

Ruimtelijke onderbouwing

**Woningbouwontwikkeling Doctor Van
Noortstraat
Stompwijk**

Versie: 13 september 2024

**Behoort bij ONTWERP besluit
van B & W
van Leidschendam-Voorburg**



Leidschendam-
Voorburg

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1	Stedenbouwkundig.....	8
2.2	Verkeer en parkeren	13
2.2.1	Verkeersgeneratie.....	13
2.2.2	Ontsluiting.....	15
2.2.3	Parkeren	16
	Beoordeling planinitiatief	19
3	BELEIDSKADERS.....	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	20
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	21
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	22
3.2	Provinciaal beleidskader	25
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	25
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	26
3.3	Regionaal beleid	30
3.3.1	Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021	30
3.3.2	Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland	31

3.4	Gemeentelijk beleid.....	32
3.4.1.	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012	32
3.4.2.	Bouwsteen groene Woongemeente	33
3.4.3.	Verordening sociale en middeldure woningbouw 2022.....	34
4.	MILIEUASPECTEN	35
4.1	Bodem	35
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.3	Flora & fauna	41
4.4	Stikstofdepositie	43
4.5	Geluid	44
4.6	Luchtkwaliteit	46
4.7	Bedrijven- en milieuzonering.....	48
4.8	Kabels en leidingen	50
4.9	Externe veiligheid.....	50
4.10	Waterhuishouding.....	52
4.10.1	Nationaal beleid	52
4.10.2	Beleidskader Hoogheemraadschap van Rijnland	53
4.10.3	Gemeentelijk waterbeleid	54
4.11	Duurzaamheid	59
4.12	M.E.R.	61
5	PROCEDURELE ASPECTEN	62
6	UITVOERBAARHEID	63
	BIJLAGEN	64

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de ontwikkeling van 27 wooneenheden (in de vorm van eengezinswoningen en sociale huur appartementen) met bijbehorende parkeerplaatsen voor een gebied grenzend aan de Doctor van Noortstraat in het dorp Stompwijk. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wil Niersman B.V. beargumenteren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en aantonen dat de woon- en leefkwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Met het plan wordt beoogd om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. De bestaande bebouwing in het plangebied is verouderd en straalt weinig ruimtelijke kwaliteit uit. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat in combinatie met de grote vraag naar eengezinswoningen en sociale huurwoningen vormen de voornaamste aanleiding voor het voorliggende plan.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan en die motivatie wordt gegeven in deze ruimtelijke onderbouwing. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ingesloten tussen de Doctor Van Noortstraat en het Hazenpad dat via de Doctor Van Noortstraat achter de te ontwikkelen percelen langsloopt. Het totale plangebied is kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie C, nummers, 1436, 1836, 2578, 1505, 1439 en 2653. Afbeelding 1 geeft de ligging van het plangebied indicatief weer.



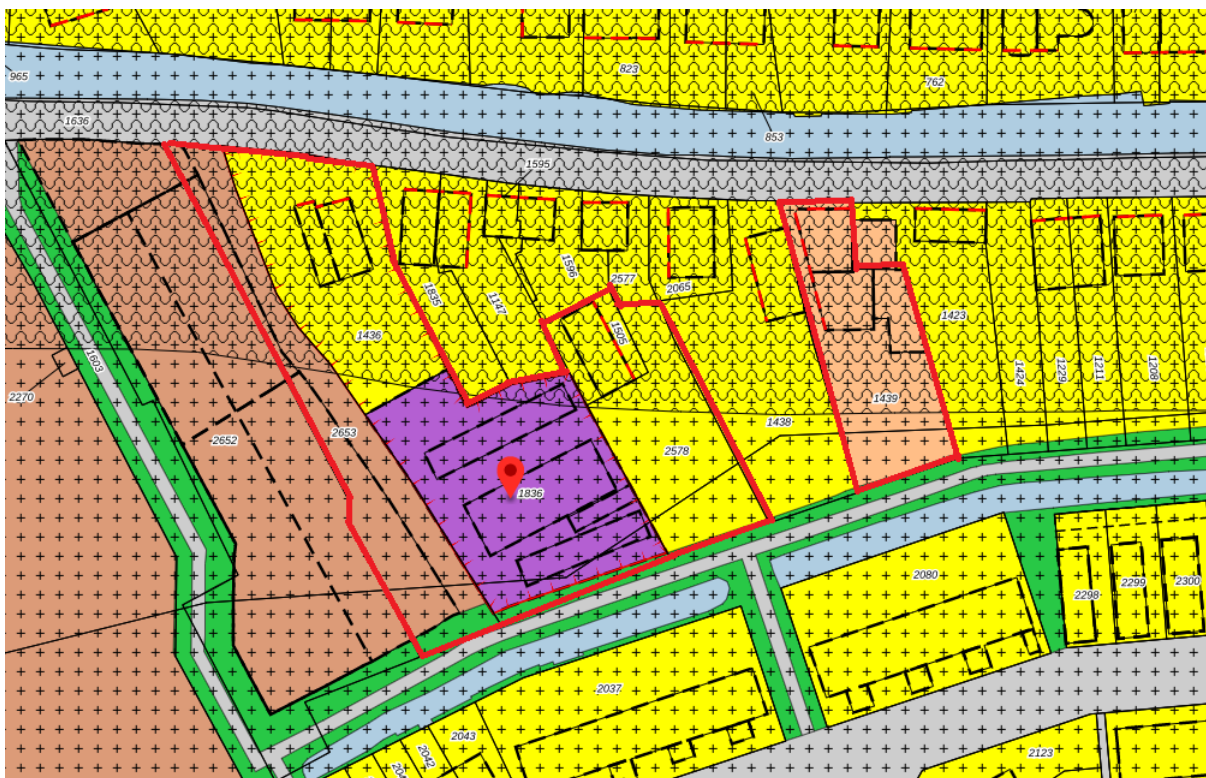
Afbeelding 1. Locatie van het plangebied is indicatief weergegeven met zwarte stippellijn.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het totale plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk'. Op 22 februari 2022 is op de planlocatie het bestemmingsplan 'Stedelijk' vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg.

Binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk' heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen- grondgebonden', 'bedrijf', 'gemengd- 1', en 'groen', 'Maatschappelijk'. De plannen voor 27 wooneenheden zijn in strijd met de enkelbestemmingen omdat de gronden voor de enkelbestemmingen 'bedrijf', 'groen' en 'maatschappelijk' niet mogen worden gebruikt ten behoeve van het wonen. Binnen de enkelbestemmingen 'Wonen- grondgebonden' en 'gemengd- 1' is wonen wel toegestaan, maar de nieuwe woningen passen echter niet in de bouwvlakken die zijn opgenomen voor deze bestemmingen. Daarnaast is voor de bestemming 'wonen- grondgebonden' geregeld dat het uitsluitend mag gaan om grondgebonden woningen, terwijl er in het plan ook beneden en bovenwoningen worden gerealiseerd. Op deze punten is het plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk'.

