

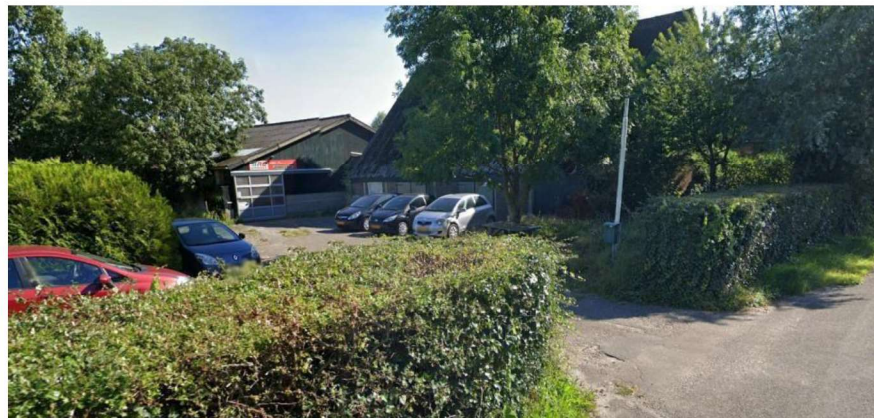
*Postbus 103
5300 AC Zaltbommel*

*Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel*

*Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl*

Ruimtelijke onderbouwing

Oostvlietweg 26a en 26b te Leidschendam



Februari 2023

Opdrachtgever : Eigenaar
Opgesteld door : Legalexion
Opsteller : mr. [REDACTED]
Datum : 12 februari 2023
Versie : 1
Kenmerk : 2022342/1

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 PLANGEBIED	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 PLANOLOGISCHE PROCEDURE	7
1.5 LEESWIJZER	7
2. RUIMTELIJK BELEID	8
2.1 LANDELIJK	8
2.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE	8
2.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2 PROVINCIAAL BELEID	9
2.2.1 ALGEMEEN	9
2.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE	10
2.2.3 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	12
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	16
2.3.1 STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	16
2.3.2 PARKEERNOTA	17
2.3.3 WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2022-2027	18
2.3.4 CULTUURHISTORISCHE ANALYSE VLIETOEVERS	19
3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	21
3.1 BESTAANDE SITUATIE	21
3.2 NIEUWE SITUATIE	23
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	28
4.1 PARKEREN	28
4.2 VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	29
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	30
5.1 GELUID	30
5.2 LUCHTKWALITEIT	31
5.3 NATUUR	32
5.3.1 ALGEMEEN	32
5.3.2 NATUURTOETS	32
5.3.3 STIKSTOFONDERZOEK	33
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	33
5.4.1 INLEIDING	33
5.4.2 RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PLANGEBIED	34
5.4.2.1 RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES	35
5.4.2.2 ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	35
5.4.2.3 TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	35
5.4.2.4 BUISLEIDINGEN	36
5.5 WATER	37
5.5.1 INLEIDING	37
5.5.2 WATERTOETS	37
5.5.2.1 BESTAAND STEDELIJK GEBIED	37
5.5.2.2 OPPERVLAKTEWATER	37
5.5.2.3 RIOLERING EN AFKOPPELING	38
5.5.2.4 RIOOL- EN BAGGERBEHEER	38

5.5.2.5	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	38
5.5.2.6	WATEROPGAVE	40
5.5.2.7	KLIMAATADAPTATIE	41
5.6	BODEM	42
5.6.1	ALGEMEEN	42
5.6.2	ONDERZOEK	43
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	44
5.8	EXPLOSIEVENONDERZOEK	44
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	45
5.9.1	INLEIDING	45
5.9.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	47
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	47
6.2	CULTUURHISTORIE	47
6.3	ARCHEOLOGIE.....	48
7	UITVOERBAARHEID.....	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Oostvlietweg 26a en 26b waren ooit twee agrarische bedrijven gevestigd. Na beëindiging van de agrarische activiteiten zijn op het terrein en in de opstallen, in een tijdsbestek van decennia, tal van andere activiteiten ontwikkeld. Zo is er een autogaragebedrijf gevestigd, een autospuiterij en een zone met recreatietuintjes met bijbehorende caravans en schuurtjes.

Deze activiteiten zullen worden beëindigd en de bijbehorende bebouwing zal worden gesloopt. Tevens wordt het gebruik van 6 volkstuintjes beëindigd en de daarop aanwezige bouwwerken verwijderd. Ook wordt de voormalige schapenstal gesloopt.

In plaats daarvan worden er 4 vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd.

De sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve waarde en verblijfswaarde van de directe omgeving. Door het verwijderen van de bedrijfspanden en opstallen op de volkstuintjes, en ook de schapenstal, worden zichtlijnen naar de achterliggende weilanden hersteld en wordt de verkeersdruk op de Oostvlietweg lager.

Het plan draagt bij aan het herstel van het cultuurhistorisch open weidelandschap en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van woningen echter niet toe. Dat betekent dat er een planologische procedure noodzakelijk is. Er dient middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt kadastraal aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie E, nummer 916 en nummer 1010 (ged.), plaatselijk gemerkt als Oostvlietweg 26a en 26b te Leidschendam.



Fig. 1.1 Luchtfoto Oostvlietweg 26a en 26b Leidschendam met projectlocatie (rood omkaderd) bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Oostvlietweg 26a en 26b Leidschendam liggen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2012. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden', 'Bedrijf' en 'Recreatie – Volkstuin'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'.

De realisatie van woningen is strijdig met de regels uit het bestemmingsplan, omdat een woonbestemming ontbreekt.

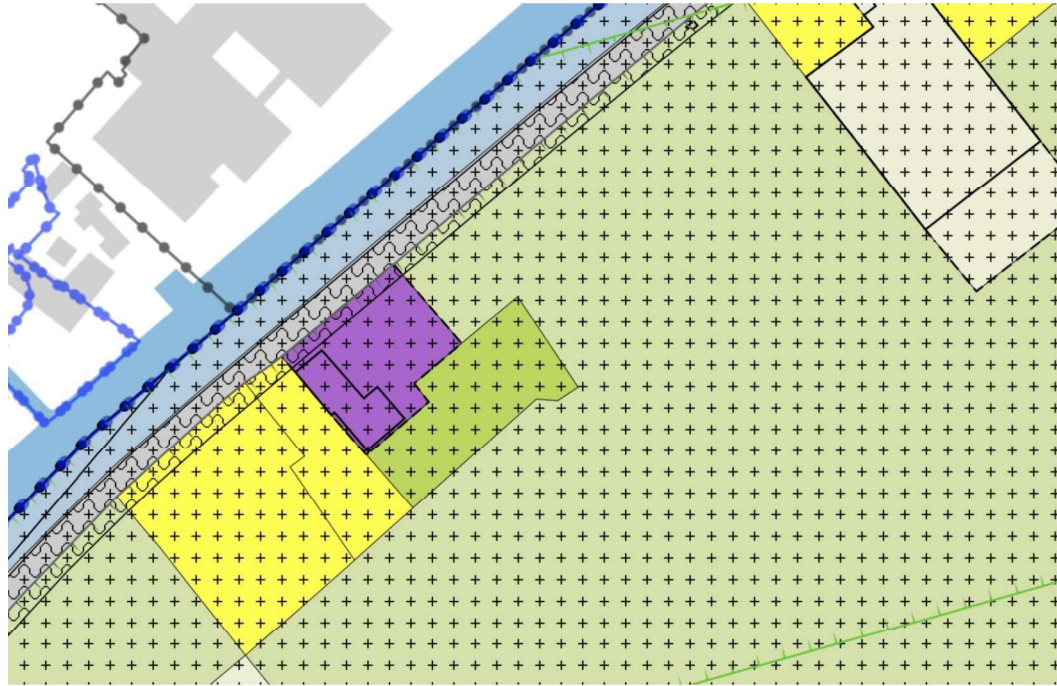


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

1.4 Planologische procedure

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

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna behandelt hoofdstuk 6 de verkeerskundige aspecten. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2. RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Landelijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

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

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

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

Conclusie

Nu het plan hier slechts ziet op 4 woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele

doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

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

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

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

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

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

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Planspecifiek

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

Ten behoeve van de realisatie van de woningen aan de Oostvlietweg worden de oude en vervallen opstallen van het voormalige bedrijven en van de bouwwerken in de volkstuinten gesloopt. Dit betreft ongeveer 880 m² aan bebouwingsoppervlakte. Tevens wordt 1.665 m² aan verharding verwijderd.

