ontwikkeling is in Tabel 4 de parkeerbalansberekening aan de hand van de maatwerk parkeernormen uit Tabel 3 opgesteld.

Tabel 4 *Parkeerbalansberekening toekomstige situatie*

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
wonen bewoners	66,3	79,6	119,3	106,1	132,6	79,6	106,1	92,8
wonen bezoekers	4,4	8,9	35,5	31,1	0,0	26,6	44,4	3,1
commercieel	6,3	6,3	0,3	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Het Gastenhuis (incl. bezoek)	6,6	7,2	6,6	6,0	1,8	7,9	7,8	8,5
parkeereffect deelauto's	-10,0	-12,0	-18,0	-16,0	-20,0	-12,0	-16,0	-14,0
parkeervraag totaal	73,6	89,9	143,8	131,9	114,4	102,1	142,3	90,4
beoogde parkeercapaciteit	145	145	145	145	145	145	145	145
saldo	71,4	55,1	1,2	13,1	30,6	42,9	2,7	54,6

De parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt op het maatgevend moment afgerond 144 parkeerplaatsen. Met de huidige capaciteit van 145 parkeerplaatsen wordt voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeervraag.

5.4.3.3 Verkeersgeneratie en -intensiteiten

Voor het bepalen van hoeveel verkeer het project genereert, is inzicht in het aantal verkeersbewegingen per functie eenheid (ofwel per woning of 100 m2 bvo) benodigd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het gemiddelde van de CROW-kerncijfers.

Tabel 5 Berekening toekomstige verkeersgeneratie appartementencomplex Van Ruysdaellaan, in motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal

functie	omvang	eenheid	kencijfer werkdag	verkeersgeneratie werkdag (mvt/etmaal)
wonen - sociale huur	44	woningen	3,55	156
wonen - dure huur	104	woningen	5,66	589
intramurale zorginstelling 'Het Gastenhuis'	20	woningen	2,61	52
commerciële ruimte	380	m ² bvo	10,17 (per 100 m2 bvo)	39
totaal				836

Uit Tabel 5 blijkt dat de ontwikkeling 836 motorvoertuigbewegingen (mvt) per werkdag etmaal genereert. Op werkdagen kent de locatie twee verkeerskundig maatgevende momenten: de ochtend- en de avondspits. Aanvullend is gekeken naar het projecteffect tijdens de maatgevende momenten: de ochtend- en avondspitsperiodes (beide 9% of 10%).

Tabel 6 Verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen in toekomstige situatie naar periode

periode	aandeel verkeersgeneratie wonen	aandeel verkeersgeneratie commerciële functies
etmaal	100%	100%
ochtendspits*	9,0%	10%
waarvan aankomend	9,0%	91%
waarvan vertrekkend	91,0%	9%
avondspits*	9,0%	9%
waarvan aankomend	85,0%	10%
waarvan vertrekkend	15,0%	90%

Uit Tabel 6 volgt dat de (maximale) nieuwe verkeersgeneratie 76 auto's tijdens de drukste spitsuren van en naar de Van Ruysdaellaan bedraagt. Dit betreft de nieuwe verkeersgeneratie gerelateerd aan de projectlocatie.

In de periode 22-06-2022 tot en met 05-07-2022 zijn continue verkeerstellingen gehouden op de omliggende wegvakken van de ontwikkellocatie op de Ruysdaellaan en de J.S. Bachlaan. Hierbij zijn gedurende 24/7 aan de hand van slangtellingen de huidige verkeersintensiteiten in beeld gebracht.

Tabel 7 Maximale waargenomen etmaalintensiteiten (mvt)

	J.S. Bachlaan	Ruysdaellaan
werkdag	8.633	1.072
weekenddag	7.480	1.035

De J.S. Bachlaan betreft een gebiedsontsluitingsweg. De maximaal wenselijke verkeersintensiteiten op een gebiedsontsluitingsweg bedragen ter indicatie 10.000-15.000 mvt/etmaal. De Van Ruysdaellaan betreft een erftoegangsweg. Op dergelijke wegen zijn conform jurisprudentie maximaal 6.000 mvt nog passend.

Uit Tabel 7 blijkt dat de maatgevende waargenomen intensiteiten onder de maximaal wenselijke intensiteiten voor de beide wegtypen blijft. Ook inclusief de berekende 836 verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling blijven de intensiteiten onder de maximaal wenselijke aantallen.

5.4.3.4 Ontsluiting en Inritsituatie

In het meest recente ontwerp van de ontwikkeling wordt voorzien in een gecombineerde in-/uitrit voor de ontsluiting van de parkeergarage via de Van Ruysdaellaan. Voor hulp- en overige diensten worden twee opstelplekken op eigen terrein gerealiseerd welke bereikbaar zijn via de Van Ruysdaellaan. Naar aanleiding van een verzoek van omwonenden en de gemeente heeft de ontwikkelaar aan de verkeersadviseur Goudappel gevraagd om de mogelijkheden en consequenties van een, al dan niet gedeeltelijke, ontsluiting via de Bachlaan vanuit verkeerskundig oogpunt inzichtelijk te maken.

De Bachlaan betreft een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met bijhorend snelheidsregime van 50 km/u en behoort hiermee tot de hoofdwegenstructuur van Leidschendam-Voorburg. Op dergelijke wegen zijn conform 'duurzaam veilig' geen erfontsluitingen wenselijk. Enige uitzondering hierop betreft (oude) situaties die vanuit historie zo zijn ontstaan. Voor nieuwe situaties geldt dat het direct ontsluiten van een erf op een gebiedsontsluitingsweg ongewenst is. Ook een gedeeltelijke ontsluiting, bijvoorbeeld alleen in of uit, is ongewenst.

De projectlocatie wordt ontsloten op de Van Ruysdaellaan; welke reeds aansluit op de Bachlaan. Een directe extra ontsluiting van de projectlocatie op de Bachlaan zou betekenen dat een extra locatie op de Bachlaan wordt gecreëerd tussen de kruispunten met de Van Ruysdaellaan en de Noordsingel waarop verkeersuitwisseling plaats vindt. Hiermee ontstaat een extra locatie op de Bachlaan voor potentiële ongevallen of verkeersonveilige situaties. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is dit ongewenst. Daarbij komt dat ook het fietspad doorkruist moet worden bij het in- en/of uitrijden van een eventuele ontsluiting via de Bachlaan. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is een ontsluiting via de Bachlaan niet wenselijk.

Een extra ontsluiting draagt niet wezenlijk bij aan een betere verkeersafwikkeling, temeer het verkeer in de spits grotendeels in één richting georiënteerd is. Aanbevolen wordt wel om de ontsluiting op de Van Ruysdaellaan in te richten middels een uitritconstructie; zodat uitrijdend verkeer vanuit de garage voorrang dient te verlenen op het doorgaande verkeer op de Van Ruysdaellaan. Vanuit oogpunt van doorstroming en verkeersafwikkeling is een extra ontsluiting via de Bachlaan ongewenst.

5.4.4 Conclusie

De parkeervraag van het project bedraagt op het maatgevend moment afgerond 144 parkeerplaatsen. Met de capaciteit van 145 parkeerplaatsen in de parkeergarage wordt voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd om te voorzien in de eigen parkeervraag.

De verkeersintensiteiten blijven inclusief de berekende extra 836 verkeersbewegingen onder de maximaal wenselijke intensiteiten voor de wegtypen van de wegen langs het project(gebied).

Een (extra), al dan niet gedeeltelijke, ontsluiting van de projectlocatie via de Bachlaan is vanuit oogpunt van wegategorisering, verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling niet wenselijk. De Van Ruysdaellaan is als erftoegangsweg bij uitstek geschikt voor een directe ontsluiting van de toekomstige situatie van de projectlocatie. De beoogde ontsluiting zoals opgenomen in het ontwerp is hiermee passend en veilig.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader is de Wet luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Wet luchtkwaliteit vormt het kader voor het NSL.

Een plan of project (*zoals het onderhavige project*) zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eén luchtkwaliteitseis is het voldoen aan grenswaarden, aangegeven in Tabel 5.5.

Tabel 5.5 Grenswaarden stoffenconcentraties

Stof ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Concentraties		Opmerking
	Jaargemiddelde	Anders	
NO ₂	40	Uurgemiddelde: 200	De uurgemiddeldewaarde mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden.
PM ₁₀	40	Daggemiddelde: 50	De daggemiddeldewaarde mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.
PM _{2,5}	25	n.v.t.	

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan het Besluit gevoelige bestemmingen relevant zijn.

Met de Wet luchtkwaliteit is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die in betekenende mate (IBM) of niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Besluit niet in betekenende mate [NIBM] bijdragen, en Regeling NIBM bijdragen

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de daarop gebaseerde "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is geregeld welke projecten niet nader getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit' en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën projecten opgenomen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op 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.

Schone Lucht Akkoord

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in juli 2019 besloten deel te nemen aan het Schone Lucht Akkoord. Het beleidsdocument 'Uitvoeringsplan Schone Lucht Akkoord' (Leidschendam-Voorburg) is vastgesteld op 9 maart 2021. De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt sinds 2007 aan verbetering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit houdt zich niet aan grenzen en vele bronnen liggen buiten de directe beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente. Rijk, provincies en gemeenten werken sinds 2009 samen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het doel van het NSL - de luchtkwaliteit voldoet overal in Nederland aan de EU-grenswaarden - is bereikt, maar de Gezondheidsraad stelt dat er geen 'veilig niveau' van luchtverontreiniging is. Daarom zetten de gezamenlijke overheden via het Schone Lucht Akkoord (SLA) in op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit in Nederland om gezondheidswinst te realiseren. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit voor fijnstof en stikstofdioxide. Het gezamenlijk doel van de afspraken in het SLA is om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst uit binnenlandse bronnen te realiseren ten opzichte van 2016.