Het geldende bestemmingsplan kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde- archeologie 4' en 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemmingen voorzien in de bescherming van archeologische belangen en waterstaatkundige belangen. Ten aanzien van de archeologische dubbelbestemmingen geldt dat de vrijstellingsmaten voor graafwerkzaamheden worden overschreden. Er dient daarom een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat archeologische belangen niet in het geding zijn. Op grond van de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' is het voor dit plan noodzakelijk om advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering ter bescherming van de waterhuishoudkundige belangen.



Afbeelding 2. Ligging van het plangebied in het bestemmingsplan.

Tot slot geldt op de percelen 1836 en 1436 de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 10'. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het college van B&W bevoegd om de bestemmingen binnen de gebiedsaanduidingen te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen- Gestapeld' en 'Wonen - Grondgebonden' mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden. Het plangebied van het voorliggende plan is echter groter dan het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Er worden ook meer woningen gerealiseerd dan conform de wijzigingsregels is toegestaan. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan dus geen gebruik worden gemaakt. Om deze reden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken. Afbeelding 2 illustreert de ligging van het totale plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit de realisatie van 27 wooneenheden. Hierbij gaat het om 19 eensgezinswoningen en om 8 beneden en bovenwoningen die als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Om de wooneenheden in te passen worden de bestaande opstallen gesloopt. De te slopen opstallen bestaan voornamelijk uit (verouderde) gebouwen en diverse bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties. Door ter plaatse in nieuwe woningen te voorzien kan er een ruimtelijke kwaliteitsslag worden gemaakt. Enerzijds doordat verouderde bebouwing wordt verwijderd. Anderszijds doordat de voormalige bedrijven in het plangebied worden vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor wordt minder overlast van bedrijfsactiviteiten zal ervaren en ontstaat er een leefklimaat dat beter past bij een omgeving waarin wonen de primaire functie is. Het plan komt het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

De 8 beneden- en bovenwoningen worden georiënteerd in het bestaande bebouwingslint met hoofdgebouwen direct gelegen aan de Doctor van Noortstraat (ter hoogte van nummers 94- 98). De 19 eengezinswoningen worden in de 2^e en 3^e bebouwingslinie georiënteerd en worden aangesloten op een hofje dat achter de bestaande woningen aan de Doctor van Noortstraat gecreëerd wordt. Het hofje wordt groen aangekleed met nieuw aan te planten bomen en plantenbakken. Het Hazenpad behoudt zijn groene karakter en de tuinen worden met groene erfbeplanting ingericht. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen wordt gekozen voor grasbetontegels. Over het onderhoud worden anterieur afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Op deze wijze is er voldoende aandacht voor een groene inpassing van de woningen in het plangebied. De eengezinswoningen hebben allen een voor- en/ of achtertuin. Ook de beneden- en bovenwoningen in het plangebied beschikken over een eigen buitenruimte. De benedenwoningen zullen worden voorzien van een eigen tuin en de bovenwoningen worden uitgerust met een balkon.

Het plan wordt ontsloten via de Doctor van Noortstraat middels bestaande en nieuw te creëren inritten die aansluiten op het hofje waaraan de woningen worden georiënteerd.

In het plangebied worden 52 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd om in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling te kunnen voorzien en de bestaande parkeerdruk rondom het dorps huis te verminderen. Het planinitiatief voorziet in een behoefte en draagt bij aan het oplossen van het woningtekort op regionaal en lokaal niveau. Hierbij is qua programmering aangesloten op het lokale woonbeleid. Met de groene inpassing, het wonen nabij het water, de realisatie van voldoende parkeerplaatsen en de diversiteit in het woningaanbod, wordt er een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gecreëerd waarbij er plek is voor zowel starters als gezinnen.

Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze motivatie wordt gegeven in de ruimtelijke

onderbouwing. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht en zal gemotiveerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Stedenbouwkundig

Huidige situatie

De planlocatie ligt deels in het bestaande bebouwingslint aan de Doctor van Noortstraat, maar grotendeels achter de bestaande woningen aan de Doctor van Noortstraat. In de huidige situatie staat er een verouderde woning, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen in en achter de eerste bebouwingslinie aan de Doctor van Noortstraat. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt ten behoeve van het nieuwe plan. De bouwhoogte van de bestaande bebouwing varieert van 3 tot 6,5 meter. Alleen ter plaatse van het bestaande kantoorpand op nummer 122 (bestemming gemengd) geldt momenteel een gedeeltelijke bouwhoogte van 9 meter binnen het plangebied.



Afbeelding 3: Bestaande situatie plangebied ter hoogte van Doctor van Noortstraat 94

Op Afbeelding 3 wordt de bestaande situatie weergegeven ter hoogte van de Doctor van Noortstraat 94. Daar worden in de toekomstige situatie 8 beneden- en bovenwoningen gerealiseerd. Er ligt een bestaande ontsluiting naar de achtergelegen percelen aan de oostkant van het perceel (grenzend aan het perceel van het dorps huis en de school).



Afbeelding 4: Bestaande situatie plangebied ter hoogte van Doctor van Noortstraat 122

Op Afbeelding 4 wordt de bestaande situatie ter hoogte van Doctor van Noortstraat 122 weergegeven. Hier staat een verouderd bedrijfspand met een gemengde bestemming. Qua architectuur en bouwmassa valt dit pand uit de toon ten opzichte van de overige bebouwing in het bebouwingslint. In de toekomstige situatie zullen er op dit perceel 3 eengezinswoningen worden georiënteerd die qua architectuur beter aansluiten op de bestaande woningen dan het bestaande bedrijfspand. Ter hoogte van het bestaande gebouw wordt een ontsluitingsweg met de nodige parkeerplaatsen (11 stuks) gerealiseerd die zal aansluiten op de Doctor van Noortstraat en vanuit hier de woningen ontsluiten die verder naar achter gelegen zijn (vanaf de Dr. Van Noortstraat gezien).



Afbeelding 5: Bestaande situatie in een deel van het plangebied achter de bestaande bebouwingslinie aan de Doctor van Noortstraat.

Op afbeelding 5 wordt een indruk gegeven van de bestaande situatie achter de eerste bebouwingslinie. Achter de eerste bebouwingslinie worden de eengezinswoningen in de toekomstige situatie ingepast.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden er diverse eengezinswoningen (19 stuks) in het plangebied gerealiseerd met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9,3 meter. De eengezinswoningen bestaan uit 3 bouwlagen (zie afbeelding 7). Daarnaast wordt er een gebouw gerealiseerd met 8 beneden- en bovenwoningen. Dit gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met op de eerste bouwlaag 4 benedenwoningen met een eigen tuin en op de verdiepingen 4 bovenwoningen met balkons aan de achtergevel. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt 7,1 meter (zie afbeelding 8).

De percelen worden ontsloten door een bestaande uitweg ten westen van de nieuwe woonobjecten en ten oosten van de bestaande school. Tevens wordt het plangebied ontsloten door een bestaande uitweg waar erfdienstbaarheid op ligt tussen de woningen op nummer 110 en 116. Deze uitweg blijft gehandhaafd. De nieuwe woningen in het andere gedeelte van het plangebied (ter hoogte van het pand op nummer 122) worden ontsloten door een nieuw te creëren inrit. De ontsluitingswegen zijn weergegeven in de situatietekening op afbeelding 6.