Daarvoor in de plaats worden 4 woningen gebouwd van ongeveer 130 m² per woning. De oppervlakte bebouwing en verharding zal door dit plan verminderen.

Bij de stedenbouwkundige opzet van de woningen is geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met de openheid van het gebied, door zichtlijnen in te brengen. Dit komt de openheid van het gebied daar ten goede, en daarmee de maat en de weidsheid van de poldereenheden.

De herontwikkeling van deze locatie, door de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen, draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve waarde en verblijfswaarde van de directe omgeving. Tevens draagt het plan bij aan het herstel van het cultuurhistorisch open weidelandschap en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, waarbij tevens wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing, kan worden geconcludeerd dat de realisatie van dit plan een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling van de Provinciale Omgevingsvisie, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving.

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

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

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

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

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

Planspecifiek

Voor de locatie aan de Oostvlietweg 26a en 26b dient getoetst te worden aan artikel 6.9 (Ruimtelijke kwaliteit), 6.9a (Beschermingscategorie 3 'Buitengebied') en 6.9d (Beschermingscategorie 2 'Groene Buffers') van de Provinciale Omgevingsverordening. Hierover per artikel het volgende.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen.*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

In het geval van de realisatie van de 4 woningen aan de Oostvlietweg 26a en 26b is sprake van 'inpassen':

- Gebiedsidentiteit

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

- Structuur

De structuur van de omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid en ligging van de Oostvlietweg en ten noorden daarvan de Vliet. Met daarbij, zoals opgemerkt, aan de Oostvlietweg lintbebouwing met reguliere woningen en bedrijfswoningen, en aan de zuidkant op agrarische gebied.

In dit kader wordt eveneens opgemerkt dat het gehele gebied ten oosten van de Vliet als gevolg van de bodemsamenstelling lager ligt (door inklinken en uitvenen). De Vliet en de aangrenzende vaarten liggen als een verhoogde dijk in het landschap.

- Kavel

De kavel betreft een aaneengesloten terrein waarop bebouwing aanwezig is ten behoeve van de autobedrijven. Dit betreft echter oude en vervallen opstallen waardoor het op dit moment niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze bebouwing wordt vervangen door 4 nieuwe vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen.

Hier wordt eveneens opgemerkt dat in de cultuurhistorische analyse Vlietoevers (zie ook paragraaf 2.3.4) de panden aan de Oostvlietweg 26a en 26b niet zijn aangewezen als panden met een beeldondersteunend karakter.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van de 4 woningen. De ontwikkeling op de locatie aan de Oostvlietweg sluit immers aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1 Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

2 In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Hier is sprake van toename van kwaliteit, doordat oude vervallen bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats 4 vrijstaande grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd binnen de locatiegrenzen van deze voormalige bedrijfsspercelen. Bij de situering van de woningen is zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen naar het open agrarische gebied ten zuiden van de projectlocatie. Dat betekent dat er weer herkenbare openheid ontstaat vanaf de Oostvlietweg richting het buitengebied. De structuur van het landschap wordt met deze nieuwe vergezichten meer zichtbaar. Voorts sluit de aanwezigheid van bebouwing aan bij de bestaande lintbebouwing van reguliere woningen en bedrijfswoningen.

De herontwikkeling van deze locatie, door de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen, draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve waarde en verblijfswaarde van de directe omgeving.

Door de sloop van de bedrijfspanden en opstallen op de volkstuintjes, en ook de schapenstal, zal het aantal m² aan bebouwing op deze locatie verminderen. Zoals opgemerkt worden met dit plan ook zichtlijnen naar de achterliggende weilanden hersteld en wordt de verkeersdruk op de Oostvlietweg lager.

Het plan draagt hiermee bij aan het herstel van het cultuurhistorisch open weidelandschap en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.

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

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

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1 Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. 2 In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

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

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

Het betreft hier geen grootschalige ontwikkeling. Bovendien worden met dit herontwikkelingsplan oude en vervallen bedrijfsbebouwing gesloopt. De 4 woningen worden gebouwd binnen de grenzen van de voormalige bedrijfslocatie. Daardoor kan gesteld worden dat er geen extra verdichting c.q. versterking plaatsvindt.

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

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

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat met de sloop van de oude bedrijfsbebouwing en realisatie van 4 vrijstaande grondgebonden woningen sprake is van een toename van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, en dat de voor deze locatie geldende gebiedswaarden niet worden aangetast. Het plan is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

De structuurvisie daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen de Vlietzone (met de specifieke gebiedsaanduiding 'recreatie', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

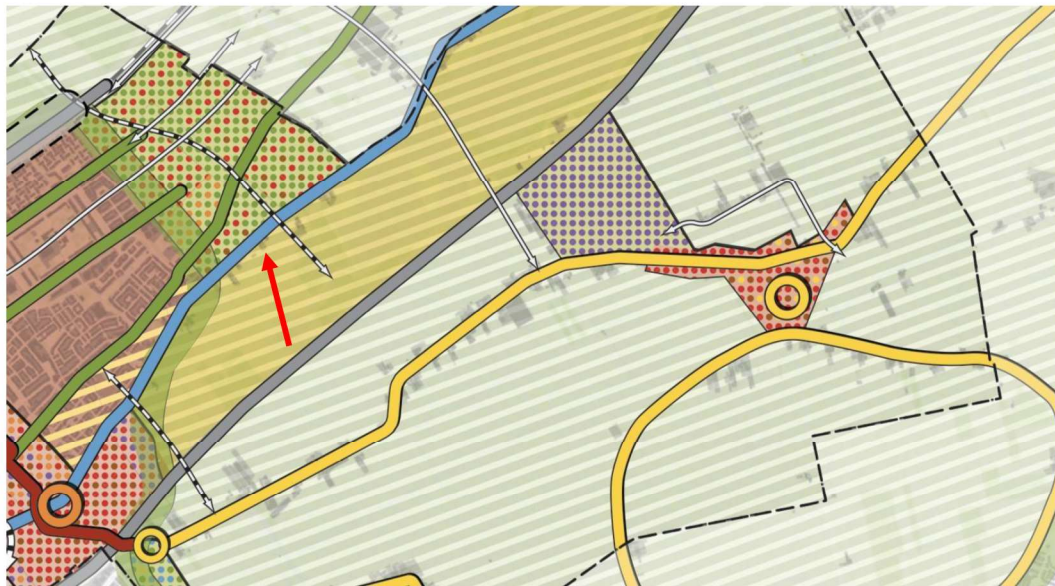


Fig. 2.1 Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

De ruimtelijke vertaling van de verstedelijkingsopgaven ligt in het benutten van de bestaande stad, het openhouden van het buitengebied en de Vlietzone, het versterken van de recreatieve betekenis en het verbeteren van de verbindingen van de stad met het buitengebied.

De Vliet is een belangrijke cultuurhistorische identiteitsdrager en vervoersader over water. Tevens is het één van de belangrijke groenzones. De westelijke Vlietoever en Vlietland behoren tot het grondgebied van de gemeente en vormen binnen de gemeente, samen met de Vliet, een gebied met een hoogwaardige kwaliteit, geschikt voor recreatie en bijzondere woon- en

werkmilieus. Bij de ontwikkeling van de oude kernen kan de ligging aan de Vliet veel meer benut worden als een specifieke kwaliteit en onderscheidende identiteit.

Planspecifiek

Hier is sprake van toename van kwaliteit, doordat oude vervallen bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats 4 vrijstaande grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd binnen de locatiegrenzen van deze voormalige bedrijfspercelen.

Bij de situering van de woningen is zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen naar het open agrarische gebied ten zuiden van de projectlocatie. Dat betekent dat er weer herkenbare openheid ontstaat vanaf de Oostvlietweg richting het buitengebied. De structuur van het landschap wordt met deze nieuwe vergezichten meer zichtbaar. De herontwikkeling van deze locatie, door de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen, draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve waarde en verblijfswaarde van de Vlietzone. De bestaande bebouwing heeft immers een zeer slechte bouwkwiteit.

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

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

Kortom: het plan draagt per saldo bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Vlietzone.

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

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

Bij de realisatie van dit project zullen duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden aan de nieuwbouw. Dat betekent dat de woningen bijvoorbeeld gebouwd worden zonder aansluiting op gas als energievoorziening en in overeenstemming met de vereiste isolatiewaarden.