5.5.2 Analyse / Luchtkwaliteitssituatie

Het projectvoornemen behelst de realisatie van 148³ appartementen en 381 m2 bvo commerciële ruimte (kantoor) en 20 zorgeenheden. Voor deze functies is de toename in verkeersgeneratie vastgesteld op 836 motorvoertuigen (zie paragraaf 5.4.3 en Tabel 6), waarbij er niet is verrekend met de verkeersgeneratie van het bestaande kantoorgebouw. Het effect van het project op de luchtkwaliteit is berekend met de NIBM-tool op basis van het aantal voertuigen vanwege het onderhavige project. De NIBM-tool berekening is weergegeven op afbeelding 26. De gehanteerde verkeersintensiteit betreft een werkdaggemiddelde welke hoger is dan een weekdaggemiddelde waarde, terwijl met een weekdaggemiddelde verkeersintensiteit mag worden gerekend in milieuberekeningen. Er is uitgegaan van een aandeel van 1% vrachtverkeer, dit is meer dan het te verwachten aandeel vrachtverkeer. Er is sprake van een worse-case berekening.

Afbeelding 26 NIBM-berekening bijdrage projectverkeer aan de luchtkwaliteit/-concentraties

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		836
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

³ 147 reguliere huurappartementen (waarvan 44 sociale huurwoningen) en 1 beheerdersappartement.

Op basis van de NIBM-berekening kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is voor het project daarom niet benodigd.

Het project draagt niet bij aan een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder blijkt uit de NSL-monitoringstool (het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) dat de concentraties aan de luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het onderhavige projectgebied ruim onder de grenswaarden (voor jaargemiddelde concentraties) liggen, in zowel 2021 als 2030.

5.5.3 Conclusie

Er is bij het onderhavige project sprake van een 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdrage aan de luchtkwaliteit. Met NIBM bijdragen wordt voldaan aan de eisen van de Wet milieubeheer. Er is na projectrealisatie geen relevant effect op de luchtkwaliteit als gevolg van het project. Tevens is de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied ruim voldoende.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object, en hiervoor kent de wetgeving 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

De te realiseren woning(en) bevinden zich binnen de geluidszone van de omliggende wegen Noordsingel, Johan Sebastian Bachlaan en de Burgemeester Banninglaan. De woningen zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve is een onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het project is er akoestisch onderzoek verricht door het bureau LBP|SIGHT. Het rapport van dat geluidsonderzoek is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Tevens is door het bureau LBP|SIGHT een notitie opgesteld met daarin een overzicht van de hogere waarden. Deze notitie is als bijlage 13 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Met het akoestisch onderzoek wordt onder meer inzicht gegeven in het aantal woningen met geluidsbelasting(en) boven de voorkeursgrenswaarden en de benodigde hogere waarden, met betrekking tot wegverkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt van omliggende 30 km/u-wegen. Bij het verlenen van een hogere waarde moet de gemeente een afweging maken met betrekking tot de maatregelen en de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting vanwege verkeer.

5.6.2 Wet- en regelgeving, en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. Voor geluidsgevoelige functies, zoals woningen en zorginstellingen, die liggen binnen de geluidszone van een geluidsbron dient de geluidsbelasting vanwege de bron te worden beoordeeld, in het geval van nieuwe functies of een nieuwe geluidsbron.

In zijn algemeenheid stellen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet- en regelgeving een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig en mogelijk zijn.

Voor de realisatie van nieuwe (zorg)woningen, leslokalen en zorgruimtes geldt voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de gevels, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grens-/ ontheffingswaarde bedraagt voor binnenstedelijk wegverkeer 63 dB en voor buiten stedelijk wegverkeer 53 dB.

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel, dan de maximale ontheffingswaarde, is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of deze gevel wordt afgeschermd van het geluid van de bron (middels een vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (een hogere waarde) worden aangevraagd. De hogere waarden (kunnen) worden verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente.

Een aantal wegen kennen geen wettelijke geluidszone, namelijk wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Voor deze wegen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel de geluidsbelasting te worden beschouwd, maar is dus geen sprake van te verlenen hogere waarden.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen (binnen de bijbehorende geluidszones) kan er ook sprake zijn van specifiek geluid geproduceerd door bepaalde activiteiten (van bedrijven/inrichtingen). De grenswaarden voor de geluidsbelasting vanwege die activiteiten staan in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Voor het onderhavige project speelt de geluidsbelasting vanwege bedrijven geen rol.

Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg

In Leidschendam-Voorburg speelt geluidhinder bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke plannen vrijwel altijd een rol. Een belangrijke reden hiervan is dat veel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied en dus op reeds geluid belaste locaties. Veelal gaat het om plannen voor nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. Bij toetsing van de geluidhinderaspecten bij dit soort van plannen is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent namelijk voor nieuw geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen een stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gebouwd met in achtname van de wettelijke voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Alleen voor situaties waarbij goed onderbouwd is vastgesteld dat dit laatste niet mogelijk is, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing van deze voorkeursgrenswaarden.

Actieplan geluid gemeente Leidschendam-Voorburg 2018-2023

Iedere vijf jaar moeten, volgens de Wet milieubeheer, aangewezen gemeenten de geluidsniveaus in de leefomgeving vaststellen. Het doel hiervan is om schadelijke en hinderlijke effecten ten gevolge van lawaai van wegverkeer, railverkeer, luchtverkeer en industrie te beheersen of te verlagen. In het bijzonder geldt dit voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen en kinderdagverblijven en voor stille-en stiltegebieden. De gemeente Leidschendam-Voorburg behoort tot de aangewezen gemeenten.

5.6.3 Geluidsbelastingen / Resultaten Akoestisch onderzoek

5.6.3.1 Uitgangspunten

Het project ligt niet binnen de geluidszone van een spoorweg of een industriegebied, maar wel binnen de geluidszones van een aantal wegen namelijk de Noordsingel, de J.S. Bachlaan en de Burgemeester Banninglaan. De te realiseren woningen in het onderhavige project zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (gelegen binnen geluidszones), waarvoor op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) de geluidsbelastingen dienen te worden berekend. Ten behoeve van het project is akoestisch onderzoek verricht door het bureau LBP|SIGHT. Het geluidsrapport is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De J.S. Bachlaan en de Burgemeester Banninglaan zijn bij de berekeningen als één weg beschouwd. De wegen liggen direct in elkaars verlengde zodat deze feitelijk één doorgaande weg zijn. Als de wegen als afzonderlijke wegen beschouwd zouden worden, zou de berekende geluidsbelasting schijnbaar lager zijn.

De volledige resultaten van de berekeningen van de geluidsbelastingen zijn opgenomen in bijlage III van het rapport van LBP|SIGHT.

Hierna wordt een beschouwing van de berekende geluidsbelastingen gegeven.

5.6.3.2 Geluidsbelastingen wegverkeer

J.S. Bachlaan (inclusief Burgemeester Banninglaan)

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de J.S. Bachlaan is hoger dan 48 dB op een deel van de appartementen, en is ten hoogste 53 dB (inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB). De hoogste geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de noordoostgevel van de oostvleugel van het gebouw. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Noordsingel

De berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Noordsingel is hoger dan 48 dB op een aanzienlijk deel van de appartementen, en is ten hoogste 57 dB (inclusief de wettelijke aftrek van 5 dB). De hoogste geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de noordwestgevel van het gebouw. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 9 dB overschreden. Ter plaatse van de zuidwestgevel (parkzijde) en noordoostgevel (oostvleugel) is de geluidsbelasting ten hoogste 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Tramlijn

Het gebouw ligt niet binnen de geluidszone van de tramlijn welke deels over de Noordsingel loopt. Toch is de geluidsbelasting vanwege deze tramlijn bepaald om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van het gebouw. De geluidsbelastingen blijken overal ruimschoots lager te zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.6.3.3 Gecumuleerde geluidsbelasting, en beoordeling geluidsbelasting

In het kader van de hogere waarden (verlening) en de goede ruimtelijke ordening is tevens de gecumuleerde geluidsbelasting berekend. De gecumuleerde geluidsbelasting betreft een geluidsbelasting exclusief 5 dB aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 62 dB op de noordwestgevel van het gebouw en 61 dB op de noordoostgevel van de oostvleugel van het gebouw. De gevels aan het binnengebied (in de U-vorm) hebben allen een geluidsbelasting lager dan 50 dB.

De gehanteerde opzet van het gebouw zorgt voor een goede omgevingskwaliteit aan het binnenterrein (in de U-vorm) van het gebouw. Tevens worden alle woningen voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte volgens het geluidbeleid van de gemeente. Ook de woningen die niet zondermeer gelegen zijn aan het binnenterrein zijn voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Daarnaast wordt de karakteristieke geluidwering van de woningen (Bouwbesluit eis) afgestemd op de gecumuleerde geluidsbelasting. Hiermee wordt voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd.

