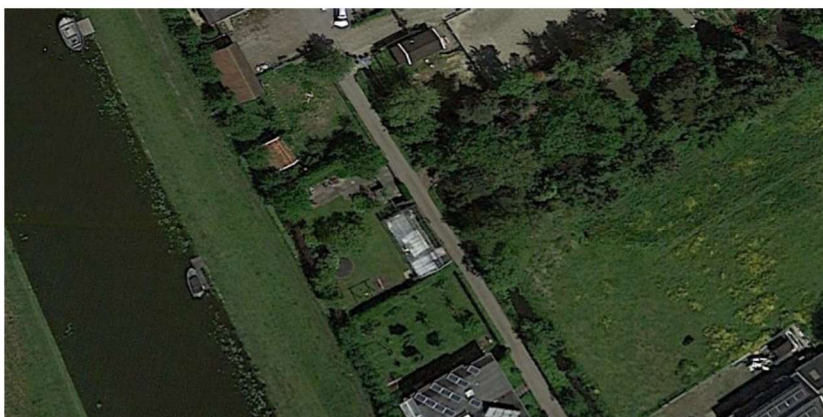


Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. het realiseren van een grondgebonden woning
- | aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 te Leidschendam



Januari 2024

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woning op een perceel aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 te Leidschendam

<i>Opgesteld door</i>	: Legalexion
<i>Opsteller</i>	: mr. [REDACTED]
<i>Datum</i>	: 18 januari 2024
<i>Versie</i>	: 1
<i>Kenmerk</i>	: 20234042/1

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	6
2	RUIMTELIJK BELEID	7
2.1	LANDELIJK	7
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	7
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	8
2.2.1	ALGEMEEN	8
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	9
2.2.3	OMGEVINGSVERORDENING	10
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	12
2.3.2	OVERIG GEMEENTELIJK BELEID	13
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	17
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	17
3.2	NIEUWE SITUATIE	19
3.4	DUURZAAMHEID.....	20
3.4.1	CIRCULAIR SLOPEN	20
3.4.2	DUURZAAM BOUWEN.....	20
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	22
4.1	PARKEREN	22
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	22
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	LUCHTKWALITEIT	23
5.3	NATUUR.....	24
5.3.1	INLEIDING.....	24
5.3.2	NATUURTOETS	25
5.3.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	25
5.4.1	INLEIDING.....	25
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	26
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES	27
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	27

5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	27
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	27
5.5	WATER	28
5.5.1	INLEIDING.....	28
5.5.2	WATERTOETS.....	28
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	28
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	28
5.5.2.3	GRONDWATER	29
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	30
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER.....	30
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	30
5.5.2.7	WATEROPGAVE.....	30
5.5.2.8	WATERVEILIGHEID	30
5.5.2.9	KLIMAATADAPTATIE	30
5.6	BODEM.....	31
5.6.1	ALGEMEEN	31
5.6.2	ONDERZOEK.....	31
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	32
5.7.1	ALGEMEEN	32
5.7.2	TOETSING.....	32
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	33
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	34
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	34
6.2	ARCHEOLOGIE	34
7	UITVOERBAARHEID.....	35
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
	OVERZICHT BIJLAGEN:	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 te Leidschendam bestaat het plan om daar een nieuwe woning te realiseren. Het betreffende perceel is in gebruik geweest als volkstuin. Op het perceel staat een kleine kas. Deze zal worden gesloopt.

Een woning op deze locatie wordt als passend beschouwd, gelet op het feit dat de locatie wordt omringd door lintbebouwing met reguliere woningen (binnen de woonbestemming).

Omdat er geen bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan is de bouw van een woning op dit moment niet mogelijk. Dat betekent dat er voor het bouwen van de woning alsnog een planologische procedure noodzakelijk is. In dit geval wordt middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De woning wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie A, nummers 1120. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 520 m². Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Nieuwe Vaartlaan.

Voor wat betreft de situatietekening (van de nieuwe situatie) wordt verwezen naar figuur 3.3.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (in rood)

bron: Google – Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 7 februari 2012, gelden de volgende bestemmingen in het plangebied:

1. 'Recreatie - Volkstuin' (artikel 17)
2. 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' (artikel 26)

