

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. het realiseren van 1 grondgebonden woning
- | aan de Doctor van Noortstraat 13d te Leidschendam



Maart 2022

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 1 woning op het perceel Doctor van Noortstraat 13d te Leidschendam

<i>Opgesteld door</i>	: Legalexion
<i>Opsteller</i>	: [REDACTED]
<i>Datum</i>	: 7 maart 2022
<i>Versie</i>	: 1
<i>Kenmerk</i>	: 21501/1

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	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	9
2.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	9
2.3	PROVINCIAAL BELEID	10
2.4	BELEIDSKADER SPECIFIEK	12
2.4.1	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	12
2.4.2	Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007.....	13
2.4.3	Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016	14
2.4.4	Woonvisie 2016 - 2020.....	16
2.4.5	Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020	17
2.4.6	Parkeernota	17
2.4.7	Water- en rioleringsplan 2016-2021	18
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	20
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	20
3.2	AMBITIE EN WENSBEELDEN.....	22
3.3	NIEUWE SITUATIE	23
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	31
4.1	PARKEREN	31
4.2	VERKEERSONTSluitING EN BEREIKBAARHEID	31
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	LUCHTKWALITEIT	32
5.3	NATUUR.....	33
5.3.1	INLEIDING	33
5.3.2	NATUURTOETS	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.4.1	INLEIDING	35
5.4.2	RELEVANTE RISICOBronNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	36
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	37
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN.....	37
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	37

5.4.2.4 BUISLEIDINGEN	38
5.5 WATER	38
5.5.1 INLEIDING	38
5.5.2 WATERTOETS.....	38
5.5.2.1 BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	38
5.5.2.2 OPPERVLAKTEWATER	39
5.5.2.3 GRONDWATER	39
5.5.2.4 RIOLERING EN AFKOPPELING	41
5.5.2.5 RIOOL- EN BAGGERBEHEER	42
5.5.2.6 WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	42
5.5.2.7 WATEROPGAVE	42
5.5.2.8 KLIMAATADAPTATIE.....	44
5.6 BODEM.....	45
5.6.1 ALGEMEEN	45
5.6.2 ONDERZOEK.....	45
5.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	47
5.7.1 ALGEMEEN	47
5.7.2 TOETSING	47
5.7.3 CONCLUSIE	49
5.8 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	49
5.8.1 INLEIDING	49
5.8.2 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
5.8.3 CONCLUSIE	50
6. CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	51
6.1 MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	51
6.2 ARCHEOLOGIE	51
7 UITVOERBAARHEID.....	54
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	54
OVERZICHT BIJLAGEN:	56

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor twee percelen aan de Doctor van Noorstraat, de nummers 13 en 13d te Leidschendam (Stompwijk), bestaat het plan om op beide percelen een vrijstaande woning te realiseren. Op het perceel Doctor van Noorstraat 13 was een woning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze opstallen zijn inmiddels gesloopt.

Voor de woning op het perceel aan de Doctor van Noorstraat 13 is reeds een omgevingsvergunning verleend. Hiervoor is een afwijkingsprocedure doorlopen, waarbij de zogenaamde kruimelgevallenregeling is toegepast (als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Hoewel de omgevingsvergunning voor de woning Doctor van Noortstraat 13 reeds is verleend, zijn de beide woningen (nr. 13 en nr. 13d) wel in gezamenlijkheid ruimtelijk beoordeeld. Dus de situering en de stedenbouwkundige opzet c.q. het ontwerp zijn in onderlinge samenhang beoordeeld. Dat geldt eveneens voor de toetsing aan het ruimtelijk beleid (zie hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing) en voor de meeste onderzoeken wat betreft omgevings- en milieuaspecten (als bedoeld in hoofdstuk 4, 5 en 6 van deze ruimtelijke onderbouwing).

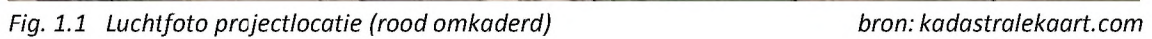
Het voorgaande betekent dat deze ruimtelijke onderbouwing (formeel) enkel ziet op de woning van Doctor van Noorstraat 13d.

Het plan past niet binnen het bouwvlak van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. 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. In dit geval wordt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo toegepast. Dat betekent dat er een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is. Daar voorziet dit document in.

1.2 Plangebied

De woningen wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie B, nummers 2026 en 2027. De locatie heeft een oppervlakte van in totaal 1.359 m².

Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Doctor van Noortstraat.



Ingevolge het bestemmingsplan 'Stompwijk', vastgesteld door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 15 november 2016, gelden de volgende bestemmingen in het plangebied:

- 6

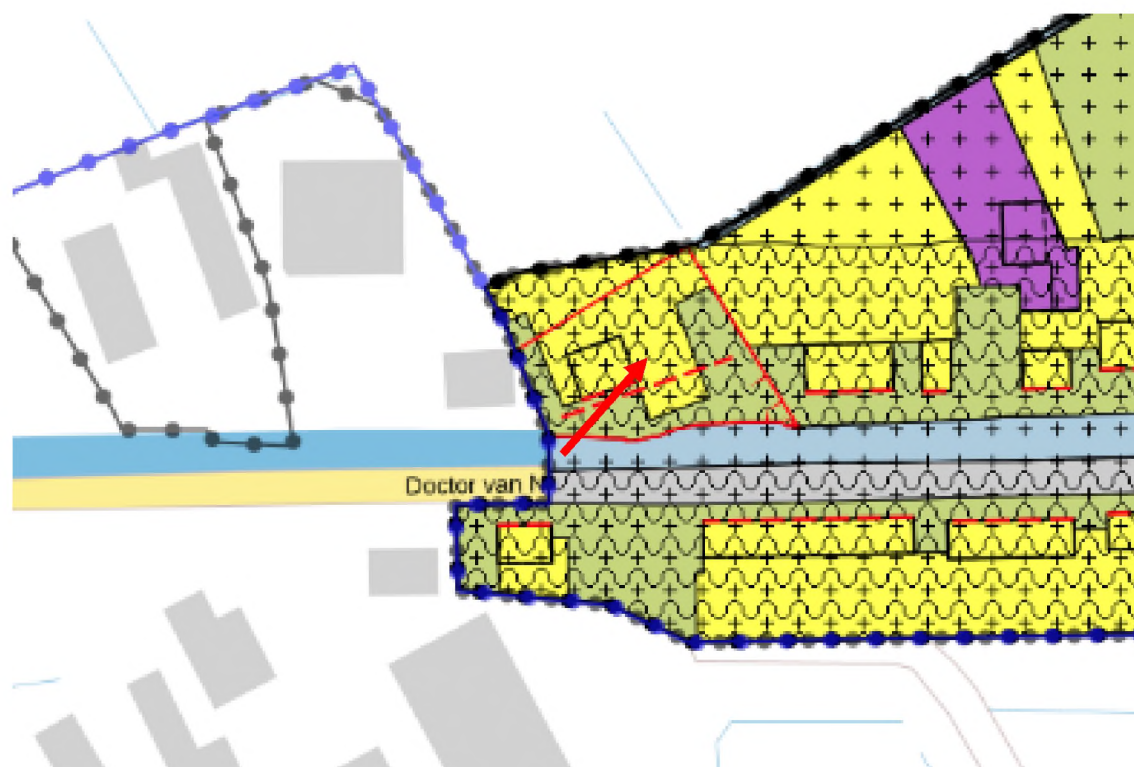


Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Stompwijk' (locatie nieuwe woningen: zie rode pijl)

De realisatie van de nieuwe woning op Doctor van Noorstraat 13d past niet binnen deze bestemmingen, omdat ter plaatse maar 1 woning toegestaan is en bovendien de nieuwe woning buiten het bouwvlak valt. Om het plan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

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. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. 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

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de Nationale Omgevingsvisie, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland.

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

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke 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.

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' 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 de bouw van één extra 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.

2.3 Provinciaal Beleid

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.

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

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 7 augustus 2021.

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

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

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

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

Planspecifiek

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart, buiten de kern van het dorp Stompwijk. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lintbebouwing aan de Doctor van Noortstraat en agrarische gronden ten noorden van de projectlocatie.

Het totaalplan ziet op de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning (nr. 13, reeds verleend) en de realisatie van één extra woning (nr. 13d). Er is al sprake van een bestaande woonbestemming en een bestaand bouwvlak. De bouw van één woning (nr. 13) was al mogelijk.

De vervanging van de bestaande woning voor een nieuwe woning (nr. 13) die gedeeltelijk buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd, en de realisatie van één extra woning (nr. 13d), is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Beleidskader specifiek

2.4.1 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 het stedelijke gebied (met de specifieke gebiedsaanduiding 'wonen', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80% van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.