5.6.4 Maatregelen (overweging), en hogere waarden

5.6.4.1 Algemeen

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor een deel van de nieuwe woningen moet daarom een hogere (grens)waarde worden verleend. In dat kader dienen maatregelen te worden overwogen. Een maatregel is (in het kader van de Wgh) doeltreffend als de geluidsbelasting met die maatregel wordt teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde (zijnde 48 dB voor een weg).

5.6.4.2 Geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen

In principe moeten geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Om de geluidsbelasting te reduceren zou een geluidreducerend wegdek kunnen worden aangebracht of een geluidscherm kunnen worden gerealiseerd. Wanneer, verdergaande, geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten, kan de gemeente Leidschendam-Voorburg een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels vaststellen.

- *Geluidreducerend wegdek*
Het aanbrengen van een 'stil wegdek' (bijvoorbeeld een dunne geluidreducerende deklaag) geeft bij een snelheid van 50 km/u een afname van de geluidsbelasting van 3 à 4 dB. Deze afname is onvoldoende om voor een groot deel van de bebouwing de geluidsbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Er zijn extra maatregelen nodig.
Een stil wegdek kent ook nadelen. Het is vaak minder goed bestand tegen wringend verkeer (mechanische beschadiging van het wegdek), waardoor het aanbrengen van deze wegdekken op kruispunten meestal civieltechnische bezwaren ontmoet. Omdat het project zich direct ter hoogte van een kruising (J.S. Bachlaan – Noordsingel) bevindt, kan maar op een beperkt deel van de beschouwde wegen een 'stil wegdek' worden toegepast. De aanleg van een beperkte lengte 'stil wegdek' is veelal vanuit beheers- en onderhoudsoverwegingen niet wenselijk.
- *Geluidscherm*
Voor een voldoende geluidafschermende werking moeten geluidschermen een hoogte hebben die een relatie heeft met de hoogte van de achterliggende bebouwing. Bij laagbouw kunnen lage geluidschermen worden geplaatst en bij hogere gebouwen, zoals het onderhavige appartementencomplex, moeten hoge schermen worden gerealiseerd. Om in de onderhavige situatie de hogere bouwlagen te beschermen zou een scherm met een hoogte van meer dan 2 meter langs de wegen geplaatst moeten worden. Een dergelijk hoog scherm vormt in de onderhavige situatie een stedenbouwkundig en architectonisch ongewenste barrière. Ook kunnen zich verkeersgevaarlijke situaties voordoen nabij de kruisingen (belemmering zicht).
- *Overige maatregelen*
Door het verlagen van de maximumsnelheid van 50 naar 30 km/u zijn de J.S. Bachlaan en Noordsingel niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige objecten die langs een niet-gezoneerde weg zijn gelegen, behoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden. Beide wegen betreffen (doorgaande) ontsluitingswegen waar een goede

doorstroming van het verkeer gewenst is. Om deze in te richten als 30 km/u-zones, zouden snelheidsbeperkende voorzieningen gerealiseerd moeten worden die de doorstroming van het verkeer juist zouden belemmeren. Het verlagen van de snelheid en verkeersintensiteit is niet mogelijk vanwege praktische bezwaren.

Conclusie

Bij dit project zijn geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen geen optie. De maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Tevens is de toepassing van dove gevels geen optie.

De gemeente Leidschendam-Voorburg kan in dit geval een hogere waarde voor de geluidsbelasting vaststellen. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden, hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

5.6.4.3 Toetsing aan voorwaarden gemeentelijk geluidbeleid inzake hogere waarden

In paragraaf 5.6.2 is reeds het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg benoemd. In het gemeentelijk geluidbeleid staan voorwaarden voor de verlening van hogere waarden voor de geluidsbelasting.

Volgens de indelingseisen van de gemeente moet voor de toekenning van een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevel worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het ontwerpen van een geluidluwe gevel.
 - Elke woning van het project beschikt over een geluidluwe gevel.
- Het ontwerpen van een (gezamenlijke) geluidluwe buitenruimte (die bestemd is als verblijfsruimte). Bij het ontwerpen van meerdere buitenruimten per woning volstaat dat één van de buitenruimten aan de geluidluwe zijde is gesitueerd.
 - Het project beschikt over voldoende geluidluwe buitenruimten.
- Het realiseren van zoveel mogelijk geluidgevoelige ruimten (zoals woon- en slaapkamers) aan de geluidluwe gevels van een gebouw.
 - In het ontwerp van het project zijn waar mogelijk de slaapkamers aan de geluidluwe zijde gepositioneerd.
- De gecumuleerde geluidsbelasting mag niet meer dan de benodigde hogere waarde per geluidbron vermeerderd met 2 dB bedragen.
 - De gecumuleerde geluidsbelasting is in de onderhavige situatie niet meer dan 2 dB hoger dan de benodigde hogere waarde voor een weg.

In het rapport van LBP | SIGHT is inzichtelijk gemaakt hoe bij het onderhavige project aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.

5.6.4.4 Hogere waarden

In de notitie van het bureau LBP | SIGHT staat een overzicht van de hogere waarden, welke in combinatie met het rapport van het akoestisch onderzoek kan worden gelezen. Deze notitie is als bijlage 13 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd, en het rapport als bijlage 4.

In samenvatting zijn in tabel 5.6 de benodigde hogere waarden (in aantallen), per geluidsbron/weg en per geluidsbelasting (dB), voor het onderhavige project weergegeven.

Tabel 5.6 Hogere waarden project appartementencomplex Van Ruysdaellaan

Weg	dB	49	50	51	52	53	54	55	56	57	Totaal
J.S. Bachlaan		6			6	31					43
Noordsingel		12	16	6	6			6	56	4	106

5.6.5 Conclusie

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen van het onderhavige project de geluidsbelastingen vanwege het verkeer op de J.S. Bachlaan en/of de Noordsingel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk ten hoogste 5 dB en 9 dB overschrijden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Gezien de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde dienen voor een aanzienlijk deel van de woningen ten aanzien van de betreffende wegen hogere waarden door de gemeente te worden vastgesteld, waarbij voor bepaalde woningen voor beide wegen een hogere waarde benodigd is. Ook voor een aantal zorgeenheden en kamers dienen hogere waarden te worden verleend.

Het onderhavige project appartementencomplex Van Ruysdaellaan voldoet aan de wettelijke normen en bepalingen, en voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid ofwel de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Ook voor 'Het Gasthuis' (het zorggedeelte) binnen het gebouw wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. De woningen waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld staan aangegeven in het rapport en in de notitie hogere waarden van LBP|SIGHT.

LBP|SIGHT heeft ten aanzien van de onderhavige (aanvraag) omgevingsvergunning de geluidwering van de gevels van de woningen afgestemd op de gecumuleerde geluidsbelasting. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidsbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.7 Natuur(waarden)

5.7.1 Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wet- en regelgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000" gebieden) aangewezen. De door het Rijk aangewezen Natura 2000-gebieden zijn eerst aangemeld bij de Europese Unie.

Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017, en was voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke omgevingsverordeningen.

De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN zijn ook de door het Rijk aangewezen, en door de Europese Unie geconfirmeerde, Natura 2000-gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

In de Wet natuurbescherming is een doorvertaling en interpretatie van de Europese richtlijnen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Bij de wet zijn uitgebreide lijsten met beschermde soorten opgenomen. Op grond van de Wet natuurbescherming moet inzicht worden gegeven in het voorkomen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- Soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- Overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De Wet natuurbescherming kent veel bevoegdheden aan de provincies toe. De uitvoering van de wet wordt gedaan door de provincies en voor bepaalde zaken door de RVO (namens het Rijk).

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

5.7.2 Onderzoek natuurwaarden

In het kader van de projectontwikkeling en de voorgestane benodigde sloop van het bestaande kantoorgebouw en terreinaanpassingen in het projectgebied, zijn meerdere flora & fauna en ecologische onderzoeken verricht. Als algemeen onderzoek is door Aqua-Terra Nova BV een 'Actualisatie Eco-effectscan' (QuickScan Flora/Fauna) uitgevoerd. Het rapport, met nummer 21059/AQT302aFF/MA (d.d. 11 september 2023), is bijgevoegd als bijlage 5.

5.7.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden, algemeen

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' bevindt zich op circa 4 kilometer afstand ten noordwesten van het projectgebied. Het Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' bestaat uit een brede duinstrook met een gevarieerd en uitgestrekt, kalkrijk duinlandschap, dat reliëfrijk en afwisselend is. Het landschap heeft een kenmerkende opbouw van evenwijdige duinenrijen met opeenvolgende hoge paraboolduinen en moerassige laagten met struweel, waarin grote valleien liggen zoals Kijfhoek, Bierlap en de vallei Meijndel.

De meeste mogelijke negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, vanwege het onderhavige project, worden door de afstand en de tussenliggende infrastructuur op voorhand uitgesloten. Stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan echter niet op voorhand uitgesloten worden. De mogelijke stikstofdepositie vanwege het onderhavige project dient te worden onderzocht. Er is een stikstofdepositie-/AERIUS-berekening nodig voor de herontwikkeling van het projectgebied van kantoorcomplex naar appartementencomplex.

Stikstofdepositie, in relatie tot Natura 2000-gebied

Voor het onderhavige project met de herontwikkeling van het projectgebied Van Ruysdaellaan 41-69 is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd door DGMR. Het bijbehorende rapport "Onderzoek stikstofdepositie Appartementencomplex Van Ruysdaellaan Leidschendam" (d.d. 25 oktober 2023, met AERIUS-bijlagen d.d. 7 november 2023) is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van dit onderzoek worden hierna beschreven. Bij het stikstofdepositie-onderzoek is geen gebruik gemaakt van intern salderen.