Ruimtelijk gezien wordt er een kwaliteitsslag gemaakt doordat verouderde (bedrijfs-) bebouwing wordt gesloopt en hier nieuwbouw voor terugkomt die inspringt op de grote behoefte naar betaalbare woningen. De woonomgeving wordt hiermee versterkt. Daarbij is er tevens aandacht voor een groene invulling van de wijk. De architectuur van de woningen sluit op elkaar aan en de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in balans vanwege de groene hofjes die tussen de bebouwing in worden gecreëerd en door diverse woningbreedtes in het plan op te nemen om in een gedifferentieerd woningaanbod te voorzien.



Afbeelding 6: beoogde situatie



Afbeelding 7: Impressies eengezinswoningen



Afbeelding 8: Impressie beneden- en bovenwoningen

2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

2.2.1 Verkeersgeneratie

Op basis van het type woningen kan, in combinatie met de mate van stedelijkheid, op basis van kengetallen van het CROW bepaald worden wat de te verwachten verkeersgeneratie is in de toekomstige situatie. Op basis van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan kan de bestaande verkeersgeneratie worden bepaald. De kern Stompwijk wordt aangemerkt als niet stedelijk en bevindt zich in het deelgebied 'rest bebouwde kom'. Op basis van deze gegevens kan de maximale verkeersgeneratie van het woningbouwprogramma bepaald worden.

In de bestaande situatie bevindt zich binnen het plangebied op het adres Doctor van Noortstraat 94a een bedrijfsbestemming. In theorie kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan zowel arbeidsextensieve/ bezoekerextensieve als arbeidsintensief/ bezoekerextensieve bedrijven zich hier vestigen. Er is daarom gerekend met de norm voor arbeidsintensief/ bezoeker extensieve bedrijven. Deze functie genereert namelijk het meeste verkeer. Voor een niet stedelijk gebied in het deelgebied 'rest bebouwde kom' is het midden van de bandbreedte 10 verkeersverplaatsingen per etmaal volgens de kengetallen van het CROW. Uitgaande van een bvo van +- 500 m2 aan bebouwing is de totale verkeersgeneratie in de bestaande situatie voor het bedrijf 50 verplaatsingen.

In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie twee vrijstaande woningen op het adres Doctor van Noortstraat 94 en 112. Voor deze woningen geldt in een niet stedelijk gebied in het deelgebied 'rest bebouwde kom' een verkeersgeneratie van 8,2 verplaatsingen per etmaal per woning. In totaal genereren de 2 woningen dus 16,4 verplaatsingen.

Ter hoogte van het adres Doctor van Noortstraat 120- 122 staat een pand met de bestemming 'gemengd'. Hier zijn verschillende functies toegestaan zoals, detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en wonen. De meest waarschijnlijke functie gelet op de bouwmassa van het bestaande pand is waarschijnlijk een kantoorfunctie. Dat is ook een functie die gelet op de verkeersgeneratie qua intensiteit ongeveer in het midden van het op grond van het bestemmingsplan toegestane gebruik zit. Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt namelijk een verkeersgeneratie van 8,7 verplaatsingen per 100 m2 bvo per etmaal in een niet stedelijk gebied in het deelgebied 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van een bvo van ongeveer 600 m2 van het bouwvolume komt dit neer op 52,2 verplaatsingen per etmaal.

Er dient in ogenschouw te worden genomen dat ter plaatse ook detailhandel toegestaan is volgens het bestemmingsplan zoals bijvoorbeeld een buurtsupermarkt. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van meer dan 100 verplaatsingen per etmaal per 100 m2. Gelet op het oppervlak van ongeveer 600 m2 van het gebouw zou dit tot 600 of meer bestaande verplaatsingen per dag kunnen zorgen in de bestaande situatie. Hoewel de invulling van een buurtsupermarkt of andere vorm van detailhandel mogelijk niet de meest waarschijnlijke invulling is van het pand, sluit het bestemmingsplan dit ook

niet uit, waardoor er planologisch gezien gerekend mag worden met een dergelijke verkeersgeneratie.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de bestaande situatie weergegeven. Voor het adres Doctor van Noortstraat 120- 122 is hierbij uitgegaan van een invulling in de vorm van kantoor. In theorie mag er uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden ook worden gerekend met de verkeersgeneratie van een supermarkt omdat het bestemmingsplan dit niet uitsluit op de betreffende locatie. Opgemerkt kan worden dat een supermarkt mogelijk niet de meest waarschijnlijke invulling voor het pand lijkt en daarom is er gekozen om te rekenen met de verkeersgeneratie van een kantoorfunctie, ondanks dat er wel een theoretische mogelijkheid voor een dergelijke invulling in de vorm van supermarkt bestaat. In vergelijking met de hieronder weergegeven situatie zou dit een veelvoud van het bestaande aantal verkeersverplaatsingen per etmaal tot gevolg hebben voor de bestaande situatie.

Type woning	Aantal eenheden (per 100 m2 bvo en per woning)	Maximale verkeersgeneratie per eenheid	Totale verkeersgeneratie (incl. vrachtverkeer)
Bedrijf (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	5	10	50
Koop vrijstaand	2	8,2	16,4
Kantoor	6	8,7	52,2
Totaal	27		118,6

Tabel 1. Verkeersgeneratie per etmaal bestaande situatie (niet stedelijk gebied)

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie weergegeven. Deze is gebaseerd op het toekomstige woonprogramma. Uitgaande van een niet stedelijke omgeving in het deelgebied 'rest bebouwde kom' levert dit de onderstaande berekening op.

Type woning	Aantal eenheden	Maximale verkeersgeneratie per eenheid	Totale verkeersgeneratie (incl. vrachtverkeer)
Appartement, goedkoop (sociale huur)	8	6,0	48
Koop 2^{de} kap	2	8,2	16,4
Huurhuis vrije sector/ koop tussen/ hoek	17	7,8	132,6
Totaal	27		197

Tabel 2. Verkeersgeneratie per etmaal toekomstige situatie (niet stedelijk gebied)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie wat toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Zie bovenstaande tabellen. De toename is niet zodanig significant dat dit niet kan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit van de Dr. Van Noortstraat.

Daarnaast moet in oenschouw worden genomen dat als er wordt uitgegaan van de bestaande maximaal toegestane planologische situatie, de verkeersgeneratie zelfs afneemt in de toekomstige situatie. Immers is op grond van het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming gemengd functies als een 'buurtsupermarkt' toegestaan. Dit sluit immers aan bij de definitie van detailhandel die het bestemmingsplan geeft. Detailhandel binnen de bestemming gemengd is toegestaan. Ook moet worden meegewogen dat de wijziging naar woongebied ervoor zorgt dat er minder zwaar verkeer over de Doctor van Noortstraat zal rijden dan in de huidige situatie het geval is. Immers verdwijnt de bedrijvigheid in het plangebied. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede en is ook beter voor de weg. De ontwikkeling is gelet op de toekomstige verkeersgeneratie dus inpasbaar.