Voor Stompwijk wordt in de structuurvisie nog opgemerkt dat het zijn cultuurhistorisch karakter moet behouden en versterken en de recreatieve kwaliteit moet verbeteren.

structuurvisie 2040

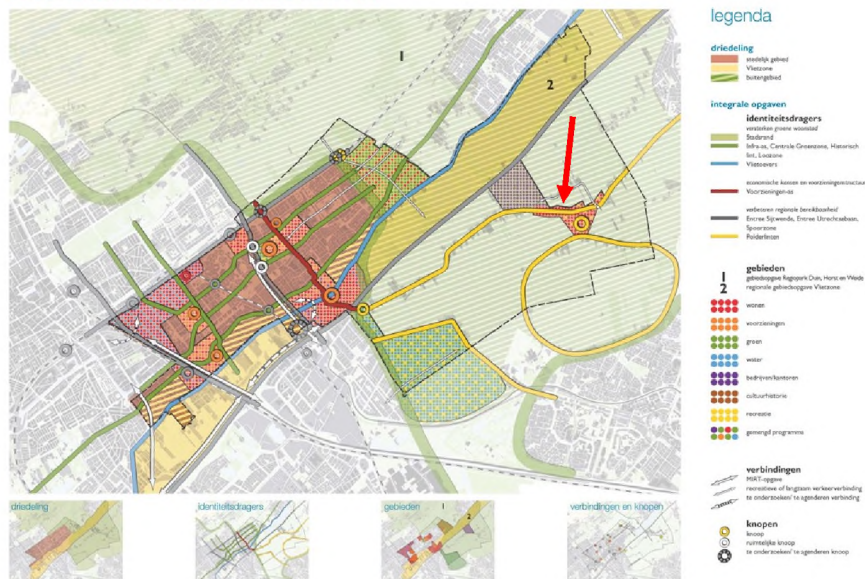


Fig. 2.2. Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

De extra woning wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied (met de gebiedsaanduiding 'wonen'). In zoverre is de realisatie van het plan passend binnen deze structuurvisie.

Voorts kan worden opgemerkt dat, gelet op de ligging van het plan buiten de historische kern en achter het bebouwingslint, het cultuurhistorische karakter van Stompwijk met dit plan niet wordt aangetast.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling c.q. extra woning aan de Doctor van Noortstraat 13d te Leidschendam is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.4.2 Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007

In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk van juni 2007 zijn de grove lijnen uitgezet richting de toekomst. De Gebiedsvisie biedt echter niet voldoende handvatten om ontwikkelinitiatieven te toetsen en daarmee richting te geven aan de toekomstbestendigheid van Stompwijk. Daarom is de wens ontstaan om de Gebiedsvisie door te vertalen naar een lager schaalniveau en een visie te maken voor de kern Stompwijk. De Ontwikkelvisie zal niet alleen een uitwerking zijn van de Integrale Gebiedsvisie, het is tevens een herijking door lopende ontwikkelingen, veranderde inzichten, nieuw beleid en veranderingen in de maatschappij en economie.

Voor een nadere onderbouwing vanuit het ruimtelijke beleid wordt verwezen naar onderstaande paragraaf, over de 'Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016'.

2.4.3 Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016

In de Ontwikkelvisie Stompwijk van april 2016 zijn de ambities en uitgangspunten geformuleerd voor Stompwijk.

Voor Stompwijk worden de volgende ruimtelijk uitgangspunten en opgaven genoemd:

1. Behoud open landschap rondom Stompwijk;
2. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Dr. van Noortstraat;
3. Een nieuwe verbindingsweg om de Dr. van Noortstraat te ontlasten;
4. De nog bestaande oorspronkelijke waterlopen van het polderlandschap in het dorp versterken en een kwalitatief onderdeel van de ruimtelijke structuur laten uitmaken;
5. Reeds ingezette ontwikkelingen.

Voorts formuleert de ontwikkelvisie de volgende functionele uitgangspunten en opgaven:

1. Wonen: Een beperkte groei van het aantal woningen in Stompwijk wordt door de gemeente en provincie nodig geacht om het dorp vitaal te houden. Het gaat hierbij om een zeer geleidelijke groei van het aantal woningen, toegesneden op de woningbehoefte van de Stompwijkers. Tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken met inwoners en marktpartijen blijkt dat zowel senioren als starters graag in het dorp willen blijven wonen. Echter zijn er op dit moment nauwelijks betaalbare mogelijkheden.
2. Kern Stompwijk als toeristische recreatieve functie: Voor Stompwijk ligt de focus op het versterken van de toeristische recreatieve functie van het dorp als geheel. Opgaven zijn om de Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat aantrekkelijk te maken als recreatieve route, kleinschalige recreatievormen te stimuleren en het water toegankelijk te maken voor recreanten. Daarnaast dient vanuit het dorp het landschap bereikbaar gemaakt te worden voor recreatief gebruik en aansluiting gezocht te worden op het toekomstige recreatieve langzaamverkeernetwerk.
3. Ondernemersdorp: Stompwijk is een ondernemersdorp. Dit is van groot belang voor de dynamiek, vitaliteit en leefbaarheid in het dorp. Er dient ruimte te zijn voor bedrijfsverplaatsingen vanuit de linten en kleine startende ondernemers op de bedrijfslocaties.
4. Voorzieningen: De voorzieningen in de kern van Stompwijk staan onder druk en detailhandel is nog maar beperkt aanwezig. De aanwezigheid van voorzieningen in het dorp zijn een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en het voorkomt (onnodige) verkeersbewegingen richting Leidschendam, Zoetermeer of Zoeterwoude. Uitbreiding van de woningvoorraad kan dienen om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden. De realisatie van het Kulturhus is een middel om de (culturele) voorzieningen in stand te kunnen houden.

Verder wijst de Ontwikkelvisie Stompwijk erop dat de Doctor van Noortstraat samen met de naast gelegen Stompwijksevaart de belangrijkste ruimtelijke drager van de kern Stompwijk vormt:

'Het is een prachtige verhoogde cultuurhistorische lijn door het landschap waar zowel bewoners als recreanten in de toekomst van zullen genieten. Heerlijk en ontspannen ervaren ze de rust en ruimte van de prachtige Hollandse vergezichten over de polder, de kwaliteit van de

karacteristieke bebouwing in het lint en de herkenbare molendriegang langs hun route. De Dr. van Noortstraat vormt samen met de Stompwijkseweg de recreatieve fietsverbinding tussen Den Haag en de polders tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (Groene Hart). Het gebruik door zwaar vrachtverkeer, de verkeersintensiteit en inrichting van de straat moeten hiervoor aangepakt worden. De Dr. van Noortstraat kan op deze manier transformeren naar de recreatieve ruggengraat die het in potentie is. De realisatie van de nieuwe verbindingsweg naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.'

Planspecifiek

De Ontwikkelvisie Stompwijk geeft een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke kaders voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het totaalplan ziet op de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning (nr. 13). Er is al sprake van een bestaande woonbestemming en een bestaand bouwvlak. De bouw van een woning was al mogelijk. De aanwezigheid van de beide woningen (nr. 13 en nr. 13d) past binnen de Ontwikkelvisie Stompwijk. Hieronder worden enkel de stedenbouwkundige uitgangspunten besproken voor wat betreft het ontwerp en de bouwmassa van de beide nieuwe woningen.

Bouwmassa

De nieuwe woningen sluiten qua bouwmassa aan bij de reeds bestaande woonbebouwing.

Planspecifiek

Het betreft hier twee vrijstaande woningen. De omvang en korrelgrootte van de woningen vindt aansluiting bij de bestaande vrijstaande woningen in de directe omgeving. De bouwstijl is landelijk met passende materialisering welke zich goed voegt in zijn omgeving.

Bouwhoogte en kapvorm

In de directe omgeving bepalen één bouwlaag met kap het straatbeeld. Incidenteel bevatten de woningen twee bouwlagen met een kap.

De te realiseren woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap, aan de zijde van de Doctor van Noortstraat.

Het bouwplan past binnen het afwisselende bebouwingsbeeld aan de Doctor van Noortstraat en sluit het bovendien aan op de dorpse sfeer van de omgeving.

Planspecifiek

De woningen aan de Doctor van Noorstraat 13 en 13d krijgen een maximale bouwhoogte van 8,215 meter respectievelijk 7,5 meter. Deze hoogten sluit aan bij de omliggende bebouwing, van (overigens) wisselende bouwhoogten. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Hiermee levert de bebouwing een bijdrage aan de diversiteit van de bebouwing en de dorpse sfeer.

Verkeer en parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Het parkeren dient zo veel mogelijk uit het zicht vanaf het lint gerealiseerd te worden.

Planspecifiek

Zie voor wat betreft het onderwerp 'parkeren' paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uitvoeringsaspecten

- Water: Er dient rekening te worden gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap als het gaat om het bouwen in/op een waterkering en met watercompensatie bij het vergroten van het verhard oppervlak.
- Milieu: Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Bebouwingslinten zijn gebieden waar de beide functies gemengd voorkomen. Bij iedere ontwikkeling zal daarom individueel moeten worden gekeken naar de omliggende milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies, om te kunnen afwegen of een ontwikkeling mogelijk is binnen aanvaardbare voorwaarden.
- Bodem: Bij ontwikkeling van een locatie is een milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk als mede een asbestonderzoek.
- Archeologie: Bij nieuwbouw dient een rapport overlegd te worden van een archeologisch onderzoek, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld.
- Flora en Fauna: Er moet ten behoeve van de ruimtelijke procedure een degelijke quickscan uitgevoerd worden in overeenstemming met de Flora en Faunawet (inmiddels: Wet Natuurbescherming).

Planspecifiek

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op deze uitvoeringsaspecten.

Conclusie

Het totaalplan voor beide woningen aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d te Leidschendam sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010. De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de

lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020, die mede ontleend zijn aan de strategische visie, blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

- Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt;
- Een strategische inzet van nieuwbouw;
- De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen;
- Integrale aanpak planontwikkeling;
- Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie. Namelijk het behoud en het versterken van de bestaande, gevarieerde woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.4.5 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

Om een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod te creëren, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in woonmilieus, is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020* op 14 juli 2020 in werking getreden.

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daar is hier echter geen sprake van.

Conclusie

In dit geval is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020* niet van toepassing.

2.4.6 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid 2021 (die een actualisatie vormt van de Parkeernota 2005). In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijking-beleid, aan de orde. Daarnaast wordt 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 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.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeerbeleid 2021. Daaruit blijkt dat het beoogde plan aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het totaalplan voor beide woningen aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d.