Bij het stikstofdepositie-onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de toekomstige situatie ofwel de gebruiksfase, en voor de tijdelijke situatie van de sloop en bouw ofwel de realisatiefase. Voor de stikstofdepositie-berekeningen is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2023.

Realisatiefase (Tijdelijke effecten)

Met de voorgenomen tijdelijke werkzaamheden (de sloop, inrichting en bouw) worden mobiele werktuigen gebruikt die stikstof uitstoten. Derhalve is de stikstofuitstoot en mogelijke stikstofdepositie van de realisatiefase berekend. Voor het bepalen van de stikstofuitstoot is een prognose van het bouwmaterieel gemaakt. Er wordt voor een deel gebruik gemaakt van elektrische werktuigen.

De gegevens voor de realisatiefase zijn gebaseerd op vergelijkbare projecten. Hierbij is voor de inzet (draaiuren verdeling) het uitgangspunt dat de realisatie in vier kalenderjaren plaatsvindt en dat de sloop en het bouwrijp maken in het eerste jaar wordt uitgevoerd en de bouw daarna met het zwaartepunt in het tweede jaar. De totale stikstofuitstoot van de realisatiefase vindt dus verdeeld over vier jaren plaats. De feitelijke realisatie duurt naar verwachting circa drie jaar (in vier kalenderjaren). Naast de beschreven werktuigen rijden tijdens de bouw ook vrachtwagens en lichte motorvoertuigen (bestelwagens en personenwagens) van en naar het terrein.

Uit de berekening van de realisatiefase volgt dat het project in de tijdelijke situatie geen relevante bijdrage aan stikstofdepositie heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Van belang hierbij is dat onder meer een elektrische torenkraan wordt ingezet.

Gebruiksfase

De nieuwe gebruiksfuncties worden aardgasvrij gerealiseerd. De installaties van de nieuwe gebruiksfuncties veroorzaken daarom geen emissie van stikstof. Hiermee zal de emissie van het gebouw in de toekomstige gebruiksfase lager zijn dan in de huidige gebruikssituatie. Voor de berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn daarom alleen de vervoersbewegingen van en naar de nieuw te realiseren gebruiksfuncties relevant.

Uit de berekening van de gebruiksfase volgt dat het project in de eindsituatie geen relevante bijdrage aan stikstofdepositie heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

Ecologische verbindingszones / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland bepaalt dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt mogen worden die een negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten noorden en oosten van het projectgebied, op respectievelijk circa 1 kilometer en 1,5 kilometer, zijn gronden aangewezen als NNN. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Nadere toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

5.7.2.2 Soortenbescherming

Het huidige kantoorgebouw aan de Van Ruysdaellaan 41-69 zal worden gesloopt. Ook worden er bomen gekapt en planten geroid. Daarnaast wordt de watergang die ten noordwesten en noordoosten langs het projectgebied loopt voor een gedeelte tijdelijk gedempt. Op dezelfde locatie zal vervolgens nieuwe woningbouw worden gerealiseerd en zal de watergang worden hersteld en plaatselijk worden verbreed. Ter compensatie van de gekapte bomen zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Deze activiteiten vormen de basis van de toetsing aan de Wet natuurbescherming.

Conclusies QuickScan flora & fauna

Er is door Aqua-Terra Nova BV een 'Actualisatie Eco-effectscan' (QuickScan Flora/Fauna) uitgevoerd. Het rapport, met nummer 21059/AQT302aFF/MA (d.d. 11 september 2023), is opgenomen als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Tijdens de inventarisatie zijn aanwezige natuurwaarden in het projectgebied bekeken. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken en/of verwijderen opgaande vegetatie buiten broedseizoen). Het voorkomen van negatieve effecten op verblijfplaatsen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Zuid-Holland. In alle gevels van het kantoorpand zijn open stootvoegen aanwezig. De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen kan niet worden uitgesloten. Daarnaast zijn bomen aanwezig die potentieel geschikte holtes bevatten die kunnen dienen als vaste rust- en/of verblijfplaats voor boom bewonende vleermuizen zoals de watervleermuis, ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis. Het projectgebied en de omgeving van het gebied zijn ook geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de verblijfplaatsen van vleermuizen dient te worden uitgevoerd, en is reeds uitgevoerd.

Conclusies vleermuisonderzoek

Vanwege het voorkomen van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen is vleermuisonderzoek verricht in 2021 door Aqua-Terra Nova BV. Het rapport, met nummer 21059/AQT301FF/LVS (d.d. 28 december 2021), is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In het projectgebied zijn meerdere verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen vastgesteld, in het kantoorgebouw. Met de voorgenomen sloop worden deze verblijfplaatsen vernield. Verblijfplaatsen van andere vleermuissoorten dan gewone dwergvleermuizen zijn niet aangetroffen in het projectgebied, bijvoorbeeld in de bomen, en kunnen op basis van de waarnemingen worden uitgesloten. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute. Het groen in het projectgebied wordt gebruikt om te foerageren, al ontbreekt een essentiële functie. Tevens zijn er in de omgeving van het projectgebied groenstroken, bosschages en bomenrijen die kunnen dienen als foerageergebied en vliegroute.

Ontheffing Wnb

In verband met de sloop van het kantoorgebouw, en de vleermuis verblijfplaatsen in het gebouw, is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) benodigd. Voor de geplande sloop en werkzaamheden en inrichting van het projectgebied zijn alternatieven met betrekking tot locatie, inrichting, werkwijze en planning niet mogelijk, waardoor er geen sprake is van een andere bevredigende oplossing (dan sloop). Derhalve is een ontheffing aangevraagd. Inmiddels is de ontheffing verleend (in 2023).

De verblijfplaatsen dienen ongeschikt gemaakt te worden. Er zijn vier tijdelijke vleermuiskasten geplaatst zodat ten alle tijde een verblijfplaats wordt aangeboden. Daarnaast worden er minimaal acht permanente kasten ingebouwd in het nieuwe gebouw.

5.7.2.3 Bomen

Binnen de invloedssfeer van het onderhavige project staan diverse 'eigen' en gemeentelijke bomen. De nieuwbouw en werkzaamheden zullen gevolgen hebben voor een aantal bomen. Mogelijk zullen de uit te voeren werkzaamheden ook (negatieve) gevolgen hebben op enkele andere bomen in en langs het projectgebied.

Door het bureau Eelerwoude is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Het rapport van de BEA (d.d. 22-12-2022) is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Het doel van de BEA is om te bepalen in hoeverre de geplande werkzaamheden gevolgen hebben voor de bomen en voor welke bomen beschermende maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om de bomen te behouden.

Aan de noordwestelijke en (noord)oostelijke zijde van het gebouw loopt een brede watergang. Langs deze watergang aan de (noord)oostelijke zijde staan op het talud en aan de waterlijn enkele knotwilgen en elzen van een matig tot slechte kwaliteit. Daarnaast staat er opslag en beplanting van heesters. Om hier het gebouw te kunnen realiseren zullen deze bomen moeten wijken. Enerzijds om plaats te maken voor het aanbrengen van de damwanden ten behoeve van de realisatie van de kelder en de tijdelijke bouwweg tussen de watergang en de kelder, anderzijds omdat deze bomen niet te handhaven zijn met de voorgenomen plannen in verband met zowel boven- als ondergronds ruimtegebrek.

Ten noorden/noordwesten van het gebouw staan meerdere bomen. De bomen staan op het talud langs het water, maar ook verder tegen de grenzen van het nieuwe gebouw aan. In verband met het ter plaatse aanleggen van een tijdelijke bouwweg, dienen alle bomen aldaar verwijderd te worden. Aan de zuidwestelijke zijde dienen de bomen binnen de contour van de bebouwing verwijderd te worden. In deze huidige groenstrook (oostelijk van de sloot) staat veel opslag van vooral hazelaar welke ook geheel verwijderd dient te worden. Aan de westelijke zijde van de sloot staan bomen van redelijke kwaliteit welke met de voorgenomen werkzaamheden behouden kunnen blijven. Enkele bomen zullen teruggesnoeid moeten worden om niet tegen de gevel te komen. De sloot zal tijdelijk worden gedempt, ten behoeve van een bouwweg en de bouw.

Aan de zuidelijke zijde staan ook enkele bomen in de groenstrook langs het perceel aan de Van Ruysdaellaan 39. De bomen dienen verwijderd te worden om buiten de stabiliteitszone te blijven met de graafwerkzaamheden.

Door het tijdelijk dempen van de sloot en het tijdelijk dempen van een deel van de watergang aan de noordoostzijde, moeten maatregelen getroffen worden. Langs het talud zal een beluchtingsdrain gelegd moeten worden om te voorzien in voldoende zuurstof na demping. Daarnaast dienen de bomen voorzien te worden van stamommanteling tijdens de bouwwerkzaamheden.

De ontwikkelaar heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de compensatie van te kappen bomen. Daarnaast ontvangt de gemeente Leidschendam-Voorburg van de ontwikkelaar een financiële bijdrage voor de versterking van de groenstructuur (die opgave is gesteld in het ruimtelijk kader).