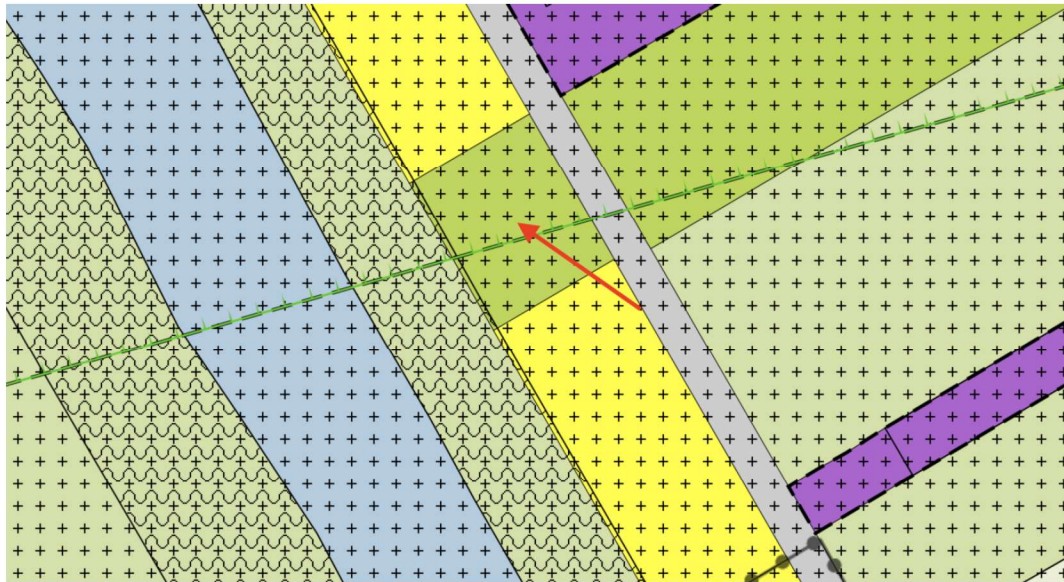


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (locatie nieuwe woning: zie rode pijl)

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

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

2 RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Landelijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

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

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

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

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

Conclusie

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

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Algemeen

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

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

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is op 8 maart 2023 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. In het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, is de visie, ambities en opgaven voor de provincie vervat. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan

heeft met name een relatie tot de opgaven 'Landschap en cultuurhistorie', 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op meerdere ambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Zo wordt met de sloop van de bestaande bebouwing (kas) en herinrichting van de kavel een aantrekkelijkere ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied.

Ook wordt een nieuwe woning ontwikkeld welke bijdraagt aan sterke steden en dorpen in de provincie (door voldoende woningen te kunnen bieden aan de inwoners). Doordat een aantrekkelijke leefomgeving wordt gerealiseerd, draagt het plan ook bij aan de gezondheid van de inwoners van Zuid-Holland. Om deze redenen draagt het planinitiatief bij aan de ambities en beleidsdoelen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gezamenlijk met de Omgevingsvisie op 20 februari 2019 vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden. De meest recente versie van de Omgevingsverordening is op 1 april 2023 in werking getreden, waarin enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. De Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De Omgevingsverordening stelt regels over diverse aspecten welke van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

De volgende artikelen zijn relevant voor onderhavige ontwikkeling. Op ieder artikel wordt getoetst of de ontwikkeling hieraan voldoet.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de provinciale Omgevingsverordening is het volgende bepaald:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

1. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
2. *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;*
3. *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.*

Voor het plan aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 kan gesteld worden dat er sprake is van 'aanpassen'. Er vindt immers geen wijziging plaats op structuurniveau. De locatie maakt onderdeel uit van het woonlint aan de Nieuwe Vaartlaan. Daar wordt geen verandering in aangebracht. Bovendien sluit de bouw van de woning aan op de omliggende aanwezige woningen, ook wat betreft hoogte en omvang. Door de sloop van de kas en de herinrichting van het perceel zal er per saldo sprake zijn van een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

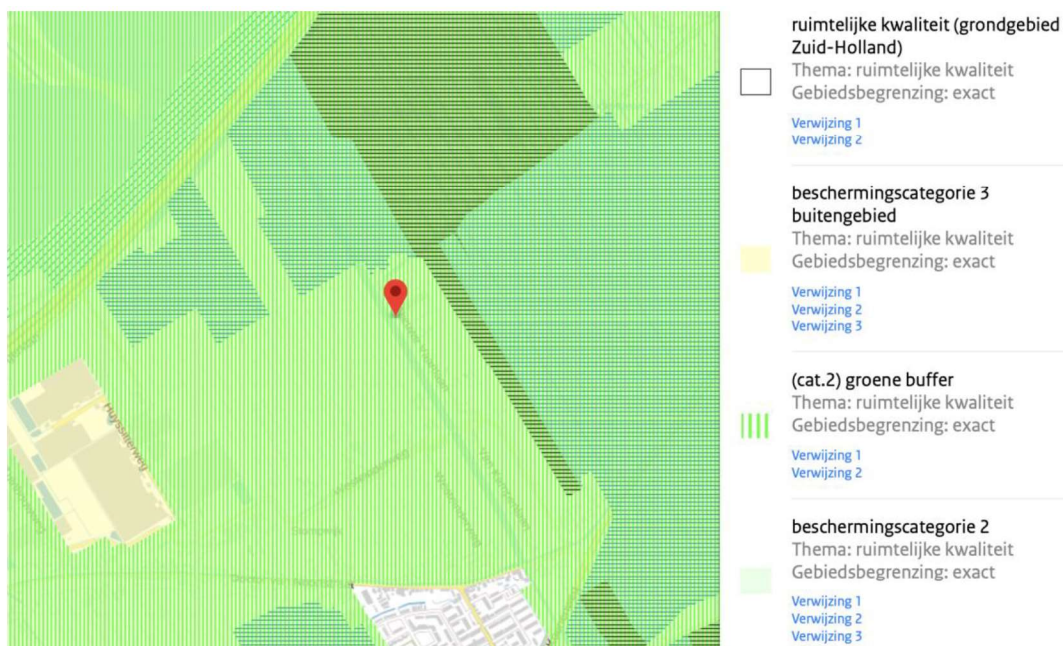


Fig. 2.1 Uitsnede kaart Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën Omgevingsverordening