2.4.7 Water- en rioleringsplan 2016-2021

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het 'Water- en rioleringsplan' (WRP) vastgesteld. Dit WRP is tot stand gekomen in samenwerking met de hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het WRP bestaat uit een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) en een Stedelijk WaterPlan (SWP). Het WRP bestrijkt de planperiode 2016 tot en met 2021 en voldoet aan de wettelijke en gemeente-specifieke eisen op het gebied van de gemeentelijke watertaken. Recent is het Water- en rioleringsplan 2016-2021 geactualiseerd naar het 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 heeft aangegeven te kunnen instemmen met onderhavig plan.

Conclusie

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.

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.

3.1 Bestaande situatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen in het bebouwingslint, aan de noordzijde van de Doctor van Noortstraat. Ten noorden van de nieuwbouwlocatie komt de nieuwe verbindingsweg te liggen. Op onderstaande verbeelding (figuur 3.1) is dat goed te zien. De realisatie van deze nieuwe verbindingsweg naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.

De Huyssitterweg en nieuwe verbindingsweg is nu de ontsluiting voor de aan deze weg gelegen glastuinbouwbedrijven.



Fig. 3.1 Overzicht bestaande situatie (bebouwing is inmiddels gesloopt)

De omgeving van het bouwplan kenmerkt zich door een sterk wisselend bebouwingsbeeld, met diverse soorten woningen (vrijstaande woningen, rijwoningen en tweekappers) en (bedrijfs)bebouwing.



Fig. 3.2 Doctor van Noortstraat, in westelijke richting



Fig. 3.3 Projectlocatie vanaf Doctor van Noortstraat



Fig. 3.4 Doctor van Noortstraat in oostelijke richting

3.2 Ambitie en wensbeelden

In de Ontwikkelvisie Stompwijk uit 2016 is een aantal uitgangspunten en ambities geformuleerd voor het dorp Stompwijk. In paragraaf 2.3.3 zijn deze reeds aan de orde gekomen.

De algemene uitgangspunten komen op het volgende neer:

- Behoud open landschap rondom Stompwijk;
- Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Dr. van Noortstraat;
- Een nieuwe verbindingsweg om de Dr. van Noortstraat te ontlasten;
- Behoud dorpse karakter Stompwijk.

De Ontwikkelvisie Stompwijk geeft voorts de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Oriëntatie en situering

De bebouwing heeft een dubbele oriëntatie, op elkaar en de binnenruimte en op de omgeving waar aan de locatie grenst. De situering van de bebouwing kan gestrooid zijn, maar kan ook meer rechtlijnig zijn en ingaan op bijvoorbeeld een nog aanwezige poldersloot.

Inpassing in de omgeving

De 'tussen'-gebieden achter het lint bieden de mogelijkheid om bebouwing aan het dorp toe te voegen, zonder dat dit de kernkwaliteiten van het dorp raakt. De gebieden staan ruimtelijk op zichzelf. Bij de invulling van deze ruimte gaat het om het creëren van een kwalitatieve leefomgeving. Het kan een eigen werelaje worden, waarbij wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. De dorpse sfeer staat bij deze gebiedjes centraal, met aandacht voor de buitenruimte.

Doorzichten

Het gaat in deze dorpse ruimten niet om de directe relatie met het landschap, maar om de intimiteit van de dorpse sfeer.

Oriëntatie en situering

De bebouwing heeft een dubbele oriëntatie, op elkaar en de binnenruimte en op de omgeving waar aan de locatie grenst. De situering van de bebouwing kan gestrooid zijn, maar kan ook meer rechtlijnig zijn en ingaan op bijvoorbeeld een nog aanwezige poldersloot.

Bouwmassa

De beide nieuwe woningen sluiten qua bouwmassa aan bij de reeds bestaande woonbebouwing, rijwoningen niet langer dan 4 aaneengesloten woningen.

Bouwhoogte en kapvorm

De bouwhoogte sluit aan op de omgeving en kan incidenteel iets afwijken. De bouwhoogte bedraagt over het algemeen 2 lagen met een kap en incidenteel 3 lagen met kap. Komt niet voor in de directe omgeving. Op alle hoofdgebouwen komen kappen, deze leveren een bijdrage aan het afwisselende beeld en sluiten aan op de dorpse sfeer.

Hieronder, in paragraaf 3.3, wordt een beschrijving en onderbouwing gegeven van het bouwplan, waarbij ook bovenstaande aspecten aan de orde komen.

3.3 Nieuwe situatie

Kavelpaspoort

Ten behoeve van de realisatie van beide woningen aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d is een zogenaamd 'Kavelpaspoort' opgesteld. Het betreffende kavelpaspoort bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de positionering en voor het ontwerp van de woningen.



Fig. 3.5 Kavel west en oost

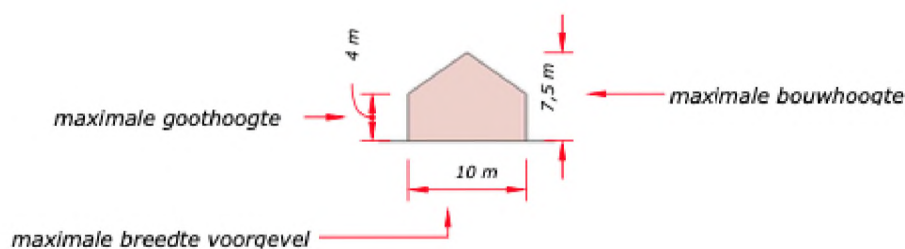
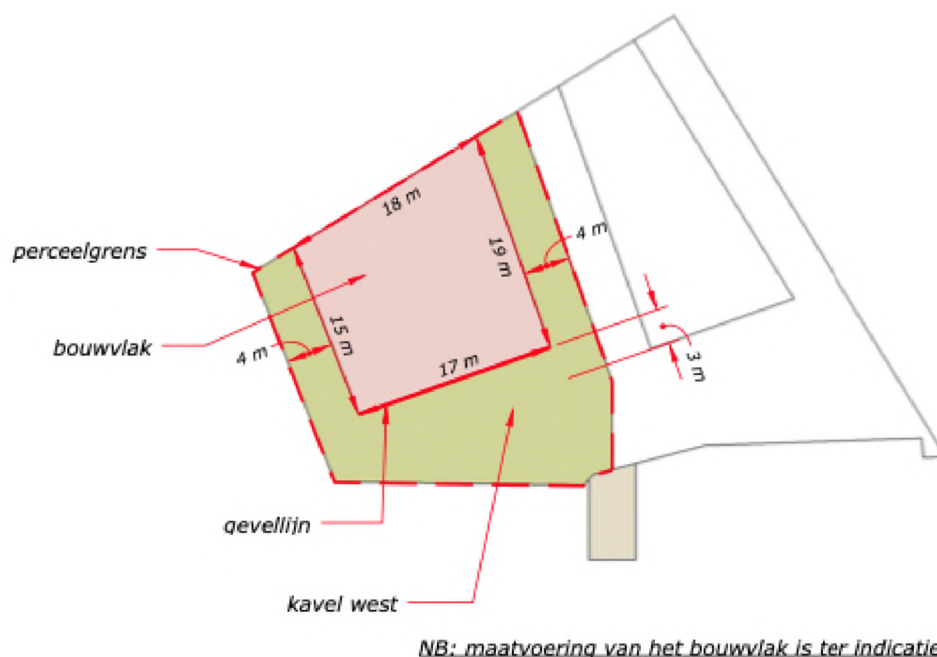


Fig. 3.6 Maatvoeringen kavel Dr. van Noorstraat 13

In het kavelpaspoort zijn voor kavel west, dus voor de woning aan de Doctor van Noortstraat 13, de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen:

1. De afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 4 meter;
2. De voorgevel van de woning moet op de gevellijn worden gebouwd;
3. De voorgevel moet parallel liggen aan de gevellijn;
4. De voorgevels van de nieuw te bouwen woningen dienen ten opzichte van elkaar minimaal 3 meter te verspringen;
5. De breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
6. De vloeroppervlakte van de begane grond bedraagt maximaal 120 m²;
7. De goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter;
8. Het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden op eigen erf;
9. De woning dient ontsloten te worden vanaf de Dr. van Noortstraat.

In het kavelpaspoort zijn voor kavel oost, dus voor de woning aan de Doctor van Noortstraat 13d, zijn twee mogelijkheden opgenomen. In dit geval is gekozen voor 'mogelijkheid A'. Daarvoor gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

De nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 4 meter;
2. de voorgevel van de woning ligt maximaal 3 meter voor de gevellijn;
3. de voorgevel moet parallel liggen aan de gevellijn;
4. de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen van kavel west en kavel oost dienen ten opzichte van elkaar minimaal 3 meter te verspringen;
5. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
6. de vloeroppervlakte van de begane grond bedraagt maximaal 120 m²;
7. de goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter;
8. het parkeren voor de nieuwbouw dient plaats te vinden op eigen erf;
9. de woning dient ontsloten te worden vanaf de Dr. van Noortstraat.