2.2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Doctor van Noortstraat. Ten behoeve van de ontsluiting worden nieuwe in- en uitritten gerealiseerd ter hoogte van de bestaande woningen op nummer 94-98 en het bestaande bedrijfsgebouw op nummer 120 - 122. Deze in- uitritten komen uit op een hofje waar ook de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen worden gesitueerd. Om de bereikbaarheid van de woningen en daarbij de verkeersveiligheid van de woningen te kunnen waarborgen wordt de rijbaan van deze in- uitritconstructie 5,5 meter breed gemaakt. De in- uitrit kan daardoor in twee richtingen worden gebruikt. Het plangebied is ook te bereiken via een bestaand toegangspad waarop een erfdienstbaarheid ligt. De breedte van deze weg is 3,6 meter. Zie afbeelding 9.

Naast de ontsluiting met de auto is in de nabijheid van het plangebied een bushalte gesitueerd. Bushalte Stompwijk, ligt op circa 750 meter van het plangebied. Dit betreft een verbinding naar Leiden en Zoetermeer.



Afbeelding 9: ontsluiting plangebied

2.2.3 Parkeren

Parkeren gemotoriseerde voertuigen

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg (2023). Ook hier wordt voor Stompwijk getoetst aan de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en voor de projectlocatie 'rest bebouwde kom'.

In de Nota Parkeernormen is opgenomen dat het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Het 'eigen terrein' moet als zodanig opgepakt worden dat de parkeerbehoefte zelfstandig opgelost moet worden, met inachtneming van de vastgestelde parkeereis en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast. Op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

Type woning	Aantal eenheden	Benodigd aantal parkeerplaatsen per type woning	Totaal benodigde parkeerplaatsen
Huurappartement, goedkoop (sociale huur)	8	1,1	8,8
Koophuis, Tussen/hoek	17	1,7	28,9
Koophuis, 2-onder-1 kap	2	1,9	3,8
Bezoekers	27	0,2	5,4
Totaal	27		46,9

Tabel 3. Parkeerbehoefte nieuwbouw

In totaal zijn voor de 27 woningen op basis van de parkeernormen 47 parkeerplaatsen nodig. Het bezoekersdeel van de gehanteerde norm is 0,2 per woning en zit bij deze parkeernorm. Het aandeel bezoekers parkeren bedraagt $27 \times 0,2 = 5,4$ parkeerplaatsen.

Anterieur zijn tevens afspraken gemaakt over het compenseren van de parkeerbehoefte voor het dorps huis in het plangebied. De parkeerdruk voor het dorps huis is hoog waardoor het wenselijk is om wat extra parkeerplaatsen te realiseren om de parkeerdruk van het dorps huis te verlichten. De benodigde parkeerplaatsen per functie is als volgt:

- 14,8 parkeerplaatsen van het cultureel centrum/ dorps huis
- 1,15 parkeerplaats voor de bibliotheek
- 1,4 parkeerplaats voor het kinderdagverblijf
- 1,4 parkeerplaats voor naschoolse opvang
- 6 parkeerplaatsen voor de basisschool

Voor de parkeerbalans van de nieuwbouw en het dorps huis kan worden uitgegaan van de aanwezigheidspercentages voor dubbelgebruik/gelijktijdigheid van de gemeente Leidschendam Voorburg. Het bovenstaande resulteert in de onderstaande parkeerbalans. Hierbij wordt uitgegaan van dubbelgebruik/ gelijktijdigheid van het gebruik van de openbare parkeerplaatsen per functie.

functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Huur appartement	50%	60%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Koophuis tussen/hoek	50%	60%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Koophuis 2-onder-1	50%	60%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Dorpshuis	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%	0%
Kinderdag verblijf	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Naschoolse opvang	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Basisschool	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Tabel 4: aanwezigheidspercentages

functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Huur appartement	14,5	17,3	26	23,1	28,9	17,3	23,1	20,2
Koophuis tussen/hoek	1,9	2,3	3,4	3	3,8	2,3	3	2,7
Koophuis 2-onder-1	4,4	5,3	7,9	7	8,8	5,3	7	6,2
Bezoekers woningen	0,5	1,1	4,3	3,8	0	3,2	5,4	3,8
Dorpshuis	1,5	5,9	14,8	14,8	0	8,9	13,4	3,7
Bibliotheek	0,3	0,8	1,2	0,8	0	0,9	0	0
Kinderdag verblijf	1,4	1,4	0	0	0	0	0	0
Naschoolse opvang	1,4	1,4	0	0	0	0	0	0
Basisschool	6	6	0	0	0	0	0	0
Totaal	32	42	58	53	42	38	52	37

Tabel 5: parkeerbalans uitgaande van dubbelgebruik, afgerond op decimalen

Geconcludeerd wordt dat er voor de woningbouwontwikkeling en de compensatie van de parkeerplaatsen van het dorps huis in totaal maximaal 58 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het plangebied zijn 56 parkeerplaatsen opgenomen. Op de werkdagavond is sprake van een tekort van 2 parkeerplaatsen om aan de parkeereis te voldoen. Op de overige momenten in de week voldoet het plan wel aan de maximale parkeereis.

Om zowel voor de voorliggende woningbouwontwikkeling zelf als de compenserende parkeerplaatsen voor het dorps huis te komen tot een passende invulling, is tussen de gemeente en de initiatiefnemer anterior vastgelegd dat ten minste zal worden voorzien in de aanwezigheid van 55 parkeerplaatsen, waarvan ten minste 52 grenzend aan eigen terrein worden gerealiseerd/ nieuw worden aangelegd. De resterende parkeerplaatsen, waaronder de (vier) parkeerplaatsen gelegen voor het Dorpspunt, zijn aanwezig in de openbare ruimte in de directe nabijheid van het projectgebied.

Parkeren fietsen

Het Verkeers- en Vervoerplan; Herijking 2014, met doorkijk naar 2040 is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014. Doel is het fietsgebruik in de periode tot 2020 met 30% te laten groeien en in de periode tot 2040 met 50%. Dit doel sluit naadloos aan op het fietsbeleid van het Stadsgewest Haaglanden. Daarbij wordt onder andere ingezet op voldoende en goede parkeervoorzieningen voor de fiets, met name bij openbaar vervoer haltes/stations en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en daarnaast bij woningen zonder berging. Voor het fietsparkeren is in de bijlagen van de Nota Parkeernormen onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 5. Parkeernormen fietsparkeren voor woningen.

Woning	Norm 1	Eenheid	Opmerking	Norm 2	Eenheid
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5 - 6	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2 - 3	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer	Tbv buurtstallingen en fietstrommels. Heeft niet de voorkeur.	0,5 - 1	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			

Voor fiets parkeren wordt achter het appartementengebouw (beneden- en bovenwoningen) een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd met voldoende plek voor de benodigde fietsen. Voor de grondgebondenwoningen geldt dat zij op eigen terrein stallingsruimte hebben.