Het plangebied ligt binnen de volgende beschermingscategorieën:

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied 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.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers 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.*

Het plan voor de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk. Daarvoor wordt de nu aanwezige kas gesloopt. Deze kas staat strak langs de Nieuwe Vaartlaan. De nieuwe woning zal iets worden teruggedrukt ten opzichte van de Nieuwe Vaartlaan. Dat draagt bij aan de openheid van het perceel. De realisatie van de woning sluit aan op de identiteit van de Nieuwe Vaartlaan. De projectlocatie ligt immers aan de westzijde van de Nieuwe Vaartlaan, en deze zijde kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere woningen (met een woonbestemming) op relatief ondiepe percelen. Met de sloop van de kas en de herinrichting van het perceel zal er per saldo sprake zijn van een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Conclusie

De realisatie van een grondgebonden woning op het perceel aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 is niet in strijd met de provinciale verordening.

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 in het buitengebied.

Planspecifiek

Het plan ziet op de sloop van een kas, de herinrichting van het perceel en de realisatie van een woning. De woning wordt gebouwd aan de Nieuwe Vaartlaan, wat nu reeds een woonlint is waaraan meerdere woningen staan. De grond wordt benut voor het realiseren van een woning in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Met de bouw van de woning en de herinrichting van het perceel zal er sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel.

Gelet op het voorgaande past het plan binnen de uitgangspunten en ambities van de structuurvisie voor het buitengebied.



Fig. 2.2. Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Overig gemeentelijk beleid

Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg: Buitengewoon Groen (2010)

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

- groene zones;
- groene lijnen;
- groene wijken.

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatief fase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming.

Voor deze locatie geldt dat er nauwelijks sprake is van relevant groen. Met dit plan worden geen relevant groen aangetast.

Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022 - 2027

In het Water- en rioleringsplan 2022-2027 staat op hoofdlijnen hoe de gemeente komende jaren de wettelijke taken op het gebied van afvalwater, regenwater, oppervlaktewater en grondwater gaat uitvoeren. De maatregelen moeten leiden tot een duurzaam en robuust ingericht watersysteem, dat schoon en gezond is. Het moet over voldoende capaciteit beschikken om wateroverlast tegen te gaan en verdroging te voorkomen. Water geeft kwaliteit aan de ruimtelijke omgeving en bevordert de biodiversiteit.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te 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.

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

Nota archeologie, herijking 2013

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben een gezamenlijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de 'Nota archeologie, herijking 2013' en de daarbij behorende beleidskaart archeologie. In de nota archeologie is een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Leidschendam-Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden.

De archeologische beleidskaart toont globaal de archeologische waarde of verwachting door middel van vier verschillende kleuren/cijfers. Elk van de kleuren verbeeldt een archeologische waarde of verwachting. De beleidsregels die voor een gebied (van één kleur) gelden, staan beschreven in de bij de beleidskaart behorende toelichting. Hierin staat aangegeven welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn bij welke archeologische waarde of verwachting en welke vervolgstappen bij bodemingrepen verplicht zijn. De beleidskaart en de toelichting daarbij zijn mede richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels worden ook opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Op het concrete beoordelingskader en de archeologische onderzoeksresultaten voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1 van deze toelichting.

Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010

Het is voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie. Deze commissie adviseert op het gebied van de monumentenzorg en heeft in elk geval tot taak om te adviseren over omgevingsvergunningen voor wijziging aan (van) rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen en beschermd op basis van de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010.

Daarnaast vormt de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010 de basis voor het aanwijzen van gemeentelijke dorpsgezichten en gemeentelijke groenmonumenten. Ook is het mogelijk op basis van de verordening een gebouw, groenelement of structuur aan te wijzen als

een beeldbepalende zaak. De gemeentelijke monumenten of beeldbepalende zaken worden geregistreerd op een gemeentelijke monumentenlijst.

Op de locatie bevindt zich geen gemeentelijk monument. Voorts ligt het niet in een gemeentelijk dorpsgezichten of gemeentelijk groenmonument. Ook van beeldbepalende zaken in de zin van de Erfgoedverordening is op of rondom de locatie geen sprake.

Verkeer- en vervoerplan 2014

De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer zijn vastgelegd in het Verkeers- en Vervoerplan (VVP) uit 2014. De ambities op het gebied van verkeer en vervoer van de gemeente worden hierin benoemd en toegelicht. Voor achtereenvolgens de auto, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer bevat het plan de ontwikkelingen en knelpunten, de gewenste situatie en conclusies en aanbevelingen voor oplossingsrichtingen. Ook de thema's verkeersveiligheid, parkeren en milieu komen aan de orde. In het VVP is onder andere de categorisering van het wegennet volgens de principes van Duurzaam Veilig opgenomen. Daarnaast is het gewenste hoofdfietsrouten netwerk opgenomen.