Conclusie

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

2.3.2 Parkeernota

Nota Parkeernormen 2012

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

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

Nota parkeerbeleid 2021

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

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

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

Conclusie

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

2.3.3 Water- en rioleringsplan 2022-2027

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

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

Conclusie

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Vanwege de sloop van diverse bedrijfsbebouwing is eerder sprake van een gunstig effect. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden

gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.4 Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft in haar vergadering van 21 september 2010 de 'Cultuurhistorische analyse Vlietoevers' vastgesteld.

De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van voorschriften in bestemmingsplannen en bij toekomstige ontwikkelingen. Het versterken van de kwaliteit en functie zouden het gevolg moeten zijn van het voortborduren op historische aanknopingspunten.

Deze waardebevestiging van de Vlietoevers heeft niet tot doel ontwikkelingen in het gebied stil te leggen. De cultuurhistorische analyse is bedoeld als kans om kwalitatief bijzondere (landschaps)elementen en gebouwen bij toekomstige ontwikkelingen te benutten. Het beeld van de huidige Vlietoevers is immers het product van eeuwenlange ontwikkeling. Dit hoeft dan ook niet inherent te zijn aan aantasting, zolang er met aandacht voor de nog aanwezige cultuurhistorische waarden wordt gewerkt.

Feitelijk bestaat de opbouw van de cultuurhistorische karakteristieken van het gebied uit twee aspecten. Enerzijds de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds de functionele invulling van het gebied.

De thema's die voortkomen uit de functionele invulling, zijn gekoppeld aan de landschappelijke en stedelijke structuur van het gebied. Belangrijk daarbij zijn de elementen die het gebied karakter geven en die behouden zouden moeten blijven. Het gaat bijvoorbeeld om behoud en versterking van het groene coulisselandschap en het zichtbaar houden van het 'badkuipen'landschap aan de oostzijde van de Vliet.

Maar ook de wegbepaling aan de Oostvlietweg en aan de Westvlietweg, de opvaarten vanaf de Vliet naar de gebouwen op de westoever en het 'groene' landschap aan de oostzijde. Deze natuurlijke en aangelegde structuur is de basis waarbinnen de ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen.

Behoud en versterking van doorzichten is een ander belangrijk aspect. Met doorzichten kan iedereen de ruimtelijkheid van het oorspronkelijke polderlandschap ervaren. Om spannende doorzichten naar de kernen te behouden, is het openen van de stedelijke structuur en het tegengaan van wandvorming langs de oevers gewenst. Het is vervolgens aan de invulling van de bebouwing om de kwaliteit van het gebied hoog te houden. Eigentijds bouwen is gewenst, mits de bouwwijze getuigt van grote verfijning en kwaliteit.

Planspecifiek

Hier is sprake van toename van kwaliteit, doordat oude vervallen bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats 4 vrijstaande grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd binnen de locatiegrenzen van deze voormalige bedrijfspercelen.

Bij de situering van de woningen is zoveel als mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen naar het open agrarische gebied ten zuiden van de projectlocatie. Dat betekent dat er weer

herkenbare openheid ontstaat vanaf de Oostvlietweg richting het buitengebied. De structuur van het landschap wordt met deze nieuwe vergezichten meer zichtbaar.

In de cultuurhistorische analyse Vlietoevers is aangegeven dat ter hoogte van Vlietweg 26 het gehele gebied ten oosten van de Vliet als gevolg van de bodemsamenstelling lager ligt (door inklinken en uitvenen). De Vliet en de aangrenzende vaarten liggen als een verhoogde dijk in het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet dit gebiedskarakter zoveel mogelijk hersteld worden / behouden blijven.

Verder zijn in de cultuurhistorische analyse de panden Oostvlietweg 25 en 26 aangewezen als panden met een beeldondersteunend karakter. De huidige panden in het plangebied kennen niet een dergelijke aanwijzing, waardoor er geen beperkingen gelden bij de sloop hiervan.

De herontwikkeling van deze locatie, door de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen, draagt bij aan het verbeteren van de recreatieve waarde en verblijfswaarde van de Vlietzone. De bestaande bebouwing heeft immers een zeer slechte bouwkwiteit.

Bij de situering van de woningen is ook rekening gehouden met het herstellen van zichtlijnen vanaf de Oostvlietweg, en daarmee ook vanaf de Vliet zelf. Dit draagt bij aan de doelstelling zoals in de cultuurhistorische analyse staat vermeld, namelijk om doorzichten te behouden en te versterken.

Bij de realisatie van de woningen wordt ook rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing, door de woningbouwlocatie een groen karakter te geven en goed te laten aansluiten op het omliggende landschap van de Vlietzone. De wegbeplanting aan de zijde van de Oostvlietweg wordt overigens in stand gelaten.

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

Kortom: het plan draagt per saldo bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Vlietzone.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het voorliggende plan in overeenstemming met de uitgangspunten van de cultuurhistorische analyse Vlietoevers.

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het plan.

3.1 Bestaande situatie

Aan de Oostvlietweg 26a en 26B, het plangebied, waren ooit twee agrarische bedrijven gevestigd. Na beëindiging van de agrarische activiteiten zijn op het terrein en in de opstallen, in een tijdsbestek van decennia, tal van andere activiteiten ontwikkeld. Zo is er een auto-garagebedrijf gevestigd, een autospuiterij en een zone met recreatietuintjes met bijbehorende caravans en schuurtjes.

De locatie kan in de bestaande situatie bestempeld worden als een verrommeld en onverzorgd perceel, met allerlei gebouwtjes en bouwwerken. De bestaande toestand op het perceel draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