Beoordeling planinitiatief

De aspecten verkeer en parkeren vormen gelet op het bovenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt de omgevingsvergunning voor de realisatie van het appartementengebouw getoetst aan het rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid dat van belang is voor de functionele en ruimtelijke aspecten die in het plan worden vastgelegd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planinitiatief

Het rijksbeleid is in veel gevallen te abstract om voor kleine ontwikkelingen daadwerkelijk kaderstellend te zijn. De beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer draagt niet direct bij aan de rijksdoelstellingen, maar vormt ook zeker geen belemmering.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de conceptversie van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking planinitiatief

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Het Barro vormt ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt, die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

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

De genoemde motivering geldt ook voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan en de in dat kader op te stellen ruimtelijke onderbouwing.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Doorwerking planinitiatief

Gezien het aantal te realiseren woningen moet gesteld worden dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking dienen doorlopen te worden en de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling dient aangetoond te worden.

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt door de provincie de woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Op afbeelding 10 is de WBR weergegeven voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gegevens zijn in de tabel blauw gearceerd. Afbeelding 11 betreft een weergave van de TR voor de gemeente Leidschendam-Voorburg voor dezelfde perioden. Ook hier zijn de gegevens blauw gearceerd.

		2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	1.160	4.090	3.140
	Den Haag	5.680	21.950	19.860
	Leidschendam-Voorburg	170	260	-170
	Midden-Delfland	10	260	200
	Pijnacker-Nootdorp	230	960	940
	Rijswijk	80	-180	290
	Wassenaar	20	-350	-670
	Westland	610	2.810	1.180
	Zoetermeer	480	1.600	1.250
	Totaal Regio	8.440	31.400	26.020
Totaal Provincie		8.440	31.400	26.020

Afbeelding 10. WBR uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland (bron: http://staatvan.zuidholland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

		2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	760	2.500	1.860
	Den Haag	4.800	17.820	15.060
	Leidschendam-Voorburg	330	810	600
	Midden-Delfland	90	700	510
	Pijnacker-Nootdorp	460	2.030	1.880
	Rijswijk	390	2.300	2.840
	Wassenaar	180	280	-110
	Westland	1.040	3.750	2.540
	Zoetermeer	300	970	440
	Totaal Regio	8.350	31.160	25.620
Totaal Provincie		8.350	31.160	25.620

Afbeelding 11. Trendraming gemeente Leidschendam-Voorburg (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebieden-periode).

Op basis van de WBR blijkt voor de periode 2019-2030 een woningbehoefte van 260 woningen. Uit de TR blijkt voor de periode 2019-2030 een te woningvoorraadtoename van 1.740 woningen voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. De TR valt daarmee hoger uit dan de WBR en is daarmee het uitgangspunt voor de behoefte. Het toevoegen van 27 wooneenheden draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte in de regio.

Volgens het regionale convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017 - 2026' heeft Leidschendam-Voorburg een sociale woningbouwopgave van 750 woningen voor de periode 2017-2025. Deze opgave wordt gehandhaafd in nieuwe regionale woningmarktafspraken voor de periode 2019-2030. Deze afspraken gaan uit van een toename van de woningvoorraad met 65.900 woningen. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Doctor van Noortstraat zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.



afbeelding 12: BSD- contour

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met toevoeging van 27 woonheden kleinschalig wordt voorzien in de woningbehoefte in de regio. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling, zie afbeelding 12, waarmee de ladder positief doorlopen is.

3.2 Provinciaal beleidskader

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 15 maart 2022 is de geconsolideerde versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

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

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingskwaliteit Zuid-Holland

Met betrekking tot omgevingskwaliteit stelt de provincie opgaven met onder andere betrekking op:

- Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied
- Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen

Beleid ruimtelijke kwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' ligt het plangebied in een veencomplex (veenlandschap). Het richtpunt voor dit gebied bestaat uit de zorg voor het behoud van het veen en zijn met name bij diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Laag van de cultuur en natuurlandschappen

Op de laag van cultuur en natuurlandschappen ligt de planlocatie binnen een dijklint. De richtpunten binnen deze laag richten zich met name op het behoud van de karakteristieke elementen van het

lint. Het plan ligt daarnaast in een droogmakerij (veen). Het richtpunt bestaat hier uit het bewaren van het verkavelingspatroon, de lengtesloten en de weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing mag alleen binnen bestaande bebouwingsstructuren worden ingepast.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaartlaag 'kaart van de stedelijke occupatie' is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsrand.' Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen aan de stads- en dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Daarnaast ligt de planlocatie ook binnen de laag 'steden en dorpen', waarbij richtpunt hoofdzakelijk is om voor nieuwbouwonstwikkelingen aan te sluiten bij de bestaande dorpsidentiteit.

Laag van de beleving

Het plangebied ligt niet binnen een categorie op de 'laag van de beleving'.

Doorwerking planinitiatief

Ten aanzien van omgevingskwaliteit zal de herontwikkeling zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. Het plangebied wordt zo groen als mogelijk aangekleed met inpassen van bomen, groene parkeerkoffers, tuinen en plantenbakken. Dit voorkomt hittestress en beperkt daarmee het effect van bodemdaling. Het bestaande dijklint wordt intact gelaten en verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing. Hoewel de planlocatie op de kwaliteitskaart deels is gelegen in de laag 'stads en dorpsrand', ligt het plangebied volledig omsloten door bestaande bebouwing. Het betreft eigenlijk dus een volledig bebouwde locatie. Voor de ontwikkeling is sprake van 'inpassen' en de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Oudere bebouwing wordt opgeruimd en maakt plaats voor nieuwbouwwoningen waar een grote vraag naar is. Doordat rekening is gehouden met een groene inpassing van de woningen en er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ontstaat een aantrekkelijk woonklimaat. Het plan is niet strijdig met de Omgevingsvisie van de provincie Zuid Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 15 maart 2022 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening geconsolideerd in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over Activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Ruimtelijke kwaliteit

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Planspecifiek

In onderhavig geval is sprake van 'inpassing' van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.3.1. Het plan voorziet in het opruimen van verouderde bedrijfsbebouwing en maakt een bij de omgeving passende functie in de vorm van wonen mogelijk. Deze nieuwe functie past binnen de bestaande gebiedsidentiteit omdat de omgeving in de bestaande situatie al overwegend een woongebied is. Daarmee zorgt het plan niet voor structuurveranderingen. De woningen worden daarnaast ingepast op locaties waar in de huidige situatie al diverse bebouwing gesitueerd is. Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag bewerkstelligt.

Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen.

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Parkeernorm Sociale Huur

In artikel 6.10b wordt aandacht gevraagd voor de parkeernorm van sociale huurwoningen. De provincie Zuid Holland hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 parkeerplaatsen per sociale woning. Van deze norm kan worden afgeweken als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. De gemeente Leidschendam- Voorburg heeft een eigen en op de lokale situatie afgestemd parkeerbeleid. Voor de onderbouwing wat betreft parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3.