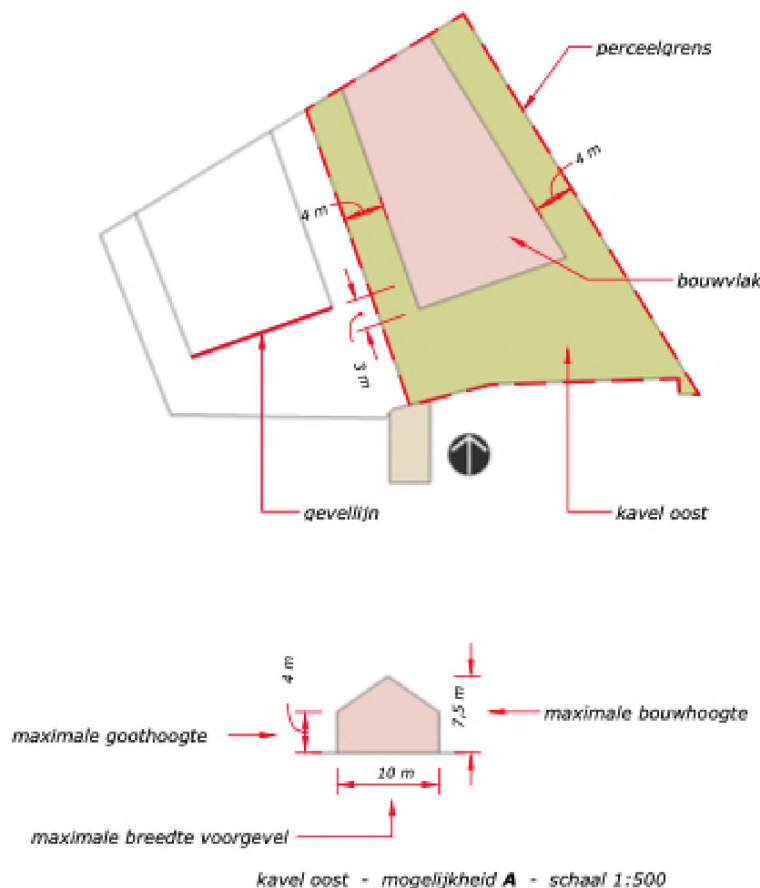


Fig. 3.7 Maatvoeringen kavel Dr. van Noortstraat 13d

Inhoud bouwplan

Het totaalplan bestaat uit het realiseren van twee grondgebonden vrijstaande woningen, met een bijbehorend bijgebouw (garage). De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Aan de Doctor van Noortstraat zijn veel verschillende bouwvormen, een aantal met de (lage) lange gevel aan de vaart, een aantal met een kopgevel aan de vaart. Bij de nieuwe woningen komen de kopgevels aan de vaart te liggen.

De nieuwe vrijstaande woningen hebben een lage goothoogte passend binnen het dorpse karakter.

Er is gezocht naar een vorm waarin alle nodige ruimten zijn inbegrepen, zodat er geen behoefte is aan extra (lage) uitbouwen welke een ongewenste verbreding van de woningen kunnen vormen.

Het totaalplan van beide woningen voldoen voorts aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals hierboven in het kavelpaspoort gesteld.

Positionering en oriëntatie bouwplan

Wat betreft positionering en oriëntatie van de beide woningen kan gesteld worden dat deze aansluit op de situering bestaande bebouwing (voormalige woning en schuur). Zoals opgemerkt komt bij de nieuwe woningen de kopgevel aan de vaart te liggen. Bij de bestaande woning was de lange gevel eveneens gericht op de vaart.

Ontwerp woningen

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.

De bouwhoogte van de woning aan de Doctor van Noortstraat 13 bedraagt 8,215 meter (dat is iets hoger dan het kavelpaspoort) en de goothoogte circa 2,985 (dat is iets lager dan het kavelpaspoort, waar een goothoogte van 4 meter wordt gegeven).

De bouwhoogte van de woning aan de Doctor van Noortstraat 13d bedraagt 7,5 meter (dat is conform het kavelpaspoort) en de goothoogte circa 3,5 (dat is iets lager dan het kavelpaspoort, waar een goothoogte van 4 meter wordt gegeven).

Daarmee sluiten de woningen over het algemeen aan op de dorpse sfeer van de omgeving.

Aan de zijgevel van de woning van de Doctor van Noortstraat 13 wordt een vergunningsvrij bijgebouw (of garage) gebouwd. De hoogte daarvan bedraagt circa 3 meter.

Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt.

De beide woningen aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d wordt elektrisch verwarmd, met een warmtepomp. Voorts worden de woningen op termijn voorzien van zonnepanelen.

Verder dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Teven zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.8 van deze onderbouwing.

Ontsluiting

De beide woningen krijgen samen één toegangsrit, vanaf de Doctor van Noortstraat. Daarmee ontstaat als het ware een nieuw erf. Dit versterkt tevens het dorpse karakter van de omgeving ter plaatse.

Parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht vanaf het lint gerealiseerd te worden. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp 'parkeren'.

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, 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 een dorpslint niet ongebruikelijk, en daarmee acceptabel.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van de woningen 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.

Situeringstekening en inrichtingsplan

Hieronder is een situeringstekening opgenomen van de nieuw te bouwen woningen, alsmede een aantal beeldimpressies.