5.7.3 Conclusie

Het project appartementencomplex Van Ruysdaellaan heeft geen invloed op de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

De aanwezige natuurwaarden (flora en fauna) in het projectgebied zijn geen belemmering voor het onderhavige project. Wel dient er voor de te kappen bomen compensatie plaats te vinden. Over de te kappen bomen en de bomencompensatie zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de gemeente. De bomenkap vormt verder geen belemmering voor het onderhavige project.

In het projectgebied zijn enkele verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld, en derhalve is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor de sloop van het kantoorgebouw aangevraagd en de ontheffing is verleend.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Externe veiligheidsrisico's worden in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico geeft de kans op een groep dodelijke slachtoffers (van een bepaalde omvang) door een ongeval met een gevaarlijke stof, afgezet tegen de oriëntatiewaarde.

De (hoofd)regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar op basis van een verantwoording van het risico. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij een project (voor bijvoorbeeld het realiseren van woningen) gelegen binnen een afstand van 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico te worden beschouwd. De Regeling basisnet geeft transporthoeveelheden waarmee rekening moet worden gehouden en de plaatsgebonden risico contour.

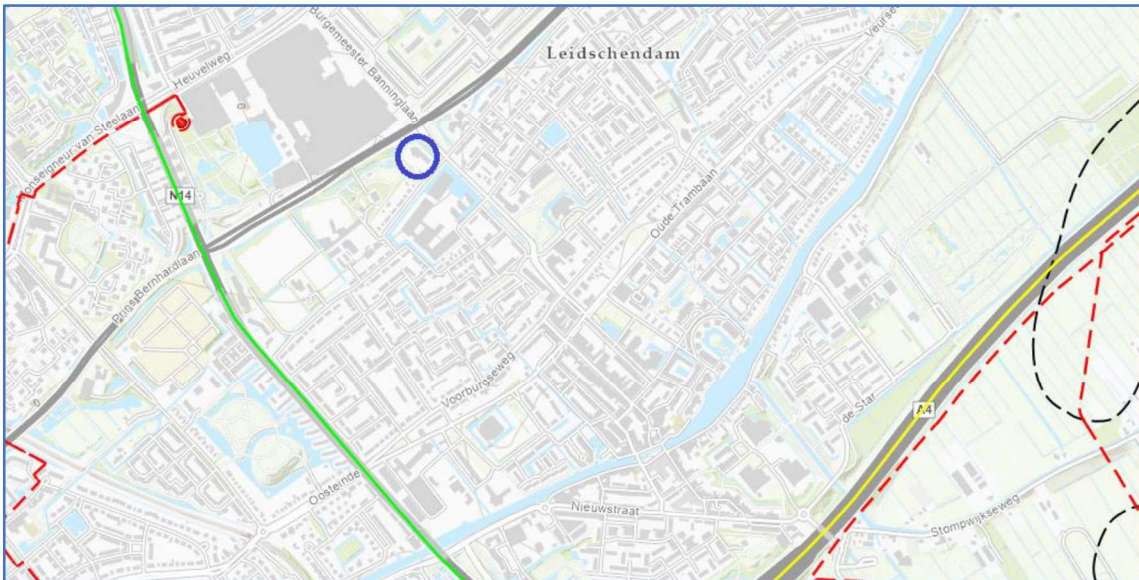
Voor een aantal veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico door middel van een wettelijk voorgeschreven afstand vastgesteld. Bij inrichtingen geldt dit ook voor het invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (gegeven in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening nodig zijn om de omvang van effecten aan te tonen.

5.8.2 Relevante Risicobronnen

De externe risicobronnen worden in beeld gebracht aan de hand van de risicokaart. De risicokaart omvat industriële bedrijven die een extern risico kunnen vormen. Ook buisleidingen zijn opgenomen op de risicokaart evenals de wegen, spoorwegen en vaarwegen die als transportroute voor geklasseerde gevaarlijke stoffen worden gebruikt.

Uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet binnen de invloedssfeer van risicovolle bedrijven is gelegen (zie afbeelding 27). De dichtstbijzijnde inrichting is ten noordwesten van het projectgebouw gelegen: een gasontvangststation met een aansluitende gastransportleiding, deze ligt op circa 650 meter afstand. Om het gasontvangststation ligt een risicocontour van 25 meter. Ten noordwesten, zuidwesten en zuidoosten van het project ligt een aardgasleiding NEN 3650-leiding. Het project ligt ruim buiten de invloedsgebieden van de leidingen, namelijk op meer dan 650 meter.

Afbeelding 27 Risicobronnen rondom het projectgebied (bron: risicokaart.nl)



De gemeente heeft geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn binnen het basisnet de N14 (wegvak Z53) en de rijksweg A4 (wegvak Z7) aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Deze wegen liggen op ruim meer dan 200 meter van het projectgebied. Voor de N14 geldt een groepsrisicocontour van 19 meter. Voor de A4 geldt geen groepsrisicocontour, maar een plaatsgebonden risicocontour van 13 meter. Het project(gebied) voldoet ruimschoots aan de basisnetafstanden. De N14 en A4 liggen op respectievelijk circa 650 meter en 1.500 meter afstand. In de omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde vaarweg, de Vliet gelegen op circa 1.000 meter, is niet aangeduid als vaarweg die gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project appartementencomplex Van Ruysdaellaan.

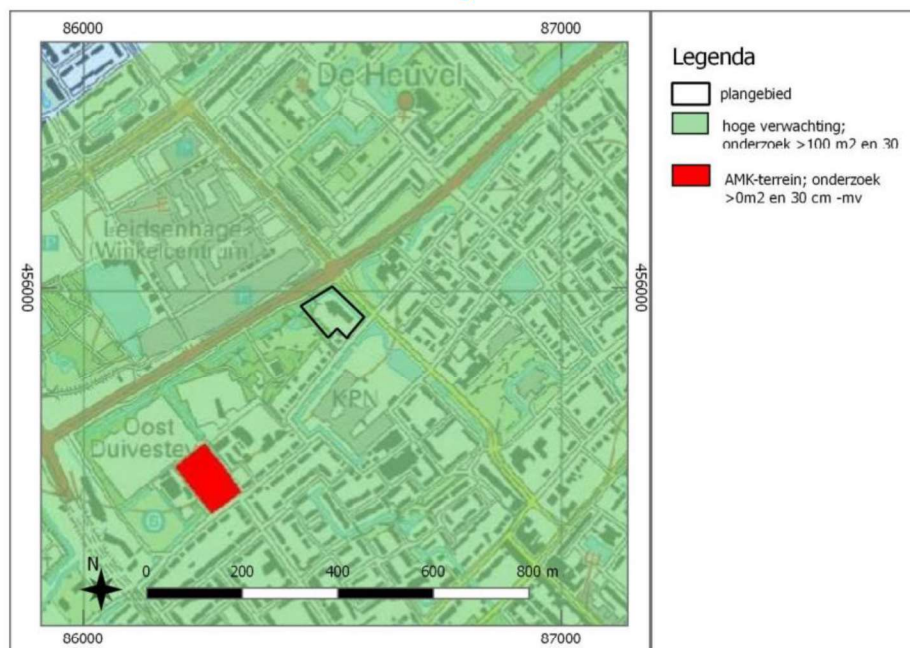
5.9 Archeologie en Cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Leidschendam-Voorburg ligt het projectgebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het beleid voor deze zone schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Deze voorschriften zijn verankerd in het bestemmingsplan “Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk”.

De omvang van de bodemingrepen van het onderhavige project bedraagt circa 7.600 m² en de diepte van de ingrepen bedraagt maximaal 200 cm -mv. De ingrepen zijn daarmee groter dan de vrijstellingsgrens. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is voor dit project daarom verplicht conform het vigerend beleid.

Afbeelding 28 *Locatie van het projectgebied op de archeologische beleidskaart van de gemeente Leidschendam-Voorburg*



Archeologisch onderzoek

Door het bureau RAAP is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd middels een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (kenmerk RAAPrap_5993_LERL_20220907). Het rapport (d.d. 7 september 2022) is opgenomen als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van dit onderzoek worden hierna beschreven.