Planspecifiek

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Het plan wordt gerealiseerd binnen BSD. Voor de ladderonderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 van deze onderbouwing. De gemeente Leidschendam Voorburg heeft voor het eigen grondgebied parkeerbeleid vastgesteld waarbij de parkeernormen o.a. zijn vastgelegd naar aanleiding van de verstedelijkingsgraad. Voor de kern Stompwijk geldt de graad 'niet stedelijk' terwijl voor Voorburg en Leidschendam de graad 'zeer sterk stedelijk' geldt. Op deze wijze wordt er lokaal maatwerk geleverd en worden de normen uit het lokale parkeerbeleid aangehouden (zie ook de paragraaf over verkeer en parkeren).

Regionale waterkering

Een deel van de werkzaamheden wordt uitgevoerd binnen de aanduiding voor de regionale waterkering. De plannen worden daarom conform artikel 6.22 in de Omgevingsverordening ter advisering voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap bekijkt of de plannen niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening wordt aandacht gevraagd voor de risico's van klimaatverandering ten aanzien van:

- a. Wateroverlast
- b. Overstroming
- c. Hitte
- d. Droogte

Alsmede de effecten van bovengenoemde risico's op de bodemdaling.

Plan specifiek

Bij voorliggend plan zal het aantal m2 verhard oppervlak in de toekomstige toenemen met 450 m2 ten opzichte van de huidige situatie. Voor de totstandkoming van de berekening wordt verwezen naar de waterparagraaf in 4.10 van deze onderbouwing. Dit vormt een niet substantiële toevoeging van de verharding. In de huidige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit verharding. In de toekomst zullen de woningen worden ingepast met tuinen die groen worden aangekleed en zullen er groenstroken, groene parkeercoffers (deels waterdoorlatend) en plantenbakken worden ingepast. Dit zorgt ervoor dat risico's op wateroverlast en overstromingen afnemen. Het duurzaam omgaan met de eigen woonomgeving vormt het uitgangspunt bij het ontwerp voor de woningen. Buiten de noodzakelijke zonnepanelen en warmtepompen voor het opwekken van duurzame energie krijgt elke (grondgebonden) woning zijn eigen regenton voor het besproeien van de tuin, een bloembak voor het bufferen van regenwater en een groendak op de uitbouw/berging tegen opwarming door de zon. Zo staat zowel op het niveau van de wijk, de buurt en de woning het duurzaam omgaan met de natuur centraal en wordt er voldoende rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen Haaglandengemeenten.

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaand stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden. Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

Doorwerking planinitiatief

Eén van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten streven er naar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd door een woongebied te realiseren met 27 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt in het werkingsgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de planperiode 2022-2028 is het Waterbeheerplan 6 (WBP) van Delfland respectievelijk van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, klimaatadaptatie en gezond water.

Daarnaast heeft het Waterschap keur- en beleidsregels die per 2020 in werking zijn getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- Andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Nieuwe ruimtelijke initiatieven moeten het watertoetsproces bij de waterschappen in een vroeg stadium doorlopen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Doorwerking planinitiatief

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bestemmingsplan. Voor een verdere toetsing aan de Keur en beleidsregels wordt verwezen naar de Waterparagraaf in 4.10.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De 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 woon- en werkstad. 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 de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied.

Voor het stedelijke gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Stedelijk gebied, kwantitatief:

- realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied;
- faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040.

Stedelijk gebied, kwalitatief:

- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers (structuurbepalende identiteitsdragers zijn bijvoorbeeld de Vlietzone, de Loo-zone en het historisch lint Parkweg -Veursestraatweg);
- duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woonwerkstad.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling draagt bij aan realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat bestaande en verouderde bedrijfsbebouwing wordt vervangen door nieuwbouwwoningen wordt aan het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven. Er ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu waar de primaire functie wonen betreft. Dit komt het woon- en leefklimaat in het gebied ten goede. Er wordt tevens in voldoende mate rekening gehouden met een groene inpassing en het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

3.4.2. Bouwsteen groene Woongemeente

Één van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet is een omgevingsvisie. De gemeente Leidschendam- Voorburg heeft een viertal bouwstenen vastgesteld die als belangrijke tussenstap dienen voor de omgevingsvisie. De Bouwsteen groene Woongemeente voorziet in een visie over hoe er voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd met behoud en versterking van de kernkwaliteiten van de omgeving.

In het Kompas van de Leefomgeving kiest de gemeente voor binnenstedelijk verdichten waarbij het groene karakter behouden blijft. Het gaat hierbij om 4.000 extra woningen tot 2040, met de focus op gestapelde bouw. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de landelijke en regionale woningbouwopgave verder is toegenomen. Ook de lokale behoefte aan, met name betaalbare, woningen is groot. Er is ruimte om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Om aan deze groeiende vraag te kunnen voldoen gelden de volgende uitgangspunten:

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

Uitgangspunten voor de Bouwsteen groene Woongemeente zijn de volgende afspraken:

- Het toevoegen van minimaal 750 sociale huurwoningen tot 2030 uit de regionale afspraak Haaglanden.
- Het realiseren van 30% sociale huurwoningen per project.
- Het realiseren van 20% middeldure woningen per project.
- Afspraken over de kwaliteit en grootte van de woningen zijn vastgelegd in de Verordening sociale en middeldure woningbouw LV 2020.
- 20% van de bestaande woningen wordt aangepast naar levensloopbestendige woningen.

Tot 2040 komen naar verwachting geen grote onbebouwde ontwikkellocaties meer beschikbaar. Gekozen wordt om de geplande woningen te bouwen op reeds bebouwde plekken in het stedelijk gebied, zodat het bestaande groene karakter behouden blijft en kan worden versterkt. De uitbreiding vindt plaats door binnenstedelijke verdichting met veelal gestapelde bouw in een veilige en toegankelijke leefomgeving. In Stompwijk is verdichting nodig om een diverse bevolkingsopbouw te krijgen en daarmee voorzieningen op peil te kunnen houden en gebieden te voorzien van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig plan past binnen de Bouwsteen groene Woongemeente. Gelet op de woningbouwopgave die er is voorziet het plan in een welkome toevoeging aan woningen in een segment waar behoefte aan is. Met de ontwikkeling van eengezinswoningen en kleinere appartementen in de vorm van beneden en bovenwoningen wordt er een divers programma ontwikkeld waar behoefte aan is en draagt het plan bij aan de doorstroming in de bestaande voorraad. De woningen worden ingepast in binnenstedelijk gebied en sluiten qua bouwmassa een bij de dorpse identiteit van Stompwijk.

3.4.3. Verordening sociale en middeldure woningbouw 2022

vanaf 1 juli 2022 geldt de nieuwe Verordening sociale en middeldure woningbouw vastgesteld. Deze verordening is van toepassing bij een bouwplan met meer dan 10 woningen. In de verordening wordt grote waarde gehecht aan een hoge kwaliteit van de leefomgeving, evenals van de woningvoorraad. Ook voor de langere termijn en evenzeer bij een wijzigende samenstelling van de bevolking moeten er voor alle inwoners voldoende hoogwaardige en betaalbare woningen beschikbaar zijn, gelegen in een duurzaam groene, prettige omgeving. Daarnaast ziet Leidschendam-Voorburg zich, net als de gehele regio Haaglanden, gesteld voor de opgave om het tekortschietende aanbod aan sociale huurwoningen terug te brengen naar een meer acceptabel niveau. Tezamen zijn dit complexe kwalitatief-ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, die vragen om een zekere mate van sturing door de overheid.