Met dit plan wordt niet voorzien in aanpassingen aan het wegennet. Er kan eenvoudig een uitrit worden gerealiseerd aan de Nieuwe Vaartlaan.

Parkeerbeleid

- *Nota Parkeernormen 2023*

In de Nota Parkeernormen 2023 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 2023' is vastgesteld op 26 september 2023.

- *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.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is uitgewerkt in de gemeentelijke nota parkeernormen uit 2012. In de nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast is onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving.

In de Nota parkeernormen is op basis van de bebouwingsdichtheid en autobezit een indeling gemaakt in stedelijke zones, te weten centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied.

De basis voor de toets aan de parkeereis is gelegd in de CROW-richtlijnen. Het CROW geeft in haar publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' richtlijnen over hoe om te gaan met parkeernormering. De kencijfers van het CROW gaan altijd uit van een bandbreedte tussen minimale en maximale parkeerbehoefte. De gemeente Leidschendam-Voorburg gaat bij de toetsing uit van een gemiddeld parkeerkencijfer dat ligt tussen de minimale en maximale cijfers. Bij het bepalen van de parkeereis is ook de stedelijkheidsgraad van belang.

Op de locatie is genoeg ruimte voorhanden om te kunnen voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte (zie ook paragraaf 4.1).

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

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

3.1 Bestaande situatie

Algemeen

Het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een open en waardevol polderlandschap, grotendeels gelegen ten oosten van de Rijksweg A4. Het gebied kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals de structuur van dijken en watergangen, het verkavelingspatroon, de linten, de boerderijen, de watermolens en allerlei kleine landschapselementen, zoals hagen, bosschages, dammen en bruggen. Bijzondere kwaliteitsfactor is dat de horizonen voor een deel nog authentiek zijn waardoor het een opvallende groene enclave is in de Randstad.

In de directe omgeving van het plangebied is reeds sprake van meerdere woonbestemmingen. Dit betreft reeds langer bestaande woonpercelen en het betreft woningen die mogelijk zijn gemaakt door de zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte-regeling', waarbij kassen zijn gesloopt (na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf) en woningen daarvoor in de plaats zijn gekomen.

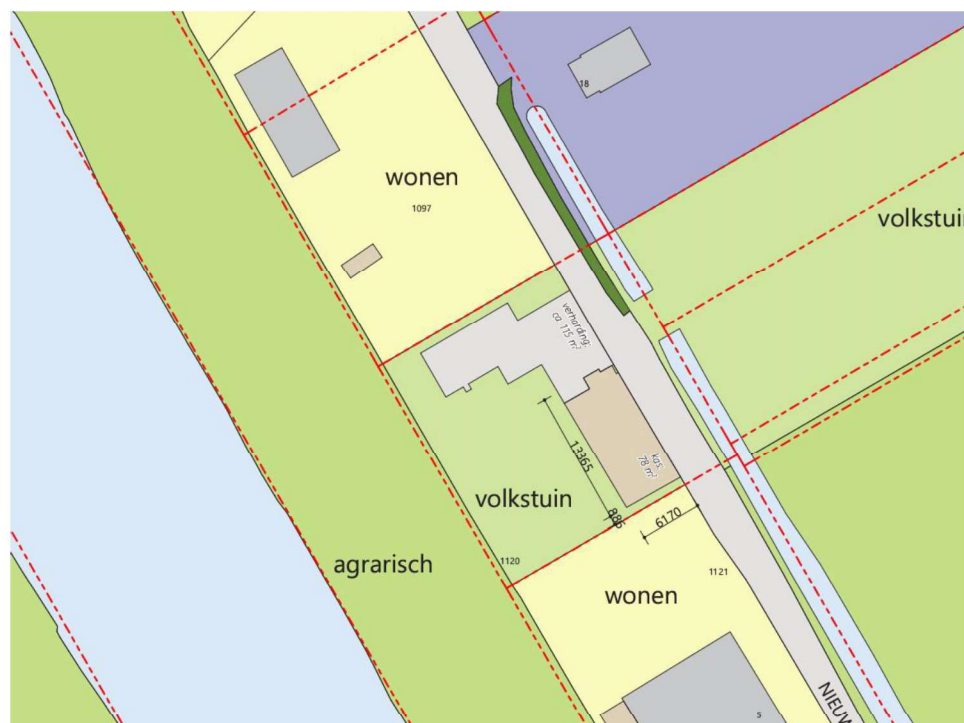


Fig. 3.1 Bestaande situatie

Aan de Nieuwe Vaartlaan bevinden zich inmiddels meerdere functies. Naast 'wonen' bevinden zich ook een aantal bedrijfsfuncties aan deze weg. De Nieuwe Vaartlaan kan worden beschouwd als een woonlint.

Ruimtelijke structuur

Binnen het kassengebied wordt de structuur voornamelijk bepaald door de tuinbouwwegen en het slotenpatroon in het polderlandschap. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een brede watergang.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur is opgebouwd langs de Nieuwe Vaartlaan. Door variatie in functies, grootte, hoogte en materiaalgebruik is er een redelijk divers beeld ontstaan. De woningen betreffen allen vrijstaande grondgebonden woningen. Aan de oostzijde van de Nieuwe Vaartlaan zijn de woningen wat dieper op het perceel gelegen, omdat daarvoor ook ruimte bestaat. De kavels aan de westzijde van de Nieuwe Vaartlaan hebben een minder diep perceel, zodat de woningen meer op het midden van het perceel komen te staan.