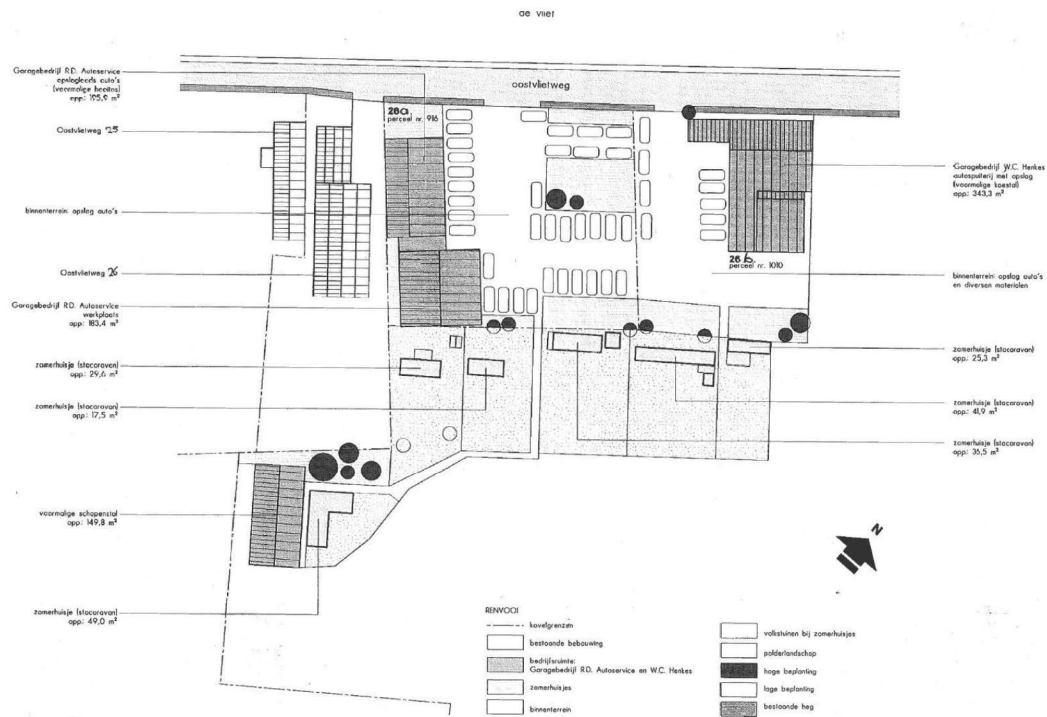


Fig. 3.1 Overzicht bestaande situatie

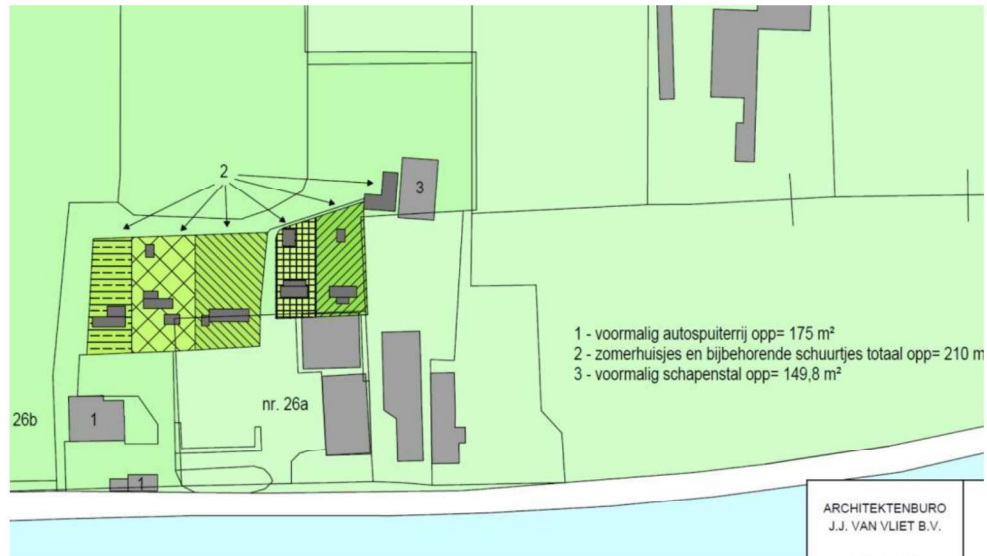


Fig. 3.2 Overzicht bestaande situatie



Fig. 3.3 Luchtfoto bestaande situatie



Fig. 3.4 Zicht vanaf de Oostvlietweg

3.2 Nieuwe situatie

Inhoud plan

Het voorliggende plan is een initiatief om de totale verrommeling die door de tijd heen ontstaan is te saneren alsmede ook de vermoedelijke bodemvervuiling. Hiervoor in de plaats komt een project met vier landelijke woningen in een 'erf-setting' terug. Dit dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen.

Het plangebied waar de hierboven beschreven activiteiten zich bevinden, omvat een oppervlakte van ongeveer één hectare. Het project met de vier woningen zal een oppervlakte beslaan van minder dan 3.000 m². 7.000 m² zal dus weer teruggebracht worden naar agrarische grond. In beginsel weiland.

Het project met de vier woningen wordt zo dicht mogelijk tegen Oostvlietweg 25 en 26 aangeschoven (dit betreft de woningen ten zuid-westen van de planlocatie). Zo ontstaat hier een compact buurtschapje van nieuwe woningen, in combinatie met de twee aanwezige woonhuizen.

Vanaf de Oostvlietweg gezien ontstaat er maximaal doorzicht op het open landschap.

Om het project met de vier woningen een minimale impact te laten hebben op de beleving van het landschap vanaf de Oostvlietweg gezien, is de stedenbouwkundige opzet gekozen om de woningen vanaf de Oostvlietweg gezien achter elkaar te plaatsen. Er komt één woning aan de Oostvlietweg en de andere drie woningen zijn erachter gesitueerd.

De woningen zelf hebben een éénvoudige hoofdvorm met een lage goot voorzien van een zadeldak. De kaprichting dwars op de Oostvlietweg. Iets wat karakteristiek is voor bebouwing langs de Oostvlietweg.

De ontsluiting wordt gevormd door een compact bomenlaantje met klinkerbestrating. Eén in-/uitrit aan de Oostvlietweg.

Parkeerplaatsen

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Op de locatie is ruim voldoende parkeergelegenheid voorhanden. In onderstaande tekening, een visualisatie van het inrichtingsplan (fig. 3.5) zijn 10 parkeerplaatsen ingetekend.



Fig. 3.5 Inrichtingsplan Oostvlietweg 26a en 26b

Duurzaam bouwen

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de beleidsnotitie Duurzaam Bouwen vastgesteld duurzaam te willen bouwen en te streven naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen, door een energietransitie.

Dit betekent dat bij de sloop van de bestaande bebouwing en bouw van de 4 vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen hiermee rekening gehouden dient te worden. Gemeente Leidschendam-Voorburg daagt de initiatiefnemer uit deze sloop en nieuwbouw te gebruiken om de nieuwbouw energie neutraal te realiseren. Zodoende draagt het project bij aan het beperken van de energievraag in de gemeente.

Naast de doelen rondom de energietransitie streeft de gemeente ernaar duurzaam, natuur inclusief, circulair en met oog voor de omgeving en toekomst te bouwen.

Daarom wordt er vanuit de gemeente gevraagd om de principes van Duurzaam Bouwen mee te nemen in de realisatie van dit project. De vier principes zijn:

- We bouwen toekomstbestendig;
- We bouwen met oog voor de omgeving;
- We bouwen samen aan kwaliteit;
- We bouwen circulair en biobased.

Voor dit project, het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van de woningen, is het van belang dat de onderstaande ambities worden meegenomen.

- Circulair slopen

- Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact (op basis van de MPG)
- Natuurinclusief bouwen (zie hiervoor 'Duurzame Bouwnotitie')
- Gebruik makend van biobased en/of hernieuwbare materialen
- Rekening houden met toekomstige cycli van materiaal
- Toepassen van groene daken en/of groene gevels.
- De woningen zijn energie neutraal door het toepassen van goede isolatie en maximaal benutten van het dak voor de opwek van energie.
- Initiatiefnemer wordt uitgedaagd om gebruik te maken van GPR gebouw en op ieder thema minimaal een 8 te scoren.

- *Circulair slopen*

Gemeente Leidschendam-Voorburg werkt samen met alle gemeenten binnen Nederland naar het volledig circulair zijn in 2050. Concreet betekend dit dat de gemeente nu keuzes maakt in hoe er omgegaan wordt met sloopmaterialen, nieuwe biobased materialen, recycling en het hergebruiken van bestaande materialen. Bij nieuwe projecten en initiatieven wordt gevraagd dat de initiatiefnemer hier rekening mee houdt. Voor dit project is het van belang circulair te slopen. Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren, dat de grondstoffen die vrijkomen, weer in andere projecten hoogwaardig worden toegepast. Concreet betekent dat voor dit project dat indien van toepassing:

- Intacte materialen zoals deuren en ramen met zorg verwijderd dienen te worden en intact ingeleverd te worden bij een tweedehands bouwdepot (zoals het bedrijf Buurman) of bij de kringloopafdeling bij de milieustraat.
- Alle materialen dienen goed gescheiden te worden en per materiaalstroom ingeleverd te worden bij de milieustraat.
- Zoveel mogelijk van de materialen uit de bijgebouwen demonteren zodat materialen intact blijven voor hoogwaardige recycling.

Aangezien het voorliggende plan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan stemt de Gemeente Leidschendam-Voorburg vanuit duurzaamheidsoogpunt enkel in met de realisatie van de woningen indien deze voldoen aan de bovenstaande eisen. De initiatiefnemer kan dit project zien als kans om zeer energiezuinige woningen te realiseren. Daarnaast kan de initiatiefnemer een voorbeeldrol aannemen en neemt de initiatiefnemer verantwoordelijkheid voor de footprint die zij heeft richting huidige en toekomstige generaties.

- GPR Gebouw

De beleidslijn is dat de gemeente werkt met het instrument GPR-gebouw. De gemeente gebruikt dit meetinstrument om de Duurzaam bouwen prestatie van eigen projecten zichtbaar te maken en bevordert het gebruik van het instrument door derden. GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR-gebouw is een praktische en gebruiksvriendelijke online applicatie om plan kwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het steven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. We dagen initiatiefnemers uit om op ieder thema minimaal een 8 te scoren.

Bij de realisatie van dit project zullen duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden aan de nieuwbouw. Bij uitwerking van het plan, nadat er ruimtelijk- en welstandsakkoord is, zullen de duurzaamheidsaspecten in de te bouwen woningen worden opgenomen, zoals prefabricage en circulair bouwen. De GPR-score-tabel zal hierbij worden gehanteerd. Dat betekent ook dat de woningen bijvoorbeeld gebouwd worden zonder aansluiting op gas als energievoorziening en in overeenstemming met de vereiste isolatiewaarden.

Ontsluiting

De woningen hebben één toegangsrit, vanaf de Oostvlietweg. Dat is conform de bestaande situatie.