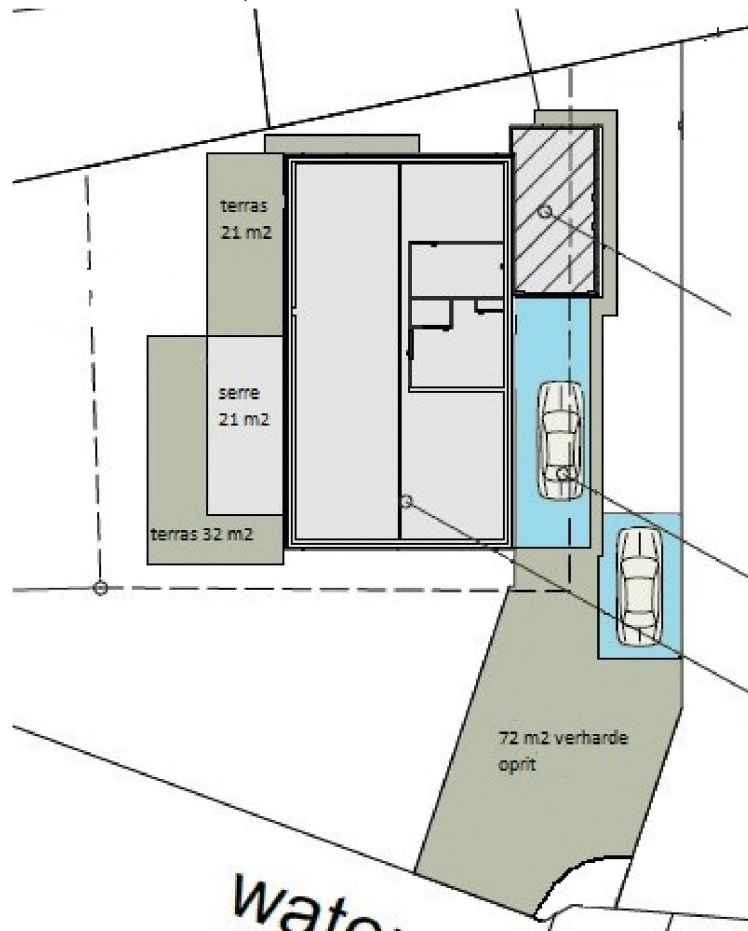


Fig. 3.7 Situering nieuwe woning Dr. van Noorstraat 13

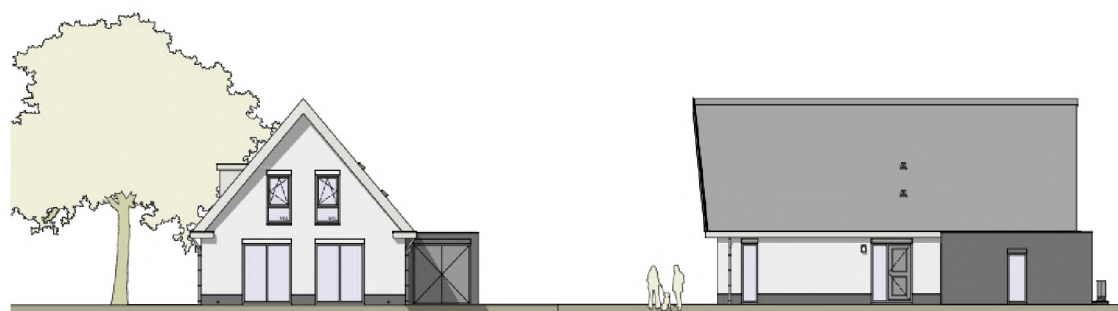


Fig. 3.8 Voorgevel en rechter zijgevel Dr. van Noorstraat 13



Fig. 3.9 Achtergevel en linker zijgevel Dr. van Noorstraat 13



Fig. 3.10 3D-impressies nieuwe woning Dr. van Noorstraat 13

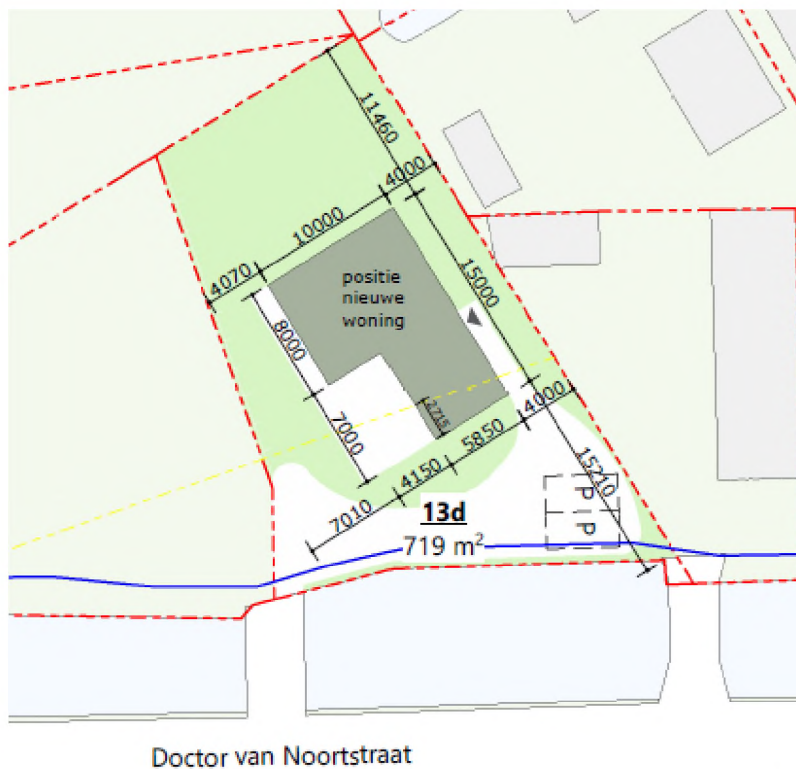


Fig. 3.11 Situering nieuwe woning Dr. van Noorstraat 13d

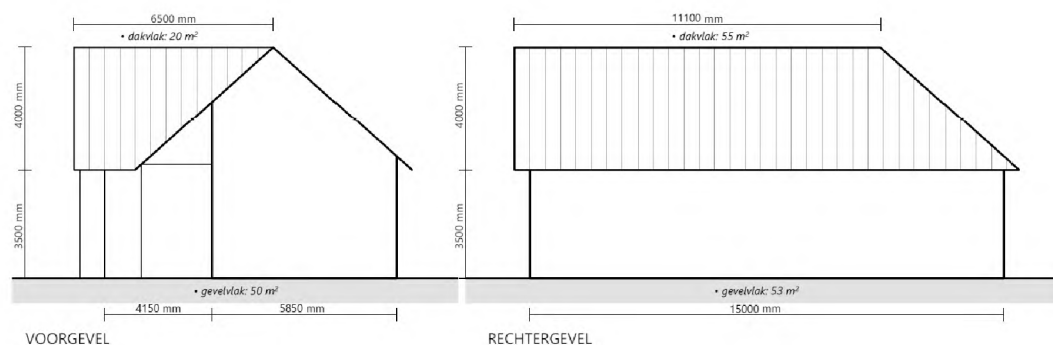


Fig. 3.12 Bouwmassa woning Dr. van Noordstraat 13d, met voorgevel en rechtergevel

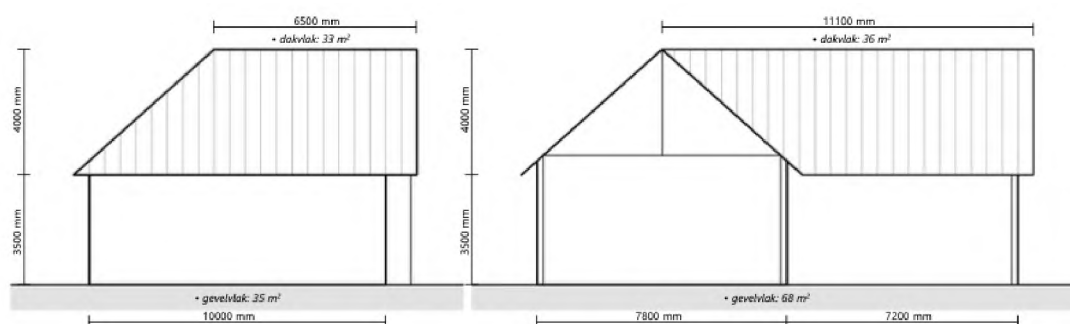


Fig. 3.13 Bouwmassa woning Dr. van Noordstraat 13d, met achtergevel en linkergevel

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan voor de extra woning aan de Doctor van Noortstraat 13d 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.

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

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid 2021 (die een actualisatie vormt van de Parkeernota 2005). 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 'buitengebied – niet stedelijk'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 bezoekersparkeren).

Op beide woonpercelen is ruimte genoeg om deze parkeerplaatsen te realiseren (zie figuren 3.7 en 3.11).

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Doctor van Noortstraat. Dat is de bestaande uitrit.

Deze bestaande verkeersontsluiting wordt als voldoende verkeersveilig beschouwd. De goede bereikbaarheid van de woningen kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Doctor van Noortstraat 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

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 wegverkeerslawaaï, Dr. Van Noortstraat 13 en 13d Leidschendam*, d.d. 11 mei 2021, zie bijlage I). Voor wat betreft wegverkeerslawaaï is de geluidsbelasting van de Verbindingsweg onderzocht, en die van de Doctor van Noortstraat met rondweg. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

Verbindingsweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Verbindingsweg bedraagt 47 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Doctor Van Noortstraat met rondweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Doctor Van Noortstraat, bedraagt 47 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

De Doctor Van Noortstraat heeft op basis van de Wgh geen zone, aangezien de weg een 30 km-regime heeft. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Bij beide nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

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 totaalplan heeft betrekking op de vervanging van een bestaande woning (nr. 13) en de realisatie van één extra woning (nr. 13d). Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Dr. van Noortstraat 13 en 13d te Leidschendam, 5 mei 2021, bijlage II*), waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn.

Uit het rapport blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Er dienen maatregelen genomen te worden met betrekking tot de rugstreeppad. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Voor wat betreft de te treffen maatregelen voor de rugstreeppad het volgende. Het terrein dient gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde natuurtoets wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het plan.

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Doctor van Noortstraat 13 en 13d Leidschendam*, d.d. 11 mei 2021, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek 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.*

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van Langelaar Milieuadvies blijkt dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

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 aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d te Stompwijk relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 5.2 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. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 800 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 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van beide woningen aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d 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

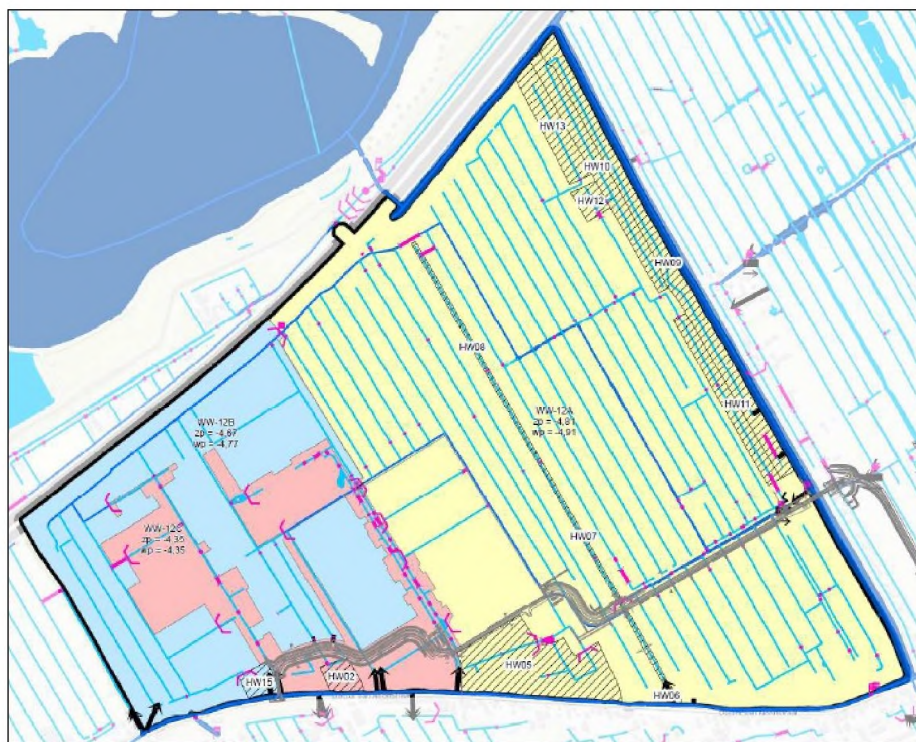
De projectlocatie aan de Doctor van Noortstraat valt binnen het 'landelijke gebied'. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en wateringen 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 Meeslouwerpolder (zie kaartje figuur 5.1). De Meeslouwerpolder kent geen historisch bergingstekort.



Figuur 1: Toekomstige waterhuishoudkundige situatie Meeslouwerpolder

Fig. 5.1 Watersysteem rondom het plangebied (uit projectplan Meeslouwerpolder Rijnland 2018)

Naam polder	Zomerpeil/Winterpeil NAP
Meeslouwerpolder peilvak 12B	-4,67 / -4,77

Fig. 5.2 Peil polder

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.

Op de kaart van de AHN is te zien dat het maaiveld op 0,52 – NAP ligt. Het omliggende gebied boven het plangebied ligt een stuk lager, namelijk: 3,10 – NAP. Het grondwaterpeil bevindt zich op ongeveer 0,60 m onder maaiveld. Hieronder is het dwarsprofiel opgenomen van de beoogde woning aan de Doctor van Noortstraat 13, met daarin maatvoering ten opzichte van NAP.