Locatiespecifiek

De projectlocatie is gelegen tussen de Nieuwe Vaartlaan en een groenstrook die naast de brede watergang ligt. De locatie is tot voor kort in gebruik geweest ten behoeve van volkstuinen. Aan de overzijde van de Nieuwe Vaartlaan zijn nog steeds volkstuintjes aanwezig.



Fig. 3.2 Perceel Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9

3.2 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een grondgebonden vrijstaande woning met één bouwlaag met een kap.

In de directe omgeving zijn meerdere verschillende bouwvormen. De nieuwe vrijstaande woning heeft een lage goothoogte passend binnen het landelijke karakter.

De woning wordt gesitueerd ter hoogte van de te slopen kas. Dat betekent dat er wat betreft 'bebouwingsstructuur' op het perceel weinig verandert.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het plan nog nader worden uitgewerkt. In het kader van de planologische procedure waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient, is enkel de bouwmassa relevant.

Ontwerp woning

De omvang en korrelgrootte van het plan vindt aansluiting bij de bestaande vrijstaande woningen in de directe omgeving. De bouwstijl is eigentijds. Tevens wordt gekozen voor een passende materialisering welke zich voegt in zijn omgeving.

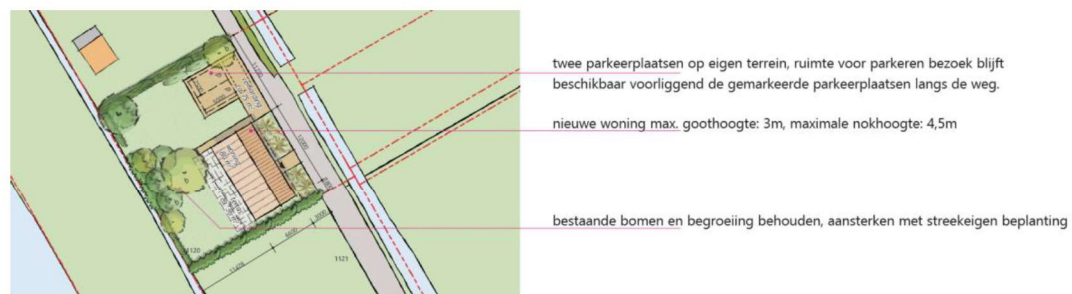


Fig. 3.3 Nieuwe situatie

De bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt 4,5 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter. Daarmee sluit de woning over het algemeen aan op de landelijke sfeer van de omgeving. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het plan nog nader worden uitgewerkt.

Groen

Uit het voorgenomen plan blijkt geen aantasting van het groenbestand (door kap) of andere landschapselementen. Het perceel zal worden heringericht, waarbij de bestaande bomen en begroeiing behouden blijven en worden aangesterkt met streekeigen beplanting. Daardoor zal er sprake zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Ontsluiting

De woning krijgt één toegangsrit, vanaf de Nieuwe Vaartlaan. Het perceel had al een ontsluiting, daar verandert dus niets in.

Parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp 'parkeren'. Op het perceel wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen (zie figuur 3.3).

Belangen omwonenden

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

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in een gebied met lintbebouwing wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Voorts is de aangehouden afstand van de nieuwbouw tot de naastgelegen woningen voor lintbebouwing niet ongebruikelijk, en daarmee acceptabel.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van de woning de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 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 hierin 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 voor dit project dat:

- Intacte materialen zoals deuren, ramen balken, etc. 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 of indien mogelijk hergebruikt dienen te worden in de nieuw te bouwen woning.
- 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.

3.4.2 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 nieuwbouw van een woning hiermee rekening gehouden dient te worden.

Naast de doelen rondom de energietransitie streeft de gemeente ernaar duurzaam, natuur inclusief, circulair en met oog voor de omgeving en toekomst te bouwen. Voor dit project is het van belang onderstaande ambities mee te nemen:

- Energieneutrale of energiepositieve gebouwen
- Waar mogelijk gebruik maken van bestaande gebouwen en materialen
- Het bouwen van flexibele of 'adaptieve' gebouwen
- 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.

Planspecifiek

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

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 2.3.2 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota parkeernormen 2023. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

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

Bij de nieuwe woning dienen dus (afgerond) twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daaraan wordt voldaan (zie figuur 4.1).