Wijziging waterloop

Tevens is ervoor gekozen om de waterlopen aan de zuidzijde van het perceel aan te passen. De reden hiervoor is dat in de nieuwe situatie beter aangesloten worden op de bestaande waterlopen en er een betere structuur ontstaat ten opzichte van het plangebied. De nieuwe waterloop komt daarmee immers mooi langs de zuidzijde van het plangebied te lopen (zie figuur 3.6). De sloot vormt een mooie fysieke scheiding tussen de functie wonen en de functie agrarisch. Er wordt 74 m² gedempt en 152 m² teruggebracht.

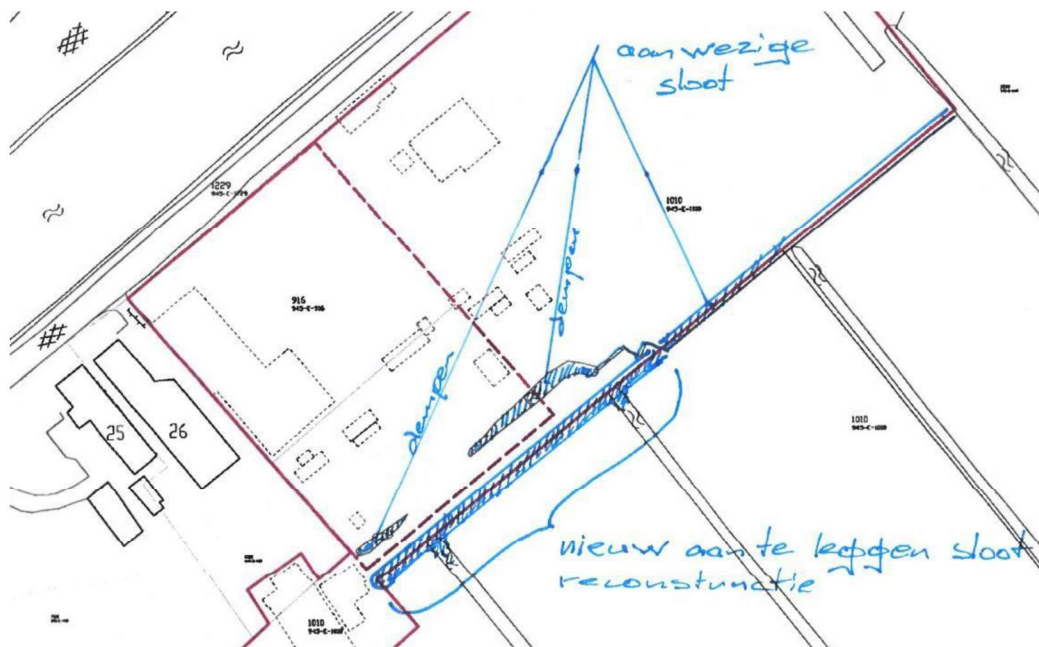


Fig. 3.6 Wijziging waterloop

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden.

In de directe omgeving zijn de woningen aan de Oostvlietweg 25 en 26 relevant. Deze woningen liggen ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan binnen een woonbestemming. De afstand tot deze woning bedraagt meer dan 20 meter. Dat betreft een

zeer aanvaardbare afstand tussen woningen onderling. De aantasting van belangen van omwonenden is met dit plan derhalve niet aan de orde.

De omwonenden zijn overigens op de hoogte gebracht van het nieuwbouwplan.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende plan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de voorgenomen planologische wijziging.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.6 reeds is opgemerkt, is het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021 en de Nota Parkeernormen 2012. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

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

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'buitengebied'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

Hier is sprake van 4 vrijstaande woningen. Dat betekent dat er 10,2 (10) parkeerplaatsen nodig zijn (zie het kader van figuur 4.1 voor de berekening). Er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel aanwezig (zie overzicht volgende pagina, figuur 4.1, met daarin 10 parkeerplaatsen ingetekend). Iedere woning heeft in elk geval 1 of 2 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen zijn ingetekend in op het gezamenlijke erf (5 stuks, zie figuur 4.1).



Fig. 4.1 Overzicht parkeren

Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeereisen van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de projectlocatie vindt in de bestaande situatie plaats via de Oostvlietweg. Dat is conform de bestaande situatie. De goede bereikbaarheid van de locatie kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

Om te beoordelen of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder, dan wel ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat heerst, is door De Milieuadviseur een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Oostvlietweg 26, Leidschendam*, d.d. 16 juni 2022, zie bijlage I). Uit vornoemde onderzoek blijkt het volgende.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Oostvlietweg, bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB wordt voldaan.

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

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

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh kan de gemeente Leidschendam-Voorburg een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 51 dB voor de woning 1 afkomstig van de Oostvlietweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor dit plan. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaaai van de Oostvlietweg voor één woning een hogere grenswaarde van 51 dB wordt vastgesteld.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

Het project ziet op de realisatie van 4 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'.

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2020 blijkt dat in de buurt van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 14,5 µg/m³ en PM₁₀ 14,7 µg/m³ (norm is 40 µg/m³), met maximaal 6 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)). Er is uitgegaan van een rekenpunt aan de Veursestraatweg, omdat ter plaatse van de projectlocatie er geen rekenpunten zijn. In de nabije omgeving van het plan is er dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Algemeen

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten.

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie BV (*Quickscan Wet Natuurbescherming, Oostvlietweg 26a en 26b te Leidschendam-Voorburg*, d.d. 25 maart 2022, zie bijlage II), waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn.

Uit het onderzoek van Blom Ecologie BV blijkt dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Wel dienen tijdens de werkzaamheden maatregelen te worden genomen (zoals beschreven in paragraaf 5.4 van het rapport van Blom Ecologie BV).

Conclusie

Uit het voorgaande en het vervolgonderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen waarvoor specifieke maatregelen nodig zijn. Wel dienen tijdens de werkzaamheden maatregelen te worden genomen (zoals beschreven in paragraaf 5.4 van het rapport van Blom Ecologie BV).

5.3.3 Stikstofonderzoek

Om uit te kunnen sluiten dat er negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Oostvlietweg 26, Leidschendam, d.d. 12 april 2022, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

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

PM: bekend is dat recent een nieuwe Aerius-release in werking is getreden. Dat betekent dat voor definitieve vaststelling van het bestemmingsplan het onderzoek van 12 april 2022 geactualiseerd moet worden. Overigens wordt niet verwacht dat de nieuwe berekeningen een ander resultaat opleveren: het plan zal zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben.

Conclusie

Ook wat betreft effecten op Natura2000-gebieden bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;

- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het plangebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het plangebied relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de nationale risicokaart. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.

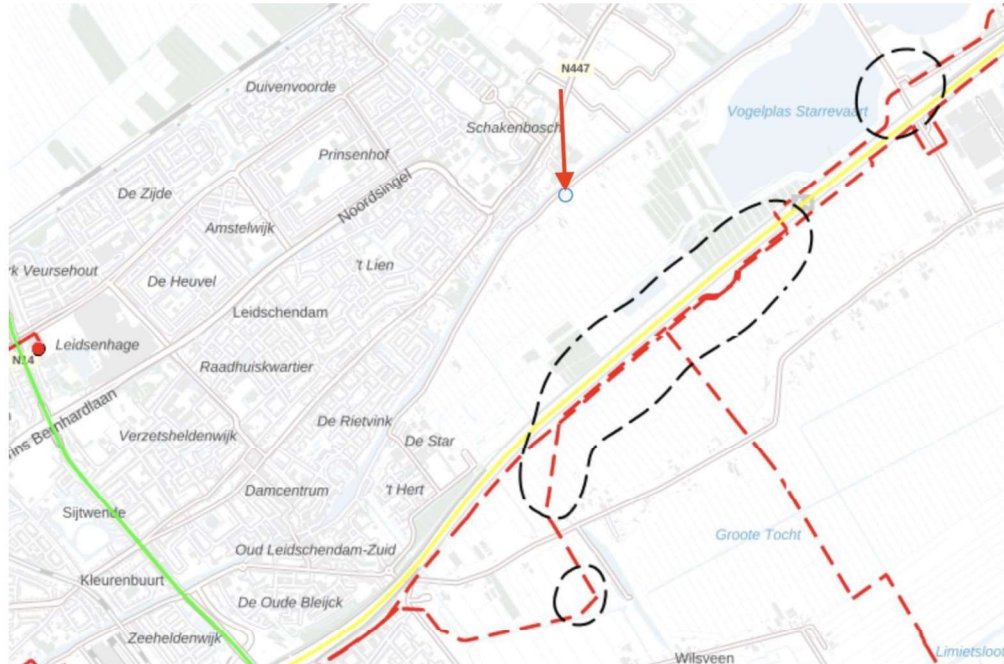


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de volgende wegen aangewezen als routering van gevaarlijke stoffen (staatsblad 2013-307):

- rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden)
- rijksweg A12 (Utrechtsebaan)

De afstand van het hard van de A4 tot het plangebied is ca. 800 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van 355 meter waarin schade aan gebouwen en mensen kunnen plaatsvinden bij een ongeluk met LPG-transport.

Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt.

Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Niet relevant voor het plangebied. Over de Vliet, gelegen ter plaatse van de noordelijke plangrens, vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Vliet is niet

aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

5.4.2.4 Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten zuid-oosten van het plangebied op een afstand van ca. 842 meter.

De kenmerken van de aardgas transportleiding is in onderstaande tabel weergegeven.

nummer	diameter	druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	ligging
A-517-KR-009	29 inch	66 bar	380	160	langs snelweg

De ligging van de gasleiding met de letaliteitscontouren zijn op onderstaand plaatje weergegeven.



Fig. 5.2 Ligging gasleiding met letaliteitscontouren (projectlocatie: zie rode pijl)

Legenda

- Rood vlak: afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding
- Geel vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding
- Groene lijn 2 ondergrondse hoge druk aardgasleidingen

Aangezien de onderzoekslocatie zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding bevindt, is Externe Veiligheid voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de planologische inpassing van dit plan geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie valt binnen het 'landelijke gebied' en is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van sloten en wetingen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hele patroon van het watersysteem is kenmerkend voor de veenontginningsgebieden.

Om het gewenste waterpeil te handhaven, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten.

In verband met deze herontwikkeling, zal aan de zuid-oostzijde van het plangebied de polderwatergangen worden aangepast (zie figuur 5.3). Daarmee wordt het oppervlaktewater vergroot en

De reden hiervoor is dat daarmee het oppervlaktewater wordt vergroot en voorts sluit de nieuwe situatie beter aan worden op de bestaande waterlopen en ontstaat er een betere structuur ten opzichte van het plangebied. De nieuwe waterloop komt daarmee immers evenwijdig langs de zuidgrens van het plangebied te lopen (zie figuur 5.3). De sloot vormt een mooie fysieke scheiding tussen de functie wonen en de functie agrarisch. Het gedeelte dat wordt gedempt is 74 m² en er wordt 152 m² teruggebracht.

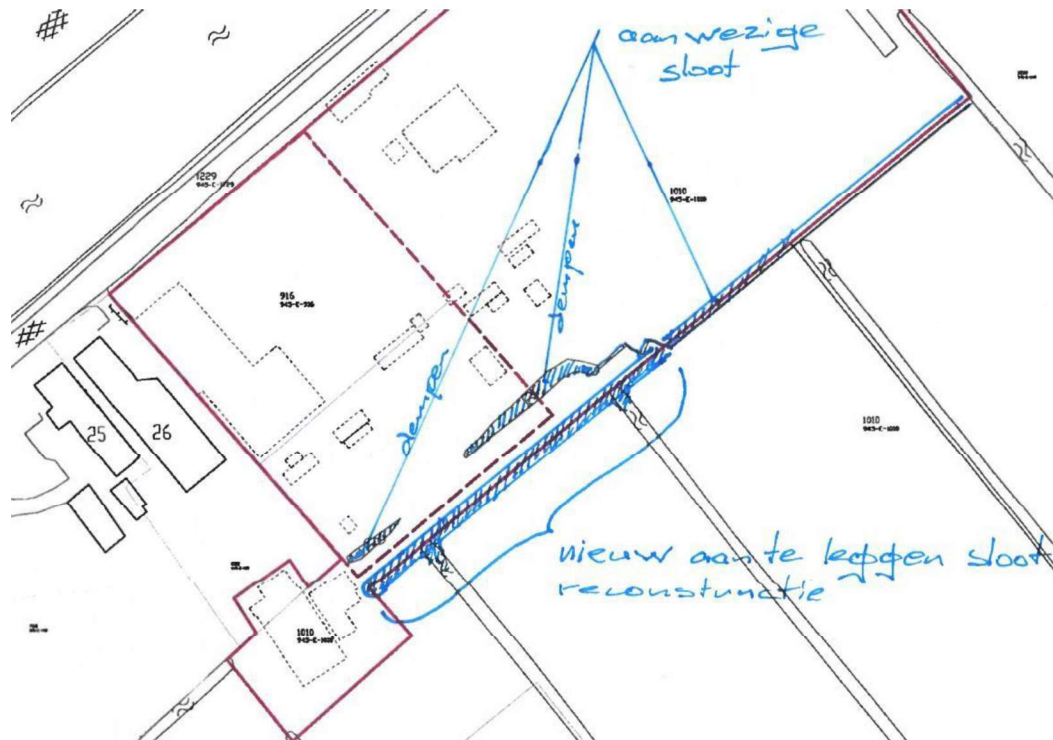


Fig 5.3 Tekening aanpassing watergangen

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

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

5.5.2.4 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2022-2027 is eind 2021 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt in de invloedssfeer van de waterkering van de Vliet. In de planregels is een beschermend regime opgenomen voor werkzaamheden binnen deze zone. Het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden mag immers geen negatieve invloed hebben op het functioneren van deze waterkering. Ook voor eventuele nieuwbouw geldt dat dit geen negatieve invloed mag en zal hebben op de waterkering. Ingeval van nieuwbouw dient een watervergunning te worden aangevraagd.

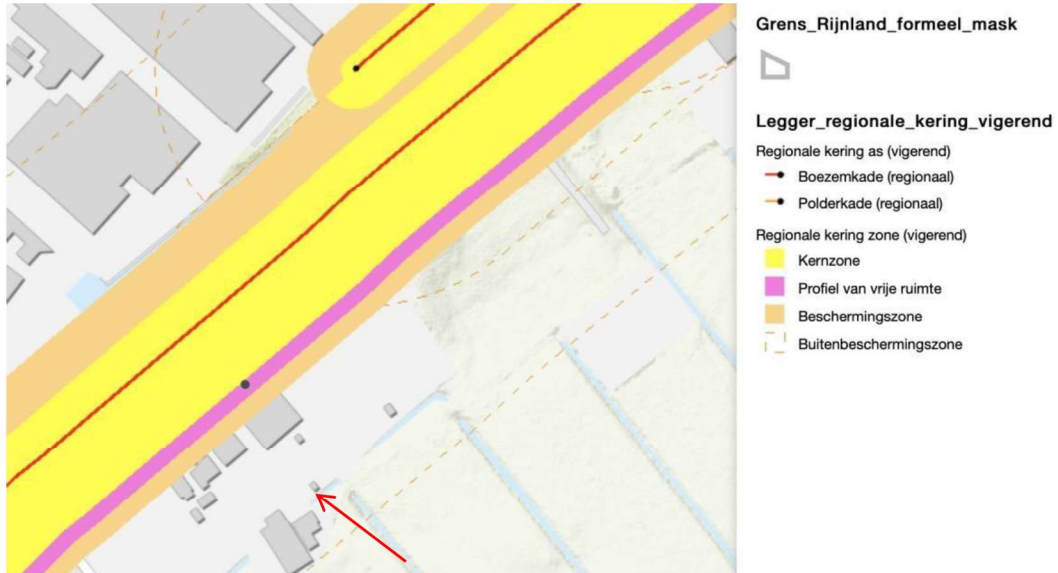


Fig. 5.4 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

De woningen in dit plan liggen op een dijklichaam. Terrasgewijs ligt elke woning vanaf de Vliet gezien iets lager. De kavels sluiten op elkaar aan door middel van taluds met een verhouding van maximaal 1:3. Er worden géén damwanden, sprongen of steile taluds toegepast (zie hieronder figuur 5.5).



Fig. 5.5 Dwarsdoorsnede talud

5.5.2.6 Wateropgave

Hieronder (figuur 5.6) is een overzicht opgenomen van de te slopen opstallen en te verwijderen verharding. Daaronder is een overzicht opgenomen van de verharding in de nieuwe situatie (figuur 5.7). Hieruit blijkt het volgende:

Te verwijderen opstallen / verharding	: 2.545 m ²
<u>Verharding in de nieuwe situatie</u>	: <u>1.390 m²</u> (is inclusief parkeerstroken)
AFNAME VERHARDING	: 1.115 m ²

Uit het voorgaande blijkt dus dat er sprake zal zijn van een forse afname van bebouwd oppervlak. Dat is gunstig voor het waterbergend vermogen van het perceel. Dat betekent dat er geen extra oppervlaktewater (bergingscapaciteit) nodig is.