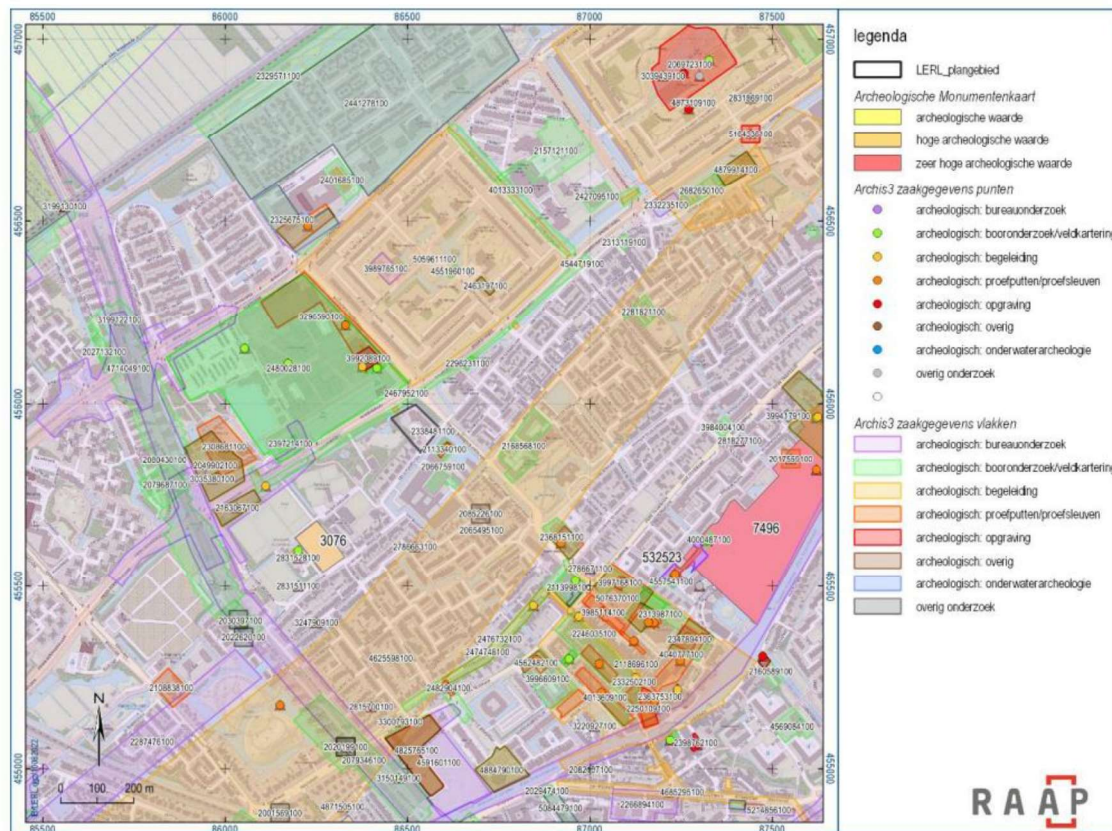
Archeologische beschouwing projectgebied en omgeving in bureauonderzoek

Er zijn in de omgeving reeds archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Uit het dichtstbijzijnde onderzoek (2113340100), een proefsleuvenonderzoek op de locatie Van Ruysdaellaan 2 te Leidschendam, blijkt dat in het gebied geen archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen of ouder aanwezig zijn. De enige archeologische sporen bestonden uit een tonput uit de 17e tot en met de 19e eeuw en enkele ploegsporen. De top van de strandwal was wel intact. Omdat geen archeologische (behoudenswaardige) vindplaats in het gebied verwacht wordt, is het gebied Van Ruysdaellaan 2 vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het bureauonderzoek 2467952100 onderschrijft de aanwezigheid van de strandwal. Op de strandwal zijn al eerder resten van de Vlaardingen-cultuur uit het Neolithicum gevonden. Mogelijk strekt een dergelijke archeologische vindplaats zich ook deels tot de strandvlakte uit. De locatie ligt ook relatief dichtbij de Van Ruysdaellaan 41-69, een weg uit de Vroege Middeleeuwen, en heeft daarom ook kans op erven uit de Vroege Middeleeuwen en jonger. Het booronderzoek heeft de ligging in de strandvlakte bevestigd. Eventuele archeologische waarden kunnen echter niet uitgesloten worden. Daarom werd vervolgonderzoek in de vorm van archeologisch gravend onderzoek (proefsleuvenonderzoek) aanbevolen.

Afbeelding 29 *Overzichtskaart archeologische gegevens uit de directe omgeving van het projectgebied*



Op basis van historische kaarten kan inzicht worden verkregen in het historisch gebruik van een gebied van na de Late Middeleeuwen tot begin 20e eeuw. Op de kaart van het Hoogheemraadschap van Berckenrode uit 1615 is de Van Ruysdaellaan aangegeven als Lijtweg. Iets ten zuidwesten van het projectgebied, ongeveer op de locatie van het latere landgoed Overdam, is een boerderijlocatie weergegeven. De kaart van Douw en Brouckhuijsen uit 1647 geeft ongeveer hetzelfde beeld/situatie. Op de kaart van Kruius en Kruius uit 1712 ligt het projectgebied deels in en deels naast een boerenerf ten noordoosten van de buitenplaats Overdam. Op de oudste gedetailleerde kaart van het grondgebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg, de kadastrale minuutkaart uit de periode tussen 1811 en 1832, maakt het projectgebied deel uit van een boerenerf dat oorspronkelijk langs de Van Ruysdaellaan gelegen heeft. Op de Bonnekaarten uit de periode 1876 tot en met 1934 en de topografische kaarten uit de periode 1952 tot en met 1990 staat dit erf nog afgebeeld.

Uitkomst bureauonderzoek voor het projectgebied – Gespecificeerde archeologische verwachting

Het projectgebied kenmerkt zich door ligging op één van de noordoost-zuidwest gerichte strandwallen van Leidschendam. Het gaat waarschijnlijk naar het noordwesten over in een strandvlakte. De locatie is bewoonbaar geweest vanaf het Neolithicum, circa 2700 voor Christus. Op circa 200 meter ten noordwesten is een goed bewaarde nederzetting uit de Vlaardingencultuur opgegraven. Deze nederzetting strekte zich echter niet uit tot de ten noordwesten van het projectgebied gelegen strandvlakte. Wellicht is er wel op de strandwal gewoond waar het zuidoosten van het projectgebied toe behoort. Voor de periode van het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd is er grote kans op de aanwezigheid van resten van een agrarische nederzetting. Aan het einde van de Vroege Middeleeuwen werd de Veurse Achterweg aangelegd, thans de Van Ruysdaellaan. De kans op boerderij-erven uit de Vroege Middeleeuwen, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd is dus groot. De archeologische verwachtingen zijn een Agrarische nederzetting uit de Neolithicum-Romeinse tijd of een Boerderij-erf uit de Vroege Middeleeuwen/ Nieuwe tijd. Beide worden verwacht binnen een diepte van 100 cm – mv.

Vanwege de archeologische verwachting is een inventariserend veldonderzoek (IVO) verricht.

IVO/Booronderzoek

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) bestond uit een verkennend booronderzoek. De gevolgde onderzoeksmethode voor het veldwerk is bepaald op basis van de resultaten van het bureauonderzoek.

Uit het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het projectgebied uit duin- en strandzand bestaat. De top van het pakket is opgenomen in het, waarschijnlijk recent bewerkte, humeuze pakket in de bovengrond. Het kan niet worden uitgesloten dat de basis van dit humeuze pakket uit de Nieuwe tijd dateert. Archeologische waarden uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen zullen verstoord zijn geraakt.

In het zuidwesten van het projectgebied is in het duinzand op 140 cm –mv een vegetatieniveau gevonden. Op dit niveau zouden nog archeologische waarden uit de prehistorie aanwezig kunnen zijn.

Conclusies vooronderzoek, en advies

Op basis van het bureauonderzoek werden twee archeologische niveaus verwacht, beide op de top van het duin-/strandwalzand en binnen 1 m –mv. Het betreft hier mogelijke archeologische resten van een agrarische nederzetting uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Een tweede niveau betreft de resten van een boerenerf uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe tijd. Een agrarische nederzetting uit het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd zal zich manifesteren als een humeuze cultuurlaag; met indicatoren als aardewerk, vuursteen en houtskool. Een boerenerf uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bestaat uit funderingsresten van (bij)gebouwen, beer- en waterputten en afvalkuilen. Een eventueel sporenniveau zal zich bevinden in de humeuze laag in de bovengrond met een concentratie van aardewerk en resten bouw materiaal.

In de zuidelijke helft van het huidige kantoorpand is een parkeerkelder aangelegd. Hier worden geen archeologische waarden verwacht.

Uit het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van het projectgebied uit duin- en strandzand bestaat. De top van het pakket is opgenomen in het, waarschijnlijk recent bewerkte, humeuze pakket in de bovengrond. Het kan niet worden uitgesloten dat de basis van dit humeuze pakket uit de Nieuwe tijd dateert. Archeologische waarden uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen zullen verstoord zijn geraakt.

In het zuidwesten van het projectgebied is in het duinzand op 140 cm –mv een vegetatieniveau gevonden. Op dit niveau zouden nog archeologische waarden uit de prehistorie aanwezig kunnen zijn.

Het bureau RAAP adviseert vervolgonderzoek, om daarmee de gespecificeerde verwachting te toetsen, middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Geadviseerd wordt om onderzoek uit te voeren in het zuidwesten van het projectgebied, waar een vegetatieniveau is aangetroffen en waar de grootste kans op archeologische waarden uit de Nieuwe tijd is omdat hier een boeren erf geweest is. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het overige deel van het projectgebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

Conclusie

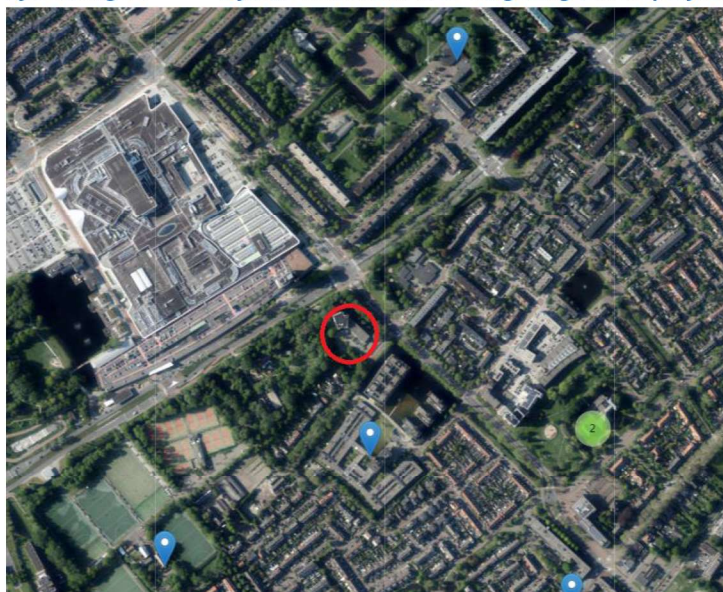
Uit het archeologisch vooronderzoek volgt dat voorafgaand aan de uitvoering (van de bodemingrepen) van het onderhavige project in het zuidwestelijke deel van het projectgebied een proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht. In het overige deel van het projectgebied is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig.