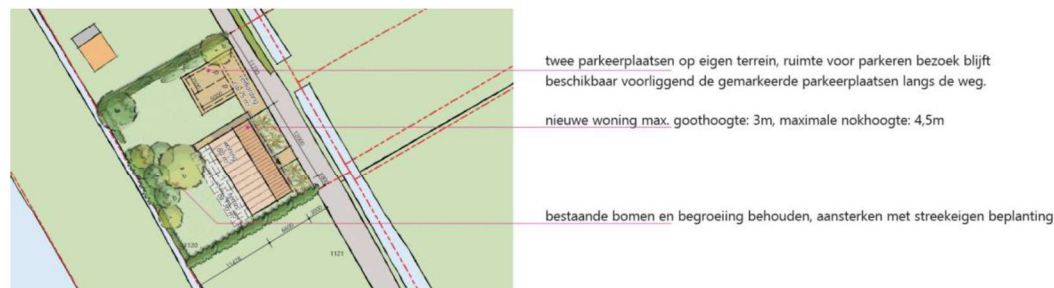


Fig. 4.1 Situatie met 2 parkeerplaatsen

Conclusie

Op het perceel aan de Nieuwe Vaartlaan is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Nieuwe Vaartlaan. Deze ontsluiting bevindt zich ter plaatse van de oorspronkelijke ontsluiting van het perceel. Daarin verandert er in wezen niets ten opzichte van de bestaande situatie. De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 te Leidschendam relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld te worden of in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan en 10 jaar daarna, aan de wettelijke normen voldaan kan worden en of overigens sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting. Voor dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaaï relevant omdat het plan nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk maakt.

In artikel 74 Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden.

30 km/h-wegen hebben echter geen geluidszone, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) moet voor deze wegen wel aannemelijk worden gemaakt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat.

Planspecifiek

De Nieuwe Vaartlaan is een 30 km weg. Ingevolge de Wgh hebben dergelijke wegen geen geluidzones. Voorts is de Nieuwe Vaartlaan een doodlopende weg. Dat betekent dat er, gelet op de beperkte verkeersintensiteit, redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat de maximale gevelbelasting van de nieuw te bouwen woning minder dan 48 dB bedraagt.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan.

5.2 Luchtkwaliteit

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

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*

- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

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

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

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor

activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

Door Blom Ecologie BV is een quickscan ecologie uitgevoerd (*Quickscan Wet natuurbescherming, Nieuwe Vaartlaan ong. te Leidschendam, d.d. 22 september 2023, zie bijlage I*).

Uit het onderzoek is gebleken dat de sloop van de huidige opstallen en de realisatie van de woning niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming en dat dus geen ontheffing nodig.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door Nitrovision is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de stikstofdepositie (*Stikstofrapportage, Leidschendam – Nieuwe Vaart, tussen 5 en 9, d.d. 5 juli 2023, zie bijlage II*).

Uit de resultaten van de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten in de vorm van vermisting en verzuring kunnen worden uitgesloten. Voor dit project bestaat geen vergunningsplicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.

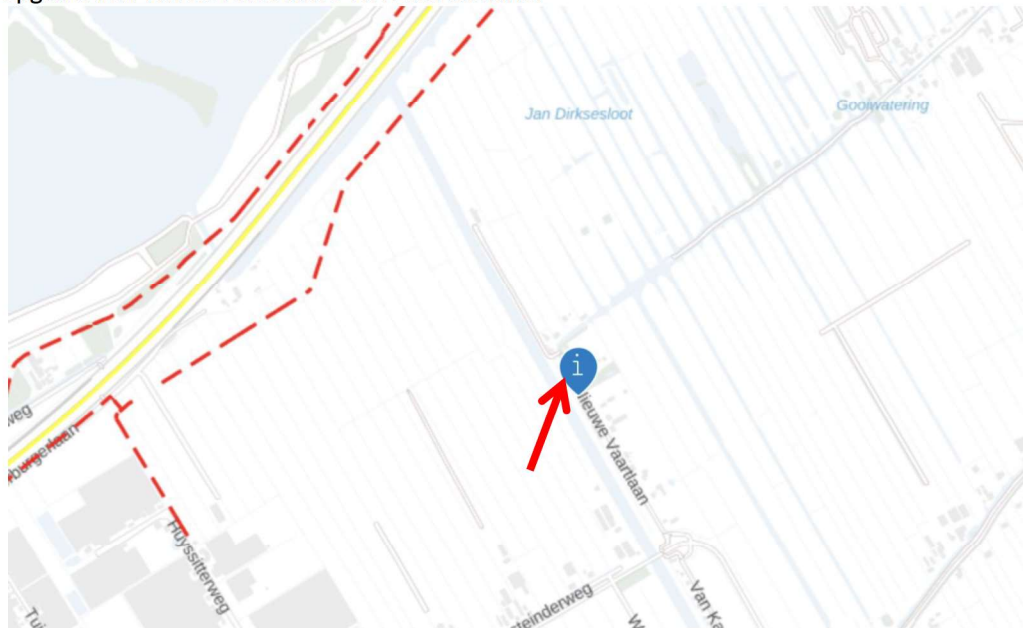


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307)). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 6 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 850 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

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

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

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen

waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan Nieuwe Vaartlaan 5 en 9 te Leidschendam geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage III. Hieruit blijkt dat waterschapsbelangen worden geraakt (in beschermingszone van regionale waterkering). Dat betekent dat een watervergunning vereist is voor het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden. Verwacht wordt dat deze vergunning zal worden verleend, omdat de beschermingszone niet wordt aangetast.