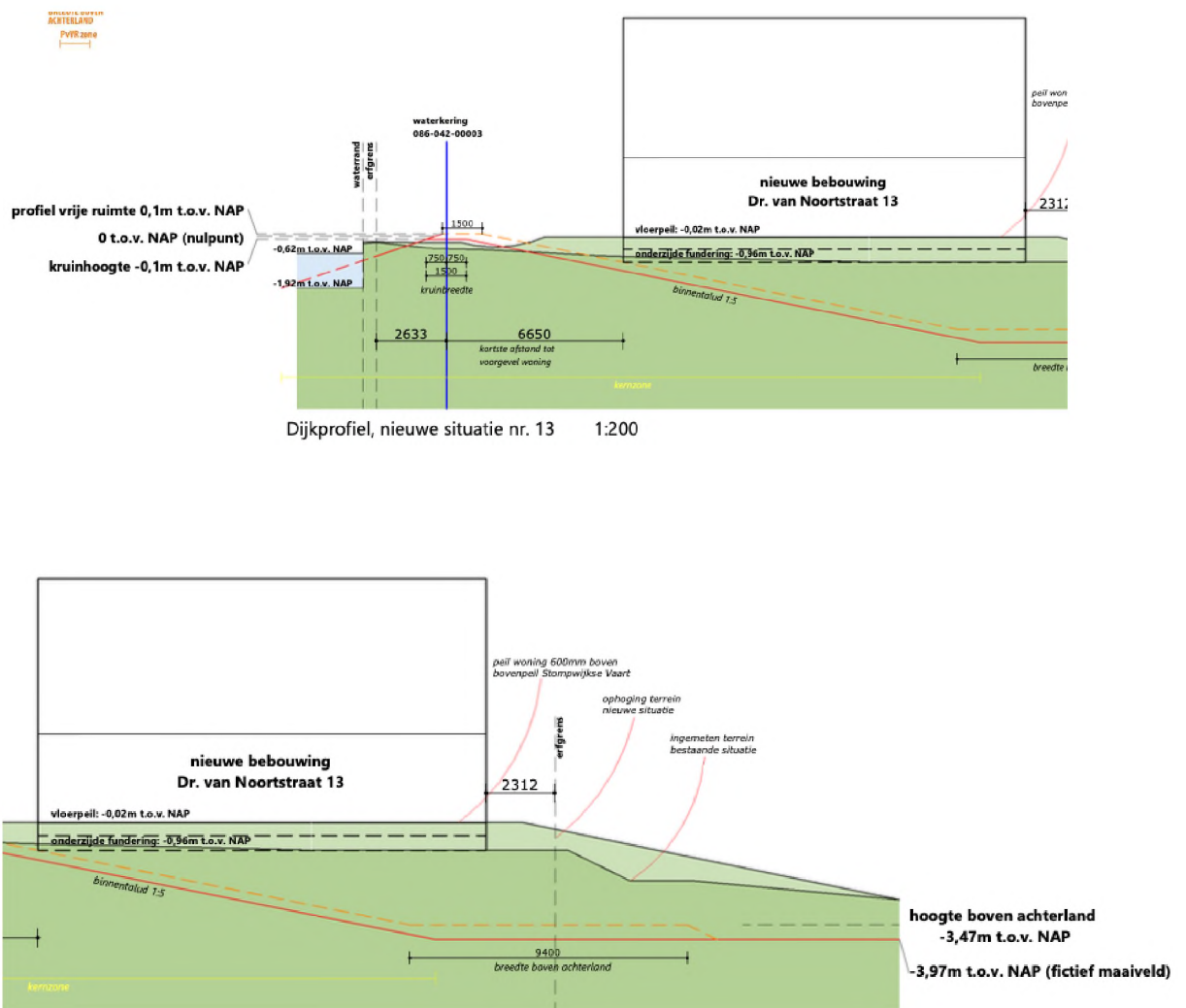


Fig. 5.3 Dwarsprofiel bouwplan woning Dr. van Noortstraat 13

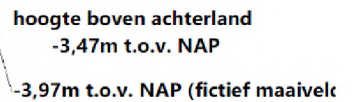
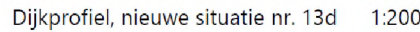


Fig. 5.4 Dwarsprofiel bouwplan woning Dr. van Noorstraat 13d

In dit kader wordt nog opgemerkt dat de in het plangebied liggende inlaatduiker voor het hoogheemraadschap geen functie heeft en door de initiatiefnemer mag worden verwijderd. Dit is afgestemd met het Hoogheemraadschap. De duiker ligt op perceel 13d aan de oostelijke zijde van het perceel.

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 uitlogende 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 2016-2021 is eind 2015 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

Uit onderstaande afbeelding wordt de bebouwing gerealiseerd in de kernzone van de waterkering van de Stompwijksevaart. Dat betekent dat voor de woningen een watervergunning zal moeten worden aangevraagd bij Hoogheemraadschap Rijnland.



Fig. 5.5 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

5.5.2.7 Wateropgave

In de oude situatie was sprake van 634 m² verhard oppervlakte (zie figuur 5.6). Dat betreft de beide kavels aan de Doctor van Noorstraat 13 en 13d.

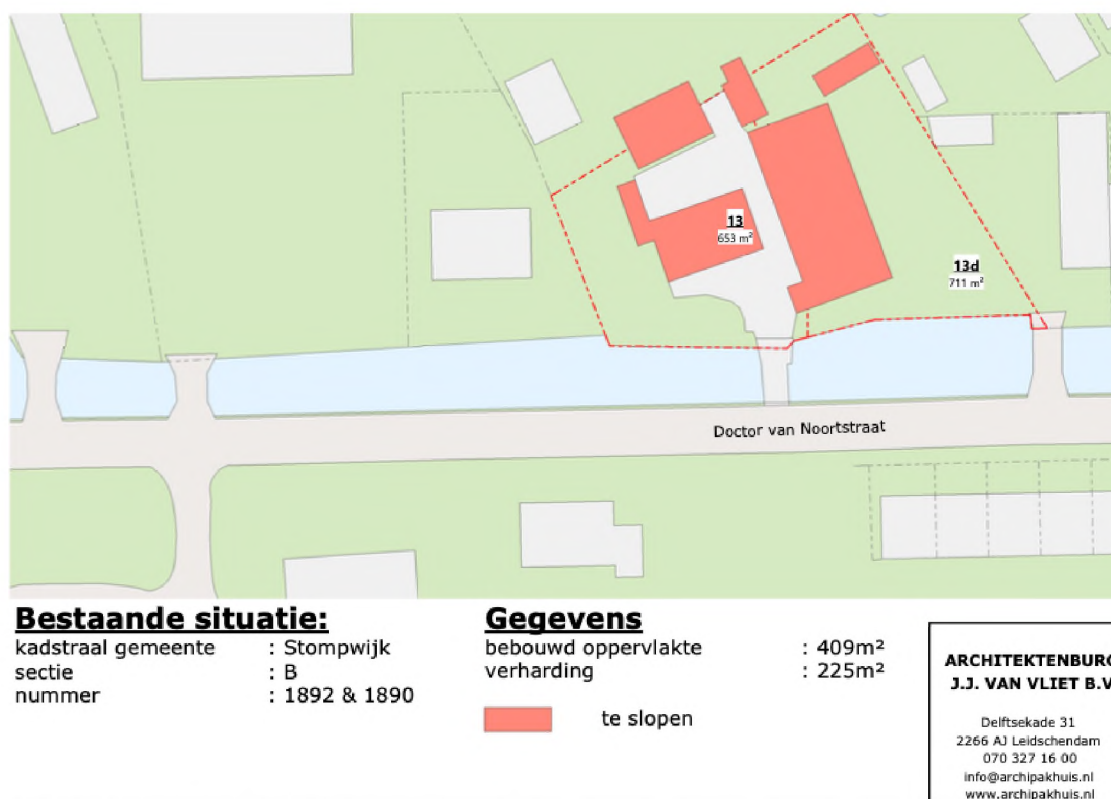


Fig. 5.6 Bestaande situatie verhard oppervlakte

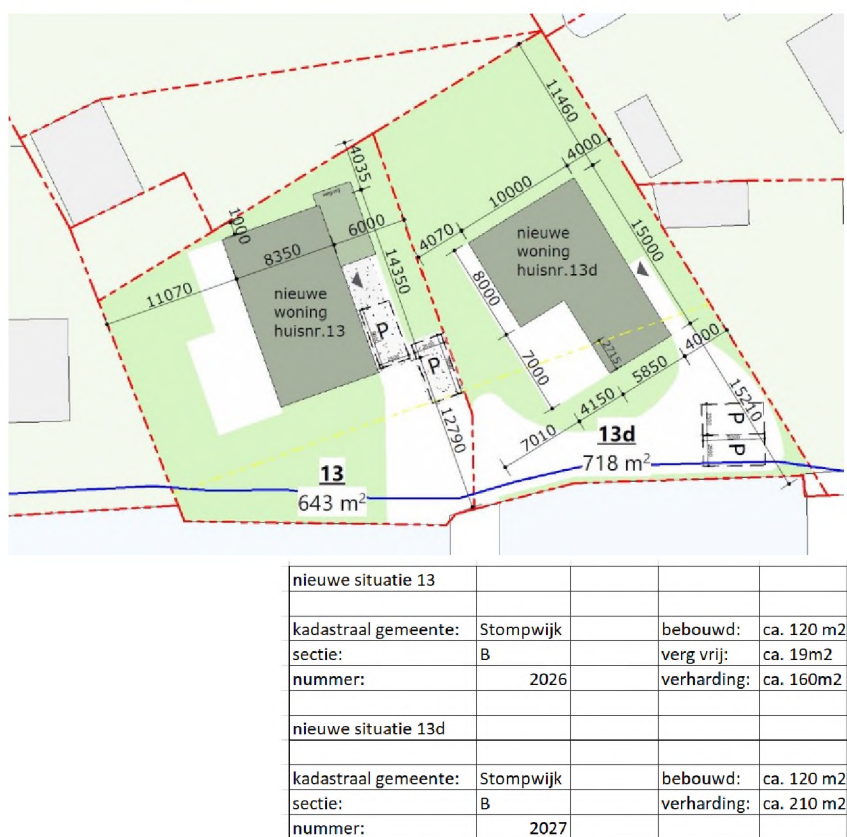


Fig. 5.7 Nieuwe situatie verhard oppervlakte nr 13 en 13d

De parkeerplaatsen bij de Doctor van Noorstraat nr 13 hebben een waterdoorlatende grind onderlaag.

		huis nr		huisnr
		13		13d
garage		19		
huis		120		120
		139		
tuin				
verharding oprit		72		
serre		21		
terras naast serre		21		
terras om serre		31,6		
paden		15		
tuin onbedekt		343,4		
tuin bedekt		160,6		210
tuin totaal		504		598
percentage tuin bedekt		32%		35%
perceel totaal		643		718
totaal bedekt		299,6		330
totale verharding oud	634	m2		
totale verharding nieuw	629,6	m2		
Kortom	4,4	m2	minder verharding	

Fig. 5.8 Tabel verharding

De totale verharding, waarbij de parkeerplaatsen met grind uitgevoerd worden, zal in de nieuwe situatie in totaal 629,6 m² bedragen. Dat is 4,4 m² lager dan de bestaande verharding in de oude situatie, namelijk 634 m².