In deze verordening ligt vast dat er bij een bouwplan met meer dan 10 woningen, de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen mag realiseren. Voor middeldure huurwoningen geldt een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 763,47 prijspeil 2022) en de jaarlijks op basis van de Consumenten Prijs Index te indexeren huurprijs van € 988,61,- per maand (prijspeil 2022, inkomensgrenzen- en prijsgrenzen 2022 Haaglanden Bestuurlijke Tafel). Middeldure koopwoningen zijn zelfstandige koopwoningen met een koopprijs van € 195.000,- tot €355.000 (prijspeil 2022, inkomensgrenzen- en prijsgrenzen 2022 Haaglanden Bestuurlijke Tafel).

Doorwerking planinitiatief

In het plan worden 27 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 19 eengezinswoningen gerealiseerd en 8 beneden- en bovenwoningen. Het plan voldoet aan de bovengenoemde segmentering. In de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn deze afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de ontwikkeling aan de hierboven voorgestelde programmering voldoet. Het plan voorziet dus in 30% sociale huurwoningen en minimaal 20% middeldure koop- of huurwoningen. De overige 50% wordt vrij ingevuld.

In de verordening is bepaald dat sociale huurwoningen een minimale oppervlakte van 55 m² dienen te hebben. In onderhavig planinitiatief hebben de appartementen een woonoppervlakte van 49,2 tot 49,9 m². De oorzaak van deze normafwijking is de beperkte omvang van de locatie. In afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente is tot de huidige inrichting gekomen. Dit na een sterke afname van het totaal aantal woningen gedurende de planvorming om te komen tot een ruimtelijk en functioneel optimaal plan. De voorgestelde locatie van de sociale huurwoningen is daarbij als de beste locatie uitgekomen, waarmee deze woningen een kwalitatieve meerwaarde hebben voor de omgeving.

De betreffende kavel die is bestemd voor de sociale woningbouw biedt ruimte voor acht benedenbovenwoningen. Indien de woonoppervlakte volgens de norm wordt gehanteerd, zal de gehele stedenbouwkundige opzet moeten worden herzien, waarbij er geen ruimte meer zal zijn voor de benodigde parkeerplaatsen. Dat zal dan resulteren in minder woningen en daarmee ook minder sociale huurwoningen. Het plan zal dan niet meer haalbaar zijn, waardoor de ontwikkeling niet door kan gaan.

Daarom wordt gemotiveerd afgeweken van de eis voor de minimale oppervlakte van 55 m² voor de sociale huurwoningen.

4. Milieuaspecten

De diverse milieuaspecten kunnen een belangrijke afweging vormen bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

4.1 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (hierna: Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit stelt grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. De bodemkwaliteit en voorgenomen functie dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Voor een ontwikkeling en functiewijziging is bodemonderzoek benodigd om de bodemkwaliteit op de projectlocatie vast te stellen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wbb regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

Doorwerking planinitiatief

Verkenkend bodemonderzoek

Voor het plan is in eerste instantie verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de percelen Doctor van Noortstraat 92, 112- 114 en 120- 122 te Leidschendam (bijlage 1). Voor de locatie Doctor van Noortstraat 94, 94a- 98 is in het verleden al verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en daaruit bleek dat er op dit deel van het perceel een ophooglaag van 0,9 meter aanwezig is, welke zwaar vervuild is. Voor het perceel 94, 94a- 98 is in het verleden dus al vastgesteld dat nader onderzoek nodig is en dat de kans daarmee zeer aannemelijk is dat de bodem op deze locatie zal moeten worden gesaneerd om de grond geschikt te maken voor het gebruik 'wonen'. Deze percelen zijn daarom niet meegenomen in het verkennend bodemonderzoek.

Tijdens de locatie inspectie voor de percelen 92, 112- 114 en 120- 122 te Leidschendam zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen en zijn geen verzakkingen, ophogingen, verkleuringen en brandplekken aangetroffen. Op de bodem zijn geen direct zichtbare asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bodem is plaatselijk puin, baksteen, repac en incidenteel koolas, kolengruis aangetoond.

Naar aanleiding van het aantreffen van puin op perceel Dr. Van Noortstraat 112- 114 (C1505, 2577 en 2578) zijn inspectiekuilen gegraven waarop op een punt fragmenten asbest zijn aangetroffen.

Dr. Van Noortstraat 92. C2653

Gelet op de uitkomsten van het chemisch- analytisch onderzoek algemene bodemkwaliteit, waaruit is gebleken dat er slechts sprake is van lichte verontreiniging in de bodem en omdat er recent onderzoek is verricht naar asbest hetgeen niet is gedetecteerd, is er geen aanleiding voor vervolgonderzoek en levert de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering op voor de ontwikkeling.

Dr. van Noortstraat 120- 122, C1439

Gelet op de uitkomsten van het chemisch- analytisch onderzoek algemene bodemkwaliteit, waaruit is gebleken dat er slechts sprake is van lichte verontreiniging in de bodem en omdat er recent onderzoek is verricht naar asbest hetgeen niet is gedetecteerd, is er geen aanleiding voor vervolgonderzoek en levert de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering op voor de ontwikkeling.

Dr. van Noortstraat 112- 114, C1505, 2677 en 2678

Gelet op de uitkomsten van het chemisch analytisch onderzoek algemene bodemkwaliteit, waaruit is gebleken dat de toetsingswaarden voor nader onderzoek voor zink, koper, lood, PAK en asbest wordt overschreden, is er nader onderzoek nodig. Om vast te stellen of de matige verontreiniging met zware metalen en PAK homogeen of heterogeen verdeeld zijn in de bodem, wordt aanbevolen de individuele monsters van de mengmonsters mm 5 en mm 6 respectievelijk op zink, of koper. Lood en PAK te analyseren.

conclusie

Het nader bodemonderzoek dient uitsluitsel te geven of op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek

Dr. van Noortstraat 94, 94a- 98

Er is nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de percelen Dr. Van Noortstraat 94, 94a- 98 (Bijlage 2). Uit het chemisch- analytisch onderzoek blijkt dat de ophoog laag ter plaatse van de sleuven SL105 en SL106 sterk verontreinigd zijn met asbest. In andere delen van het plangebied zijn ook concentraties waargenomen, maar in lagere concentraties dan 100 mg/kgds. In de ondergrond is geen asbest waargenomen of aangetoond.

De hypothese verdacht voor asbest wordt op basis van de uitkomsten van het onderzoek aanvaard. Gelet op de mate van verontreinig, overschrijding van de interventiewaarde voor asbest en de bij eerder onderzoek aangetoonde sterk verhoogde concentraties PAK (10 VROM) wordt geconcludeerd dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit onder de ophoog laag voldoet aan de kwaliteit verwacht op basis van de bodemkwaliteitskaart, namelijk industrie.