Er wordt voldoende rekening gehouden met het aspect water in het plangebied. Er zijn op dit punt geen belemmeringen te verwachten.

5.5.2.1 Landelijk gebied

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

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en weteringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hoofdwatersysteem dat het water moet afvoeren, wordt het boezemwater genoemd. 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 in gelaten.

Het plangebied valt binnen het watersysteem van de Grote Westeindse Polder (zie kaartje figuur 5.2).

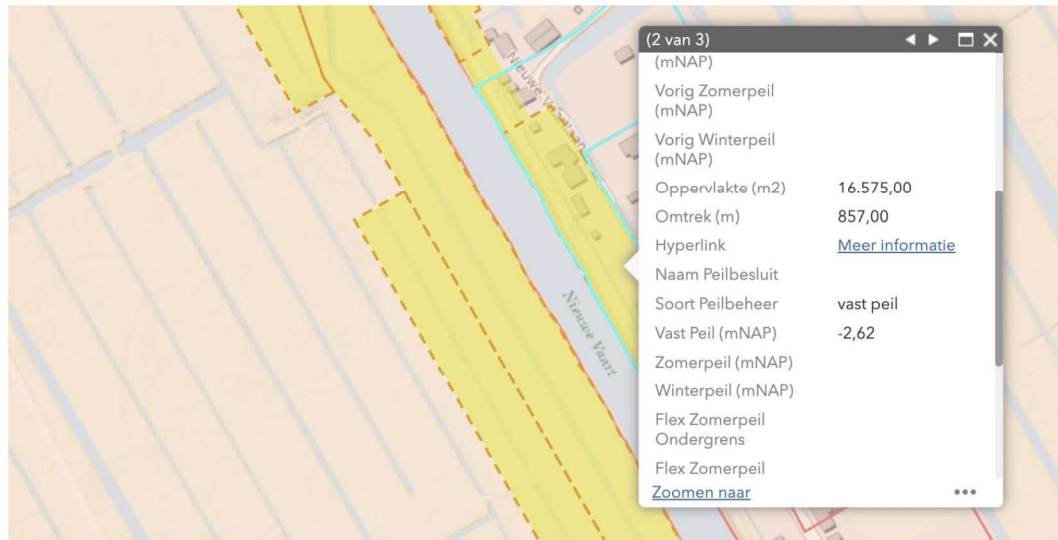


Fig. 5.2 Watersysteem rondom het plangebied

Naam polder	Vast peil NAP
Grote Westeindse Polder	-2,62

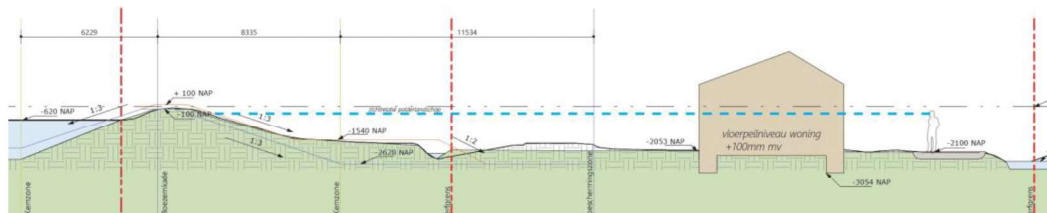


Fig. 5.3 Doorsnede dijkprofiel

5.5.2.3 Grondwater

Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld. De waterberging die wordt aangelegd in de Nieuwe Driemanspolder is dan ook van belang voor zowel Stompwijk, Leidschendam als Voorburg (met name voor piekbuien), om op die manier wateroverlast door overstroming te voorkomen.

Het vloerpeil van de woning wordt gerealiseerd op 100 mm boven maaiveld, dus circa -1900 mm NAP (zie figuur 5.3).

5.5.2.4 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 het oppervlaktewater.

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

5.5.2.5 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 in 2021 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De planlocatie ligt niet in de kern- en beschermingszone van een waterkering. Er is geen watervergunning nodig.

5.5.2.7 Wateropgave

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Watertoets uitgevoerd. Uit onderstaande tabellen blijkt dat er sprake is van een afname van verharding (met 2 m²). Dat betekent dat er geen watercompensatie behoeft plaats te vinden.

Bestaande situatie

Perceel	677 m ²
Hoofdgebouw	78 m ²
Verharding	115 m ²
TOTAAL VERHARDING	193 m²

Nieuwe situatie

Perceel	677 m ²
Hoofdgebouw	80 m ²
Verharding	75 m ²
Terras	36 m ²
TOTAAL VERHARDING	191 m²

5.5.2.8 Waterveiligheid

De woning wordt gebouwd op circa -2000 mm NAP. Het vloerpeil van de woning wordt gerealiseerd op 100 mm boven maaiveld, dus circa -1900 mm NAP (zie figuur 5.3).

Bij overstromingen kan de achterliggende polder onderlopen. Omdat het een grote polder is, zal dit echter niet extreem snel verlopen en is er voldoende tijd voor evacuatie naar hoger gelegen gebieden.

5.5.2.9 Klimaatadaptatie

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

waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

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

Voor dit plan wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding, waardoor ook op het verharde deel infiltratie van regenwater in de bodem kan plaatsvinden.