Voor de realisatie van totaalplan voor beide woningen op het perceel Doctor van Noorstraat 13 en 13d is dan ook geen extra waterberging noodzakelijk.

5.5.2.8 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.

Uit paragraaf 5.5.2.7 blijkt dat er sprake is van een afname van verharding. Dat heeft een positief effect op de mogelijkheden voor de opvang van water.

Voorts zullen de woningen verwarmd worden door middel van een warmtepomp en zullen eveneens zonnepanelen op de woningen worden aangebracht.

Conclusie

Het totaalplan voor beide woningen 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

██████ Dijk Geo- en Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie (*Verkennd bodemonderzoek, sloop en nieuwbouw Doctor van Noortstraat 13 te Leidschendam*, d.d. 28 maart 2018, zie bijlage IV). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- *Uit de analyseresultaten blijkt een sterke verontreiniging met PAK en daarmee een matige verontreiniging met lood en zink in de toplaag van de bodem (tot 0,5 m-mv) ter plaatse van de inrit op de onderhavige onderzoekslocatie welke volledige is afgeperkt.*
- *Voorts is de puinhoudende zandige toplaag van de bodem hooguit licht verontreinigd met enkele overige zware metalen, minerale olie (PAK) en PCB. De zintuigelijk schone zandige top- en onderlaag zijn licht verontreinigd met enkele zware metalen.*
- *Genoemde verontreinigingen staan waarschijnlijk in relatie met toegepast ophoogmateriaal (herkomst onbekend), waarbij het ophoogmateriaal ter plaatse van de matige en sterke verontreiniging mogelijk een andere soort betreft (met een andere herkomst) als het ophoog materiaal elders op het terrein.*

- *Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.*
- *In het kader van de Wet bodembescherming is gezien de omvang van de sterke verontreiniging met PAK in de grond (circa 42 m3) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare risico's geeft de huidige situatie geen noodzaak tot saneren. Doordat sprake is van ernstige bodemverontreiniging zullen eventuele werkzaamheden ter plaatse van de sterke verontreiniging gezien worden als saneringshandeling, waarvoor een saneringsmaatregel noodzakelijk is.*
- *Voor aanvang van de werkzaamheden dient een saneringsplan (BUS-melding of deelsaneringsplan) bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag kan onder milieukundige begeleiding met de werkzaamheden (door een gecertificeerde aannemer) worden aangevangen. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de omgevingsvergunning.*
- *Indien het puin (funderingsmateriaal) onder oostelijk gesitueerd grote schuur in de toekomst zal worden afgevoerd, dient deze na sloop van de huidige bebouwing nader onderzocht te worden op asbest conform de NEN 5897 en op de NEN-parameters inclusief een uitloogtest.*

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van een sterke bodemverontreiniging. Er heeft inmiddels sanering plaatsgevonden. De 42 m3 zwaar vervuilde grond met PAK-vervuiling is inmiddels afgevoerd. De BUS-evaluatie is ingediend.

Daarbij wordt nog het volgende opgemerkt. Alle gebouwen op het terrein zijn gesloopt (inclusief de grote schuur aan de oostzijde van de PAK-verontreiniging). Voorafgaand aan de uitgevoerde sanering is ter plaatse van de voormalige schuur alsnog de milieu-hygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens het bodemonderzoek is enkel in 1 boring een spoortje puin aangetroffen (*Boorstaten deelonderzoek schuur*, zie bijlage V). De bodem langs de contour van de verontreiniging is onderzocht op de aanwezigheid van PAK. Uit de analyseresultaten blijkt dat enkel sprake is van een licht verhoogde concentratie voor PAK in 1 deelmonster. Op basis van het niet/nauwelijks aantreffen van puin in de bodem en de analyseresultaten, kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van de voormalige schuur niet verontreinigd is en geen onderdeel uitmaakte van het geval van ernstige bodemverontreiniging.

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

Ten westen van de nieuwe woningen is het bedrijf Elmeco (Doctor van Noortstraat 5) gevestigd. Door de bouw van de nieuwe woning (die van nummer 13, welke het meest dichtbij ligt) neemt de afstand tot het bedrijf (perceelgrens) toe van 17,7 meter naar 18,4 meter. In de onderstaande figuur 5.7 is de afstand van de oude woning (rood) en de nieuwe woning (blauw) tot de perceelgrens van het bedrijf (Elmeco, Doctor van Noortstraat 5: groen) weergegeven.

Door de grotere afstand van de woning van nummer 13 tot de perceelsgrens van het bedrijf vindt er een lichte verbetering plaats van de situatie wat betreft eventuele hinder ten opzichte van de woonfunctie.

Verder kan om die reden ook worden gezegd dat de realisatie van de woningen geen extra belemmerend effect heeft voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie.

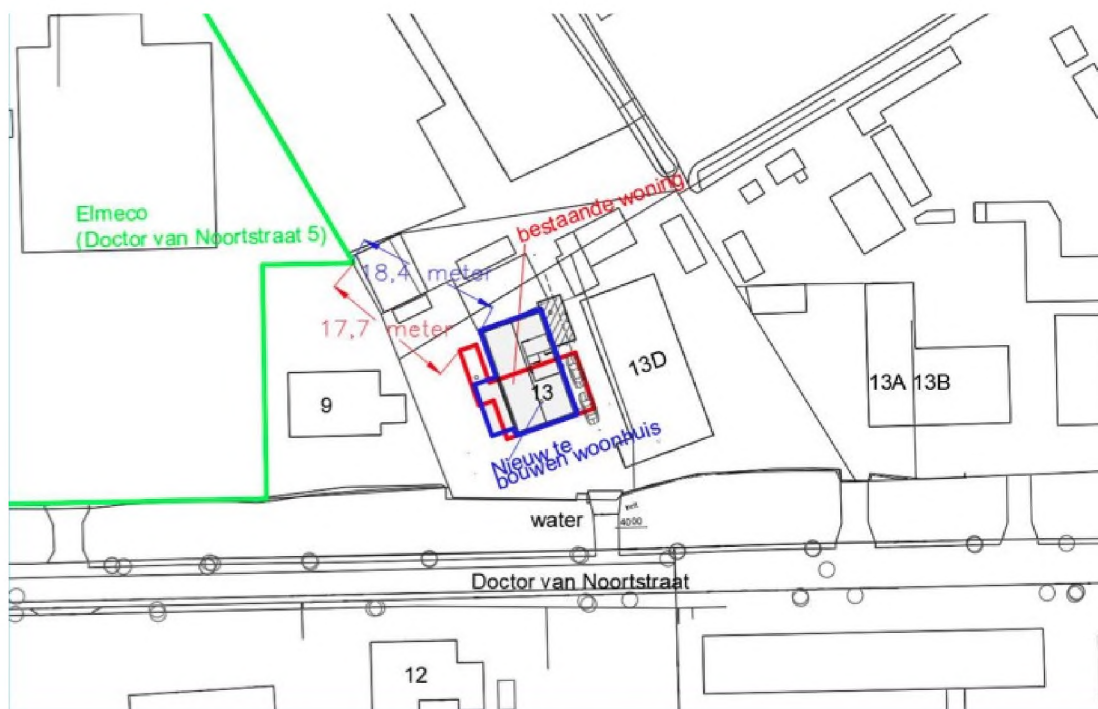


Fig. 5.10 Afstand bedrijf ten opzichte van nieuwe woning

Voorts kan in dit kader nog worden opgemerkt dat de bedrijfsactiviteiten van Elmeco reeds worden beperkt (of: genormeerd) door de aanwezigheid van de woningbouwlocatie aan de Doctor van Noortstraat 3 (zie figuur 5.11, blauwe pijl). Deze woningbouwlocatie, welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg', vastgesteld 13 december 2016, ligt dichterbij het bedrijf aan de Doctor van Noortstraat 5 dan de beoogde woning aan de Doctor van Noortstraat 13. Dat betekent dat de nieuwe woning op het perceel Doctor van Noortstraat 13 nooit een extra belemmering kan vormen ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat de nieuwe woning op het perceel Doctor van Noortstraat 13d op nog grotere afstand ligt, zal deze woning dan uiteraard ook geen belemmering vormen.