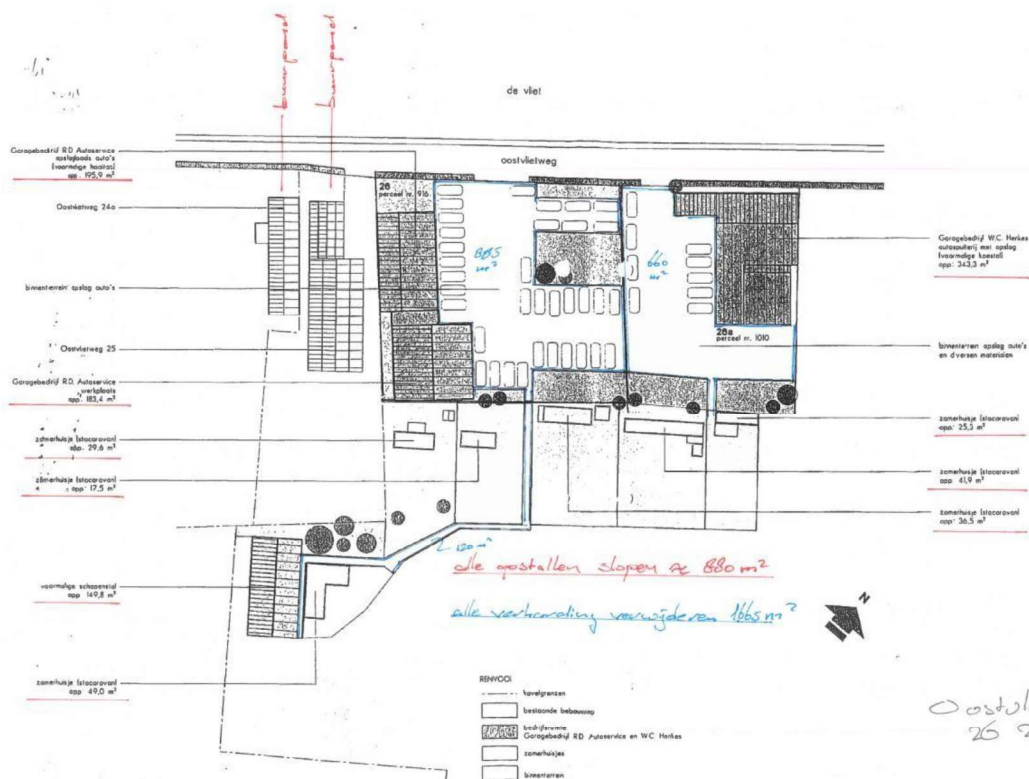


Fig. 5.6 Overzicht slopen opstallen en te verwijderen verharding

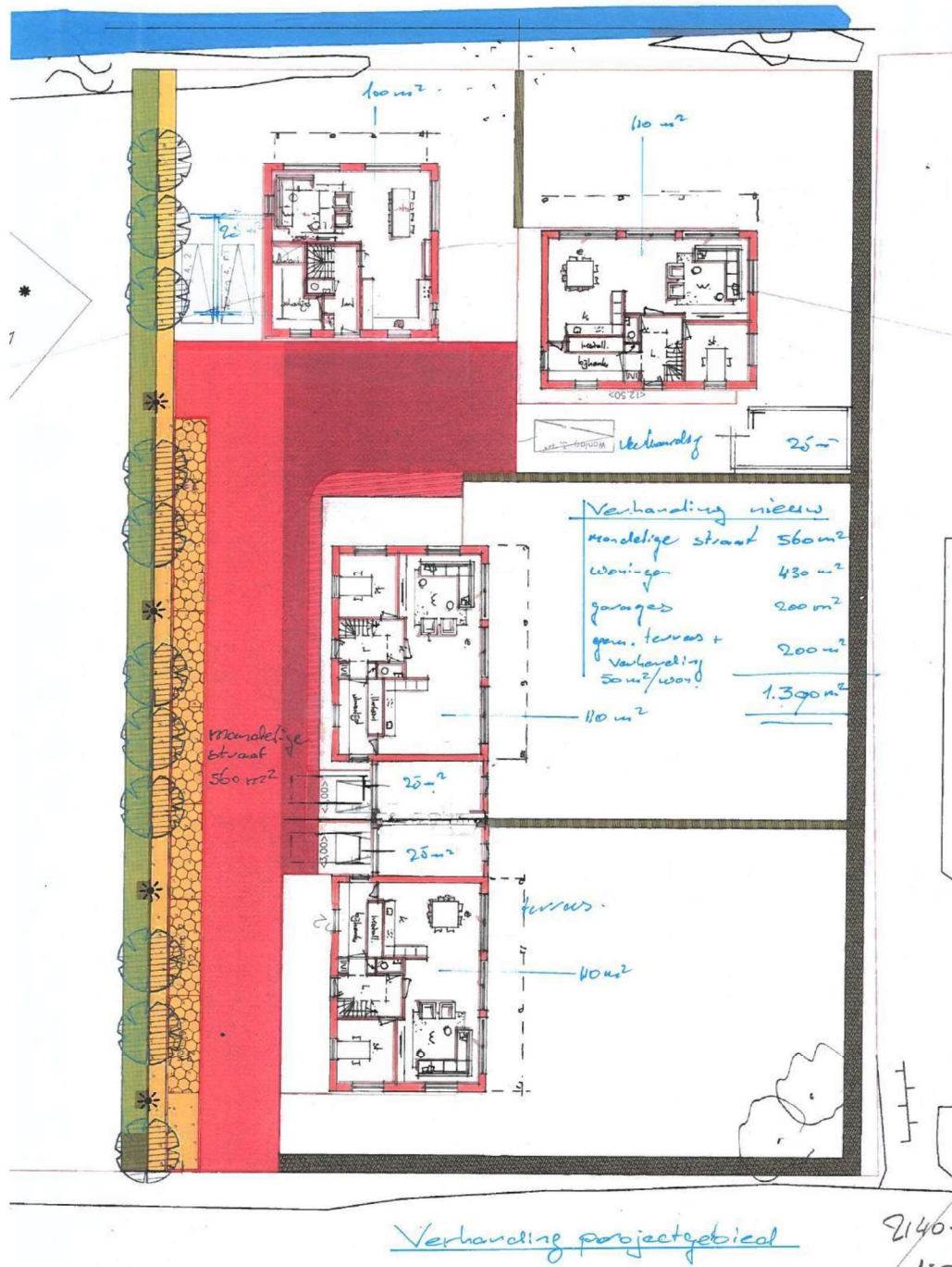


Fig. 5.7 Verharding in de nieuwe situatie (bebouwing + erfverharding)

5.5.2.7 Klimaatadaptatie

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

aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

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



Fig. 5.8 Overzicht met 'gootlijn' (blauwe lijn / pijl)

Ingeval van wateroverlast / hevige regenval, stroomt het water vanaf de dijk naar lager gelegen gebied. Op het erf wordt een zware goot aangebracht (zie blauwe lijn / pijl, figuur 5.8), die wordt voorzien met kolken die het water vanaf de dijk opvangt. Vandaar zal het water middels een of twee afvoeren op het open water worden geloosd.

Voorts wordt ten aanzien van verduurzaming nog het volgende opgemerkt. Het plan ziet op het planologisch mogelijk maken van de bouw van 4 woningen. Het is aan de eigenaars van de woningen zelf om te beslissen over eventuele verduurzaming van deze woningen.