Verder zal de opvang van hemelwater worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar naastgelegen watergang (westzijde).

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

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

Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Om een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Van Dijk Geotechniek en milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkend bodemonderzoek, project: nieuwbouw woning, perceel tussen nrs 5 en 9 Nieuwe Vaartlaan te Leidschendam*, d.d. 20 april 2023, zie bijlage IV). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en plaatselijk met OCB. De onderlaag is licht verontreinigd met zware metalen. De vastgestelde verontreinigingen zijn te relateren aan oudsher gebruik van de locatie, waaronder het gebruik van bestrijdingsmiddelen ten tijden van de boomgaard en/of de kas.

Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en dichloorethenen. Voor een nadere toelichting inzake het licht verhoogde gehalte wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het verkennend bodemonderzoek.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse concludeert Van Dijk Geotechniek en Milieu dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenoemen nieuwbouw op deze locatie.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

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

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

5.7.2 Toetsing

Nabij de projectlocatie is een hoveniersbedrijf gevestigd (Nieuwe Vaartlaan 18). De afstand van de nieuwe woning tot de rand van het perceel Nieuwe Vaartlaan 18 bedraagt circa 15 meter (figuur 5.4).

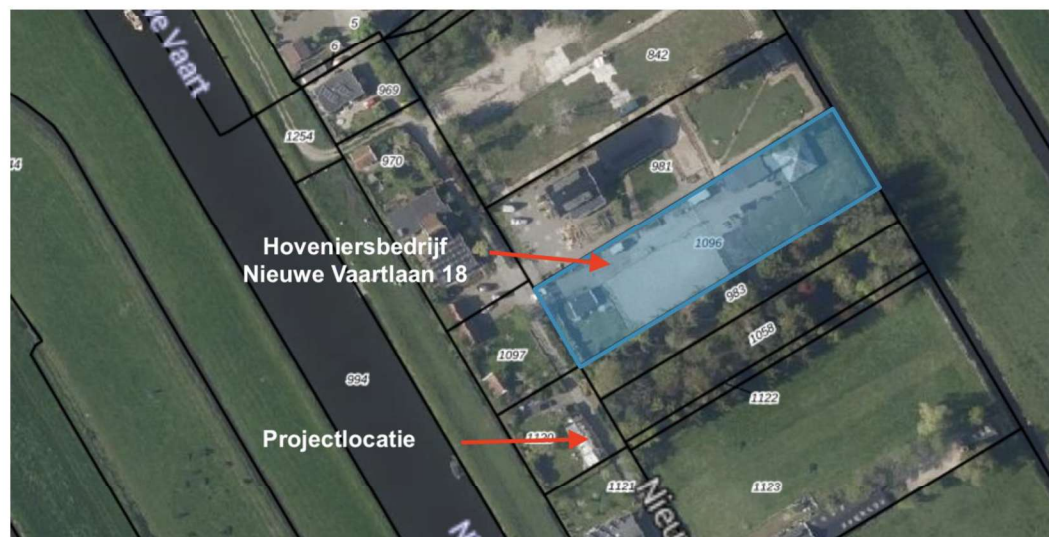


Fig. 5.4 Ligging projectlocatie t.o.v. bedrijvigheid

De richtafstand van de VNG-handreiking gaat voor hoveniersbedrijven uit van een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand geldt bij een omgevingstype 'rustige woonwijk'. De VNG-brochure geeft echter aan dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. Gelet op het feit dat hier inderdaad sprake is van lintbebouwing en agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied, betekent dat dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verlaagd, waarmee deze op 10 meter komt.

Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Nieuwe Vaartlaan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke structuur ter plaatse en er slechts sprake is van de bouw van 1 nieuwe woning.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Ingevolge het ter inzage liggende ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk – 2' geldt op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hoewel dit nog geen vastgesteld bestemmingsplan betreft, kan wel van deze waardestelling worden uitgegaan.

Dat betekent dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is echter onder meer niet nodig ingeval van:

- a. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m², en
- b. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;

In dit geval is de oppervlakte van de woning (footprint) maximaal 80 m². Dat betekent dat binnen bovengenoemde vrijstellingsgrens wordt gebleven. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan aan de Nieuwe Vaartlaan.

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 ontwikkeling aan de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 te Leidschendam is een initiatief van een ontwikkelaar. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Tevens is een overeenkomst gesloten 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 eenieder 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 18-07-2024, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Nieuwe Vaartlaan tussen 5 en 9 te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Quickscan Wet natuurbescherming, Nieuwe Vaartlaan ong. te Leidschendam, Blom Ecologie BV, d.d. 22 september 2023*
- II. *Stikstofrapportage, Leidschendam – Nieuwe Vaart, Nitrovision, tussen 5 en 9, d.d. 5 juli 2023*
- III. *Watertoets d.d. 1 november 2023*
- IV. *Verkennd bodemonderzoek, project: nieuwbouw woning, perceel tussen nrs 5 en 9 Nieuwe Vaartlaan te Leidschendam, Van Dijk Geotechniek en Milieu, d.d. 20 april 2023*