Er dient een Programma van Eisen (PvE) voor het proefsleuvenonderzoek te worden opgesteld. Inmiddels is door RAAP een PvE opgesteld. Het PvE dient door het bevoegd gezag te worden goedgekeurd.

5.9.2 Cultuurhistorie

De beschermde stads- en dorpsgezichten binnen Leidschendam-Voorburg zijn planologisch verankerd in het bestemmingsplan. Het onderhavige projectgebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. De gemeente Leidschendam-Voorburg telt ruim 600 monumenten. Het dichtstbijzijnde rijksmonument is het Neherlab auditorium aan de Sint Paulusstraat 9 te Leidschendam, op circa 150 meter afstand gelegen van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde gemeentelijke monument is een woning op de Van Ruysdaellaan 1 te Leidschendam, op circa 250 meter afstand. Gezien de afstand en de invulling van het tussengelegen gebied heeft het project geen invloed op de monumenten in de omgeving.

Afbeelding 30 *Rijksmonumenten in de omgeving van de projectlocatie (bron: rijksmonumenten.nl)*



5.10 Duurzaamheid en Klimaat(adaptatie)

De huidige bebouwing op het terrein stamt uit 1992 volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het kantoorgebouw wordt derhalve nog conventioneel verwarmd en voldoet niet aan de huidige normen qua isolatie. Het terrein is voor een groot deel verhard. Aan de randen van het terrein, zijnde gemeentegrond, is sprake van onverhard oppervlak.

Het nieuwe gebouw zal conform wettelijke eisen op het gebied van gasloos bouwen en isolatie worden gerealiseerd. Omdat er geen gasaansluiting zal zijn, zal er bodemwarmte worden gebruikt. In het project worden warmtepompen geplaatst en/of een warmtekoude-opslag voorziening aangebracht. Daarnaast is binnen het project aandacht voor klimaat adaptief bouwen. Door de aanleg van plantenbakken en beplanting op het binnenterrein, wordt hittestress tegengegaan en wordt meer hemelwater opgevangen. De bestaande bomen en vegetatie van matige kwaliteit worden vervangen door nieuwe bomen en groen. Verder wordt ter compensatie van het extra verhard oppervlak, de bestaande watergang verbreed en een alternatieve waterberging gerealiseerd.

De nieuwe bebouwing en terreinrichting komen de duurzaamheid van de projectlocatie ten goede.

Hittestress

Gelet op de klimaatveranderingen en het (gemeentelijk) duurzaamheidsbeleid, is voor het onderhavige project een hittestresstoets verricht door het bureau BOOT. De notitie van de hittestresstoets is opgenomen als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor de toekomstige situatie is een gevoelstemperatuuranalyse uitgevoerd. Hierbij is voor het project de gevoelstemperatuur in de huidige en de toekomstige situatie berekend en vergeleken. Ook is gekeken naar het schaduwpercentage op verblijfsplekken en loop- en fietsroutes. .

Vanuit de Landelijke Maatlat Klimaatadaptief bouwen wordt ten aanzien van de klimaatthema's 'hitte en schaduw' de volgende drie, voor het project relevante, onderdelen getoetst:

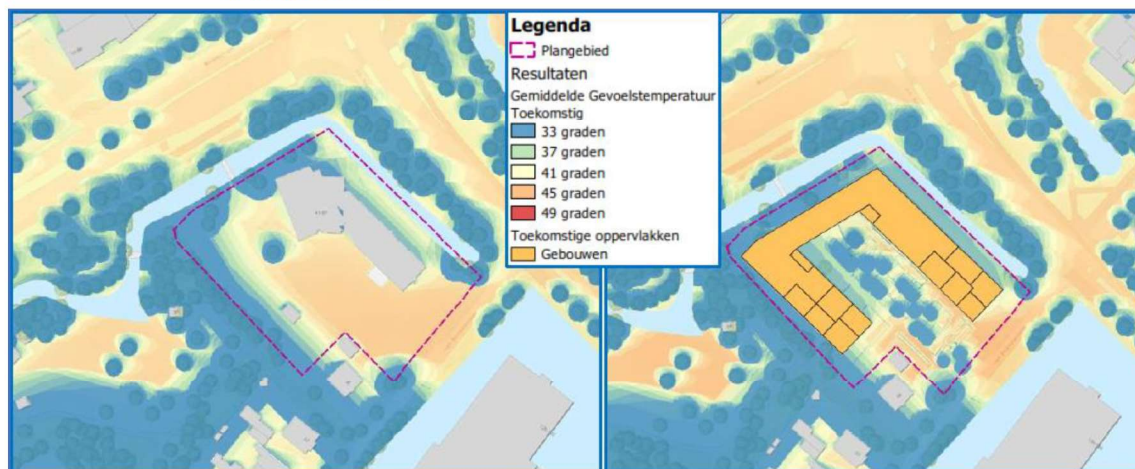
- Binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek van minimaal 200 m2 aanwezig.
- Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.
- Breng het verschil in gevoelstemperatuur tussen de huidige en toekomstige situatie in beeld.

Gevoelstemperatuur

De gevoelstemperatuur is berekend voor de huidige en de toekomstige situatie, volgens de landelijk door het RIVM vastgestelde modelstandaard, voor een hittedag. De huidige en toekomstige 'hoogste' gevoelstemperatuur zijn weergegeven op afbeelding 31. Hierop is te zien dat de gevoelstemperatuur centraal in het plangebied afneemt door het vergroenen en het toepassen van bomen.

Door de ligging van de nieuwbouw naast een groene omgeving ligt de temperatuur aan de rand van het projectgebied relatief laag. Door de projectontwikkeling verandert de gevoelstemperatuur logischerwijs binnen en rondom het projectgebied. Het project heeft een positief effect (verlagend effect) op de gemiddelde gevoelstemperatuur ter plaatse van het projectgebied door de toename van schaduw. Rondom het projectgebied neemt de gevoelstemperatuur licht toe, hoofdzakelijk op de Noordsingel. Deze toename is verklaarbaar en onvermijdelijk aangezien (het westelijke deel van) het projectgebied in de huidige situatie vrij open is en goed geventileerd kan worden. In het gebied waar de gevoelstemperatuur toeneemt, komen geen kwetsbare functies voor die problemen kunnen ondervinden van de opwarming.

Afbeelding 31 *Huidige en toekomstige gevoelstemperatuur op een hittedag, op en in de omgeving van de projectlocatie*

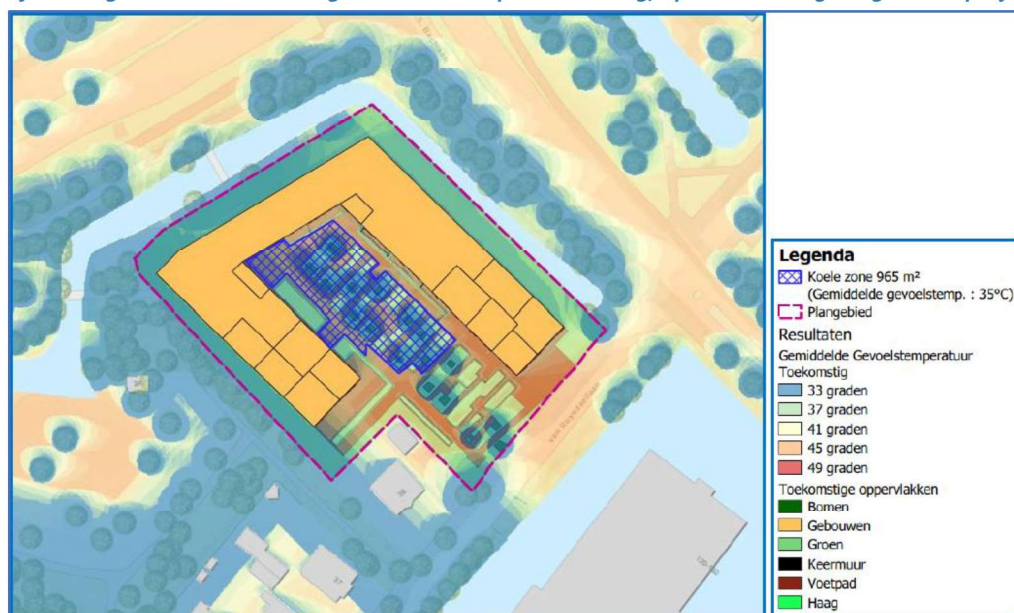


Koele plekken

Het is belangrijk om koele plekken in of rondom het projectgebied op loopafstand te hebben. Zo kunnen mensen tijdens extreem warme dagen hier verkoeling vinden als ze dat in of rondom hun woning niet hebben. De landelijke maatlat hanteert de volgende richtlijn: Binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek van minimaal 200 m² aanwezig. Een koelteplek wordt gedefinieerd als een plek waarbij de gevoelstemperatuur gemiddeld rond de 35°C ligt.