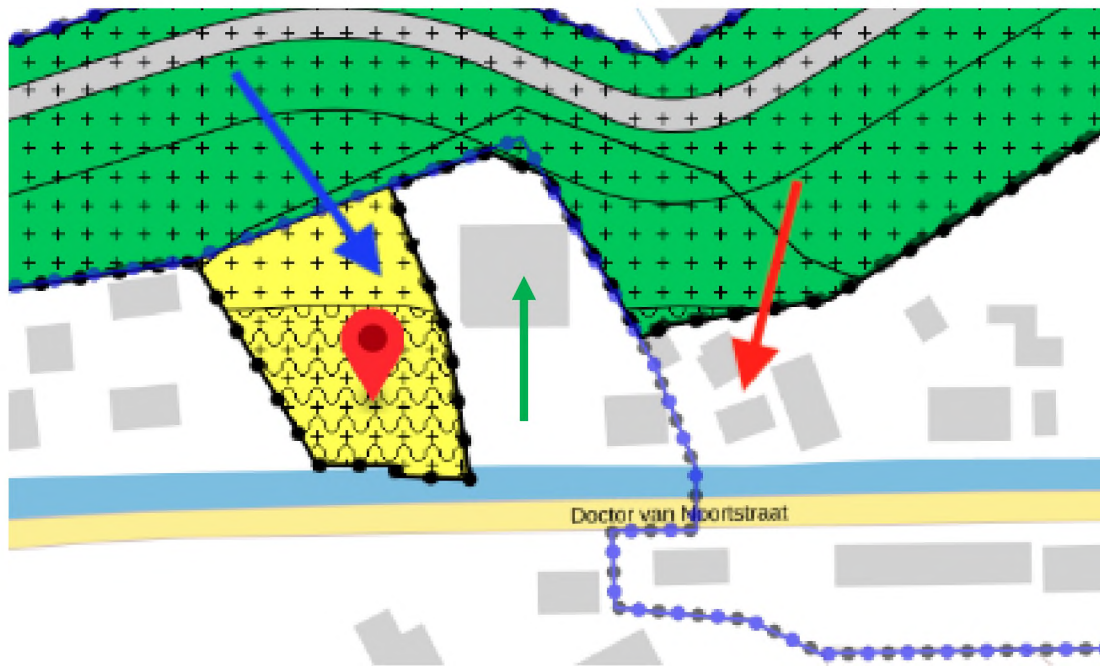


Fig. 5.11 Uitsnede bestemmingsplan 'Stompwijk Verbindingsweg' (met rode pijl: projectlocatie; groene pijl: bedrijf Elmeco; blauwe pijl: woningbouwlocatie Dr. van Noortstraat 3)

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

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

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

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

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

5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Doctor van Noortstraat 13. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij de realisatie van woningen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als het plan 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 vervanging van een woning en de realisatie van één extra woning. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

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. Hierover het volgende.

Het plangebied bevindt zich op het oude ontginningslint. Op de kaart van de AHN is te zien dat het plangebied vrij hoog ligt (0,52-NAP), wat erop wijst dat er nog niet ontgonnen veenresten in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Het omliggende gebied boven het plangebied ligt een stuk lager, namelijk: 3,10 –NAP, hier is het veen grotendeels verveend.

In de aanwezige veenresten kunnen nog archeologische bewoningsresten aanwezig zijn. Op kaarten vanaf 1950 is te zien dat er bewoning was in het plangebied.

Het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woningen waarop dit plan betrekking heeft, beslaat een oppervlakte van groter dan 100 m² en gaat dieper dan 30 cm-Mv. Hiermee overschrijdt de voorgenomen ingreep in het plangebied de vrijstellingsgrens.

Om die reden is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureau- en booronderzoek voor het plangebied Stompwijk – Doctor van Noortstraat 13 – 13d, gemeente Leidschendam-Voorburg, VUHbs, december 2021 – januari 2022, zie bijlage VI). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Voor de afzettingen van het Laagpakket van Wormer, gelegen op 300-510 cm onder maaiveld (4.95-5.39 m –NAP), geldt dat het gaat om kleiige getijden(kom)afzettingen waarin geen bodemniveaus aanwezig zijn die wijzen op een langdurig bewoonbare omstandigheden. Op basis van deze bevindingen wordt de hoge verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit het Laat- Mesolithicum en Neolithicum op dit niveau bijgesteld naar laag.

In het gehele onderzoeksgebied zijn bewoningslagen aangetroffen die gerelateerd kunnen zijn aan zowel de recent gesloopte bebouwing als de historisch bekende (en mogelijk onbekende) voorganger(s) hiervan. Deze lagen bevinden zich vanaf het maaiveld in boringen 1, 4 en 8, en vanaf 45-125 cm onder maaiveld (1.37-2.69 m –NAP) in boringen 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 en 14. Omdat hier nog resten ouder dan de recent gesloopte bebouwing kunnen voorkomen, blijft voor deze lagen de verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd behouden.

Het nieuwe woonhuis aan de westzijde (nr. 13) van het plangebied zal voorzien worden van funderingen die volgens de tekeningen reiken tot 0.96 m –NAP. Dit nieuwe woonhuis is gepland ter hoogte van de boringen 7, 11, 12, 13 en 14, waar een archeologische verwachting geldt vanaf 55-80 cm onder maaiveld (1.37-1.67 m –NAP). Ook met inbegrip van een bufferzone van 30 cm (tot 1.26 m –NAP), bereiken de werkzaamheden niet het niveau waarop eventueel aanwezige archeologische sporen en resten kunnen voorkomen. Vervolgonderzoek voor het westelijke woonhuis wordt daarom niet zinvol of noodzakelijk geacht, en voor dit woonhuis wordt daarom vrijgave geadviseerd.

Voor het nieuwe woonhuis aan de oostzijde (13d) van het plangebied zijn de plannen momenteel nog niet nader uitgewerkt. Uitgaande van de aanname dat dit min of meer ter plaatse zal zijn van boringen 5, 6, 9 en 10, kan gesteld worden dat er een archeologische verwachting zal gelden vanaf 45-125 cm onder maaiveld (2.05-2.69 m –NAP). Het is mogelijk eventueel aanwezige sporen en resten in situ te bewaren als een bufferzone in acht wordt genomen van minimaal 30 cm boven de hoogteligging van het potentiële niveau zoals die is weergegeven in bijlage 14 (dat wil zeggen, boven 15-95 cm onder maaiveld/1.75- 2.39 m –NAP ter plaatse van boringen 5, 6, 9 en 10). In de praktijk zal dit echter lastig blijken, zeker wanneer er ook egalisatie en grondverbetering toegepast zou worden. In het geval behoud in situ niet mogelijk is, wordt ook voor het oostelijke woonhuis geadviseerd vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek ter plaatse van deze nieuwbouwlocatie. Dit is de meest efficiënte manier om inzicht te krijgen in de aan- of afwezigheid en waarde van archeologische sporen en resten.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Leidschendam-Voorburg, om op basis van dit advies een besluit te nemen ten aanzien van het vervolgtraject.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van de woning aan de Doctor van Noortstraat 13 te Leidschendam.

Voor de extra woning aan de Doctor van Noortstraat 13d dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit zal gebeuren tegelijkertijd met het uitgraven van de bouwkuip en kelder. Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan. Indien er wel archeologische waarden worden vastgesteld, zijn er twee mogelijkheden. De archeologische resten kunnen in situ (in de bodem) of ex situ (buiten de bodem) behouden worden.

Behoud in situ betekent dat de archeologische resten in de bodem beschermd worden. Een van de mogelijkheden is archeologisch vriendelijk bouwen. Wanneer een aanpassing van de bouwplannen betekent dat de resten veilig in de bodem bewaard kunnen blijven, wordt het archeologisch onderzoek op dit punt gestaakt. Indien behoud ex situ noodzakelijk is, omdat de bouwplannen de archeologische resten bedreigen, kan het bevoegd gezag besluiten dat de vindplaats archeologisch onderzocht moet worden tot het niveau dat door de nieuwbouwplannen bedreigd wordt. Het PvE voor het proefsleuvenonderzoek moet ook voor dit definitieve onderzoek de randvoorwaarden en wetenschappelijke kaders bieden. Er mag pas gestart worden met bodemverstorende activiteiten als het archeologische veldwerk is afgerond en van de gemeente een schriftelijke bevestiging ontvangen is dat het projectgebied voor archeologie is vrijgegeven.

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.

Het totaalplan voor beide woningen aan de Doctor van Noortstraat 13 en 13d is een particulier initiatief. De herontwikkeling van de ontwikkellocatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemers.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, is een planschadeovereenkomst 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 is 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 eenieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken heeft na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2022, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

In het kader van burgerparticipatie zijn de omwonenden reeds ingelicht over de bouwplannen. De meeste omwonenden kunnen zich vinden in de plannen. Eén omwonende kan zich echter niet vinden in de realisatie van de extra woning aan de Doctor van Noortstraat 13d, omdat daardoor een te hoge bebouwingsdichtheid zou ontstaan.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in een gebied met lintbebouwing wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening echter 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 een dorpslint niet ongebruikelijk, en daarmee acceptabel (4 meter tot de zijdelingse perceelsgrens).

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de extra woning aan de Doctor van Noortstraat 13d 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 voor de extra woning aan de Doctor van Noortstraat 13d vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Dr. Van Noortstraat 13 en 13d Leidschendam, De Milieuadviseur, d.d. 11 mei 2021*
- II. *Quickscan Wet natuurbescherming Dr. van Noortstraat 13 en 13d te Leidschendam, [REDACTED] Ecologie BV, d.d. 5 mei 2021*
- III. *Memo onderzoek stikstofdepositie Doctor van Noortstraat 13 en 13d Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 11 mei 2021,*
- IV. *Verkennd bodemonderzoek, sloop en nieuwbouw Doctor van Noortstraat 13 te Leidschendam, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, d.d. 28 maart 2018*
- V. *Boorstaten deelonderzoek schuur*
- VI. *Archeologisch bureau- en booronderzoek voor het plangebied Stompwijk – Doctor van Noortstraat 13 – 13d, gemeente Leidschendam-Voorburg, VUHbs, december 2021 – januari 2022*