Vanwege de sloop van bedrijfsbebouwing neemt de bebouwde oppervlakte op het perceel aanzienlijk af. Op die manier wordt (wel) een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de planologische wijziging.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn

gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

5.6.2 Onderzoek

Door Van Dijk, Geo- en Milieutechniek, is een Verkennend Bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek, Project: herontwikkeling Oostvlietweg 26A en B te Leidschendam, d.d. 1 juli 2022, bijlage IV). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *Uit de analyseresultaten van onderhavig onderzoek en voorgaand onderzoek (Tauw 2019) kan worden geconcludeerd dat op het voorterrein (circa 1.700 m²) sprake is van een puinfundering dan wel een puinhoudende ophooglaag die heterogeen verontreinigd is met asbest. De puinfundering is als bodem getoetst sterk verontreinigd met zware metalen; de puinhoudende ophooglaag is hooguit licht verontreinigd. Met een gemiddelde dikte van circa 0,9 m is sprake van circa 1.500 m³ verontreinigd ophoogmateriaal.*
- *De onder de puinfundering/puinhoudende ophooglaag gelegen kleilaag alsmede de top- en onderlaag ter plaatse van het lager gelegen achterterrein en het grondwater zijn niet tot hooguit licht verontreinigd met de onderzochte bestanddelen.*
- *Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de puinfundering/puinhoudende ophooglaag kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging (strikt genomen valt de puinfundering hier niet onder).*
- *Met betrekking tot het geval zal voor de voorziene nieuwbouw een saneringsmaatregel noodzakelijk zijn. De maatregel kan bestaan uit het ontgraven danwel (deels) afdekken van de verontreiniging. In overleg met het bevoegd gezag kan de te nemen maatregel mogelijk worden verwoord in een BUS-melding.*

Tevens heeft er een asbestinventarisatie plaatsgevonden (Asbestinventarisatie, Project: totaalloop opstallen, Oostvlietweg 26A en B te Leidschendam-Voorburg, d.d. 4 juli 2022, bijlage V).

Op basis van de uitgevoerde asbestinventarisatie wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de opstallen een aantal asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dienen de asbesthoudende toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging. Met betrekking tot het geval zal voor de voorziene nieuwbouw een saneringsmaatregel noodzakelijk zijn. De maatregel kan bestaan uit het ontgraven danwel (deels) afdekken van de verontreiniging. Hiervoor dient een zogenaamde BUS-melding te worden gedaan. Deze sanering van de grond staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Voorts dienen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden de asbesthoudende toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

PM: de bodemonderzoeken en deze paragraaf zullen nog worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die de gemeente bij brief van 30 november 2022 nog heeft gemaakt.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Planspecifiek

In het kader van 'bedrijven en milieuzonering' zijn hier geen situaties relevant. De bedrijfsbestemming wordt van de locatie afgehaald. De overige omliggende functies c.q. bestemmingen zijn niet milieubelastend.

Conclusie

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

5.8 Explosievenonderzoek

De gemeente heeft in de periode 2013-2015 op basis van dossiers over WO-2 een kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen, etc. Tevens heeft adviesbureau AVG in september 2015 een explosievenonderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente LV.

Uit het onderzoek en uit een gemeentelijke GIS-kaart blijkt dat in de directe omgeving stellingen, prikkeldraadversperring en loopgraven aanwezig waren (zie fig. 5.9).

Uit dit onderzoek zijn ter plaatse van het plangebied geen restanten uit WO2 in de grond te verwachten, hoogstens klein kaliber of mogelijk nog grondsporen afkomstig uit WO-2.

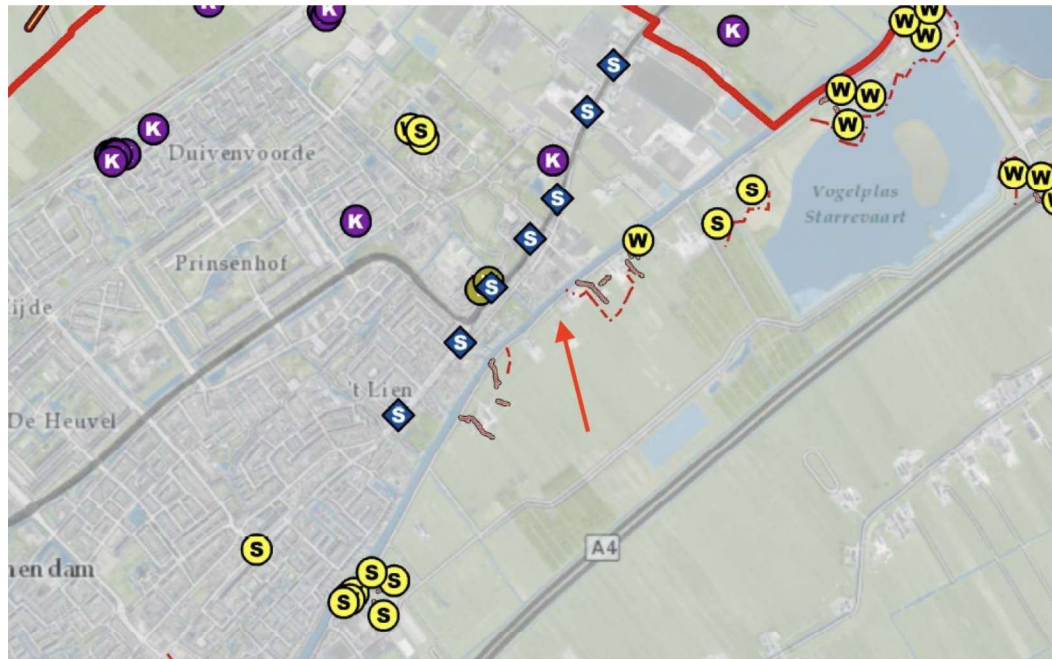


Fig. 5.9 Kaart explosieven (projectlocatie: zie rode pijl)

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Inleiding

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

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

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

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

5.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor dit plan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het voorliggend plan ziet op de realisatie van 4 woningen. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Cultuurhistorie

De locatie is door de ligging nabij de Vliet van landschappelijke cultuurhistorische betekenis. De Oostvlietweg ligt op de grens van 2 landschappen zeer markant langs de Vliet. De hooggelegen strandwallen gaan hier over in het veenweidegebied van het Groene hart. Dit gebied strekt zich uit tot Utrecht. De weg is hierdoor het podium voor een weids panorama.

Uniek voor het gebied en van grote waarde zijn de meidoornhagen langs de dijkwegen. Elders in Nederland komt dit in veenweide gebieden niet (of niet meer) voor. Vroeger dienden deze hagen als veekering langs de wegen op plaatsen waar geen sloot mogelijk was, vooral op de dijken. Tegenwoordig zijn de hagen gecombineerd met schapengaas. Restanten staan nog langs de dijkwegen Oostvlietweg, Stompwijkseweg, Wilsveen en de Meer en Geerweg. Waarschijnlijk stonden ze ook langs de Bovenmeerweg en de Kniplaan. Zie voor de beschrijving hiervan de Ruimtelijke Kwaliteitsparagraaf (onder meer paragraaf 3.1, 3.6 en 4.8, van de bijlage bij de regels).

Nieuwbouwontwikkelingen dienen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed te worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke cultuurhistorische waarden van deze locatie. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied. Er is eveneens een inrichtingsplan te worden opgesteld (zie figuur 3.5). Deze voorwaarde is juridisch geborgd in de planregels.

Volledigheidshalve wordt hier ook opgemerkt dat er in de planregels gebruiksverboden zijn opgesteld ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landschap. Zo is het onder meer niet toegestaan activiteiten te verrichten die het kronkelende tracé langs de Vliet en de zichtlijnen over het water aantasten. Tevens dienen de authentieke meidoornhagen langs de Oostvlietweg behouden te blijven.

6.3 Archeologie

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

Voor het gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden een vrijstellingsgrens geldt voor: a. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m²;

b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 100 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De nu voorgenomen bodem verstorende activiteiten (sloop en nieuwbouw) leiden niet tot een overschrijding van de vrijstellingsgrenzen, waardoor archeologisch onderzoek in dit geval achterwege kan blijven. Ook feitelijk zal er geen sprake kunnen zijn van aantasting van archeologische waarden, want de dijk is meermaals opgehoogd waardoor de kans klein is dat er historisch waardevolle lagen worden geraakt.

Indien er in de toekomst werkzaamheden verricht worden die niet onder deze vrijstellingsgrens blijven, dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van dit bouwplan.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan de Oostvlietweg 26a en 26b en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Oostvlietweg 26, Leidschendam, De Milieuadviseur, d.d. 16 juni 2022*
- II. *Quickscan Wet Natuurbescherming, Oostvlietweg 26a en 26b te Leidschendam-Voorburg, Blom Ecologie BV, d.d. 25 maart 2022*
- III. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Oostvlietweg 26, Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 12 april 2022*
- IV. *Verkennd bodemonderzoek, Project: herontwikkeling Oostvlietweg 26A en B te Leidschendam, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, d.d. 1 juli 2022*
- V. *Asbestinventarisatie, Project: totaalsloop opstellen, Oostvlietweg 26A en B te LeidschendamVoorburg, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, d.d. 4 juli 2022*