Binnen het projectgebied worden meerdere verblijfszones ingericht. Deze worden tevens voorzien van groen en schaduw. Op afbeelding 32 zijn de koele zones weergegeven. De grote koele zone op het binnenterrein heeft een oppervlakte van circa 965 m² en een gemiddelde gevoelstemperatuur van 35°C. Deze plek is bereikbaar binnen 300 meter loopafstand vanaf iedere woning. Hiermee wordt binnen het projectgebied voldaan aan de richtlijn vanuit de landelijke maatlat. Tevens zijn er ten westen van het projectgebied koele plekken aanwezig.

Afbeelding 32 *Toekomstige koele zones op een hittedag, op en in de omgeving van de projectlocatie*



Schaduw op langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken

Om (kwetsbare) mensen op een comfortabele en veilige manier door een gebied te laten bewegen is het van belang dat deze voor een deel beschaduwd is. De landelijke maatlat hanteert hierbij de volgende richtlijn: Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaam verkeersroutes en verblijfsplekken in het projectgebied, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.

Er is een schaduwmodellering uitgevoerd voor de toekomstige eindbeeld situatie. Ten behoeve van schaduw is het advies om volgroeide bomen aan te planten of te verplanten om zo snel mogelijk het gewenste effect van te behalen. Binnen het projectgebied is circa 1.520 m² voetgangersgebied en verblijfsplek aanwezig. Hiervan is circa 677 m² beschaduwd, waarmee circa 44% beschaduwd is. Daarmee voldoet het project aan de richtlijn.

Conclusie

Ten aanzien van hittestress voldoet het onderhavige project aan de richtlijnen.

5.11 Bezonnin g / Schaduw

De nieuwbouw van het onderhavige project heeft invloed op de mate van bezonnin g in de omgeving van het project, door schaduw vanwege de bebouwing. Ook de bestaande bebouwing van de van Ruysdaellaan 41-69, het kantoorgebouw, geeft de nodige schaduw.

Door het bureau LBP|SIGHT is een bezonnin gsonderzoek verricht. Het bijbehorende rapport is opgenomen als bijlage 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

In het onderzoek is inzicht gegeven in de schaduw vanwege de nieuwbouw en de bestaande bebouwing. De positie van het bouwplan ten opzichte van de zon en de omgeving, geeft inzicht in de bezonnin g van de bestaande woningen, panden en terreinen. Tevens is in het onderzoek de (mogelijke) bezonnin gsduur van de bebouwing in de omgeving inzichtelijk gemaakt in de bestaande en nieuwe situatie.

Daarnaast is de bezonnin g van de bestaande woningen ook getoetst aan de lichte TNO-norm voor bezonnin g van een woning. De lichte TNO-norm is ten minste twee mogelijke bezonnin gsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden).

Uit het bezonnin gsonderzoek naar de gevolgen van de nieuwbouw op de omgeving blijkt in conclusie het volgende:

- De enige afnames in de bezonnin gsduur zijn te zien op de zuidoost-gevel van de woontoren aan de Noordsingel, voornamelijk op de begane grond terwijl de eerste woningen zich op de eerste verdieping bevinden, en op een deel van de begane grond van het appartementengebouw Neherpark aan de Van Ruysdaellaan. Bij de Noordsingel is de afname in de bezonnin gsduur maximaal 1 uur. Bij de Van Ruysdaellaan is de afname in de bezonnin gsduur maximaal een halfuur in juni. De bezonnin gsduur is nog steeds ruimschoot meer dan 2 uur.
- De overige woningen in de omgeving worden niet beïnvloed door de nieuwbouw.
- De woningen in de omgeving waar een verandering in bezonnin g plaatsvindt, voldoen aan de lichte TNO-norm.

De zeer beperkte schaduwwerking bij enkele woningen in de omgeving treedt enkel 's ochtends vroeg of 's avonds (laat) op. Tevens is geen sprake van relevante (extra) schaduw op het park ten westen van het project, namelijk enkel aanvullende schaduw in de vroege ochtend.

Conclusie

Uit de bezonningsstudie volgt dat er geen relevante verandering in de bezonningssituatie door het onderhavige project plaatsvindt. Voor woningen in de omgeving van het project is er niet of nauwelijks sprake van een verandering van de bezonning van woningen. Van schaduwhinder is geen sprake. Het aspect bezonning/schaduw vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

5.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

5.12.1 Wet- en regelgeving

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage.

Voor alle projecten en plannen waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit mer dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan.

De inhoudelijke vereisten voor de m.e.r.-beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn mer. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

5.12.2 Analyse / M.e.r.-beoordeling

Het onderhavige project betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is beoordeeld of voor de onderhavige omgevingsvergunning een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.

In het kader van de m.e.r.-beoordeling is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling voor het project appartementencomplex Van Ruysdaellaan opgesteld. De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling project appartementencomplex Van Ruysdaellaan (d.d. 19 7 juni 2024), van Metafoor RO, is bijgevoegd als bijlage 14. Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het project. Het college kan hierop besluiten dat voor het onderhavige project geen MER opgesteld hoeft te worden. Bij de m.e.r.-beoordeling – de notitie en het besluit – zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect in acht genomen.

5.12.3 Conclusie

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het project op het milieu gering te noemen. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het project. Het is dus niet noodzakelijk om een MER op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het voorgenomen project/bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informatieverstrekking, ontwikkelproces en inspraak

In februari 2018 is voor de projectlocatie een eerste ontwerp van een laagbouw met een hoge toren gepresenteerd door de ontwikkelaar aan de buurt en aan de gemeente. Zowel de buurtbewoners als de gemeente gaven aan dit ontwerp nog te massaal te vinden. Vervolgens is een proces in gang gezet waarbij al ontwerpend gekomen is tot een ruimtelijk kader. In januari 2019 werd een iets lager en slanker gebouw gepresenteerd met nog steeds een hoogteaccent van 17 etages. Op 17 januari 2019 zijn omwonende uitgenodigd voor een informatieavond over de beoogde ontwikkeling aan de Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam.

Er is op 15 februari 2019 een Wob-verzoek ingediend door omwonende om de intentieovereenkomst in te zien. De gemeente heeft op 22 maart 2019 de intentieovereenkomst en het concept-ontwerp openbaar gemaakt.

De ontwikkelaar heeft in maart 2019 vier modellen gepresenteerd. Eén van de vier modellen is in mei 2019 uitgewerkt nadat de gemeente hier een voorkeur over had uitgesproken. Vanuit de buurt is in juni 2019 een alternatief plan gepresenteerd, met als uitgangspunt maximaal zes bouwlagen. Naar aanleiding van het alternatieve plan heeft de ontwikkelaar in september 2019 ook een alternatief plan ontwikkeld, met maximaal zes bouwlagen. Dit plan is na overleggen en binnengekomen reacties aangepast, met een meer open gebouwindeling en met maximaal zeven bouwlagen (op een half-verdiepte parkeergarage). Het toevoegen van de zevende bouwlaag is het gevolg van vervallen bebouwing aan de Van Ruysdaellaan. Het aangepaste plan van juli 2020 is als basis aangehouden voor het ruimtelijk kader.

Omwonenden hebben verzocht om het aantal bouwlagen te beperken tot zes, echter brengt dit de financiële haalbaarheid van het project in het geding. Wel hebben de zorgen die omwonende hebben geuit over de hoogte van de bebouwing, tezamen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, geleid tot een aanpassing in het ontwerp tot de huidige vorm met zeven bouwlagen (exclusief parkeergarage). De zeven bouwlagen (zes etages) bevinden zich enkel bij de noordelijke hoek en aan de noordwestzijde van het gebouw.

Op 9 maart 2021 is het Ruimtelijk kader 'herontwikkeling kantoorlocatie hoek Van Ruysdaellaan/Bachlaan' vastgesteld door de gemeenteraad. In het door de gemeente opgestelde ruimtelijk kader zijn de ideeën en visies van onder meer de omgeving/omwonenden meegenomen. In het ruimtelijk kader zijn de maximaal zeven bouwlagen als uitgangspunt vastgelegd.

Op 12 oktober 2022 is er een informatieavond geweest. Tijdens deze informele inloopavond die werd gehouden voor direct omwonenden en gemeenteraadsleden is een update gegeven over de stand van zaken en is inzicht gegeven in welke wijzigingen er waren gedaan in het ontwerp naar aanleiding van de reacties in het gehele proces.

6.2.2 Zienswijzenprocedure

Het project wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo).

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan door eenieder een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend bij de gemeente.

Bijlagen

1. Laddertoets/behoefte-onderzoek, RIGO.
2. Bodemonderzoek, RPS.
3. Parkeer- en verkeeronderzoek, Goudappel.
4. Akoestisch onderzoek, LBP|SIGHT.
5. Eco-effectscan (quickscan flora & fauna), Aqua-Terra Nova.
6. Stikstofdepositie-onderzoek, DGMR.
7. Vleermuisonderzoek, Aqua-Terra Nova.
8. Boom Effect Analyse (BEA), Eelerwoude.
9. Archeologisch vooronderzoek, RAAP.
10. Waterstudie, Aqua-Terra Nova.
11. Hittestresstoets, BOOT.
12. Bezonningsonderzoek, LBP|SIGHT.
13. Notitie hogere waarden geluid, LBP|SIGHT.
14. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, Metafoor RO.