Voor de woningbouwplannen dient de bodem te worden gesaneerd omdat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor het nieuwe gebruik. Hiervoor zal initiatiefnemer een saneringsplan opstellen en ter beoordeling voorleggen aan ODH.

Dr. van Noortstraat 112- 114

Het nader bodemonderzoek naar de Doctor van Noortstraat 112- 114 is momenteel in uitvoering (bijlage 3). De verwachting is dat ook hier de bodem zal moeten worden gesaneerd. In een later stadium zullen de uitkomsten van dit onderzoek aan deze onderbouwing worden toegevoegd.

Conclusie

De bodemkwaliteit is voor de percelen Doctor van Noortstraat 94. 94A- 98 en 112- 114 ongeschikt voor het woongebruik. Om de beoogde plannen mogelijk te maken zal de bodem op deze locaties moeten worden gesaneerd. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld en bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Daarnaast is gebleken dat niet het volledige plangebied ter plaatse van de Doctor van Noortstraat 120-122 is onderzocht. Daarom wordt nog een nader onderzoek uitgevoerd op dit perceel. Deze onderzoeken maken deel uit van fase 2 van de omgevingsvergunning.

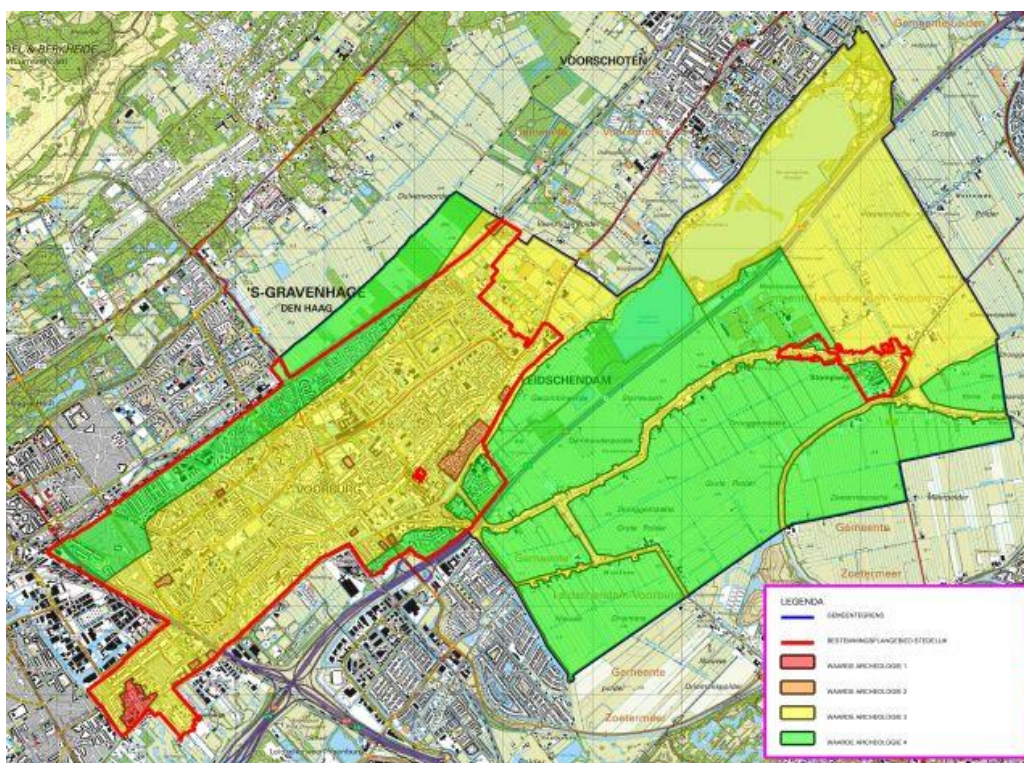
De resultaten van de onderzoeken zijn vervat in rapportages die als bijlage 1, 2 en 3 onderdeel uitmaken van deze onderbouwing.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

De bodem wordt wel de schatkamer van onze geschiedenis genoemd. Resten van eerdere samenlevingen liggen in de grond verborgen. Archeologie bestudeert dat verleden aan de hand van voorwerpen. Die voorwerpen zijn sporen die met elkaar het 'bodemarchief' vormen; de ongeschreven geschiedenis van een dorp, stad, of regio.

Sinds 2016 bundelt de Erfgoedwet wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Monumentenwet (1988, geactualiseerd in 2007) is hiermee (grotendeels) vervallen. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen onder andere het meewegen van archeologie in de besluiten op het gebied van ruimtelijke ordening en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen. De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze voorschriften kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.



Afbeelding 13: Archeologische beleidskaart

Doorwerking planinitiatief

In het plangebied vigeren de dubbelbestemmingen 'waarde- archeologie 3' en 'waarde archeologie- 4'. Het archeologisch onderzoek is nodig omdat binnen het plangebied grotendeels de dubbelbestemming waarde- archeologie 3 geldt (aan de noordzijde) en voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'waarde archeologie- 4' (de zuidkant). De vrijstellingscriteria voor het niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek worden in verband met de werkzaamheden voor het plan overschreden.

Er is archeologisch vooronderzoek gedaan, dat bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het doel van deze onderzoeken is om de archeologische verwachting binnen het plangebied in kaart te brengen en deze verwachting indien nodig bij te stellen. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in een rapportage die als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting in het plangebied hoog is, gebaseerd op de aanwezigheid van drie archeologisch relevante niveaus:

- Voor de top van de getijde afzettingen als onderdeel van het Wormer Laagpakket geldt een verwachting op de aanwezigheid van resten uit het Neolithicum. De verwachting voor deze periode is middelhoog.
- Een ander relevant niveau bestaat uit de intacte veraarde top van het veen. Hierop kunnen resten uit de ijzertijd of Romeinse tijd aanwezig zijn. De verwachting voor deze periode is eveneens middelhoog.
- Het laatste relevante niveau bestaat uit ophooglagen als onderdeel van het historisch ontginningslint van Stompwijk. Op kaarten uit de 17^e en 19^e eeuw is bebouwing ingetekend in het noorden van het plangebied. Het zuidelijke deel was in gebruik als bouwland. De archeologische verwachting op resten uit de late middeleeuwen en Nieuwe tijd is zodoende hoog binnen het plangebied.

veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek is aangetoond dat dat in de ondergrond uitsluitend sprake is van slappe ongerijpte wadafzettingen vanaf 4,85- 5,27 m- NAP, waarin een veenlaag aanwezig is. Hierop bevindt zich een dun veenrestant. Het oorspronkelijke Holland veen laagpakket is zodanig afgegraven dat het veenrestant in het grootste deel van het plangebied nog slechts 15- 25 cm dik is. Daarmee is geen sprake van archeologisch relevante niveaus voor de periode Neolithicum, IJzertijd en Romeinse tijd.

In het gehele plangebied is op het veenrestant of gelijk op de wadafzetting een ophooglaag aangetroffen. De top van deze laag is waarschijnlijk verstoord door de huidige bebouwing, maar de diepere niveaus zijn op basis van de bekende funderingsdiepten nog intact.

Daarnaast is in één boring een ondoordringbare puinlaag aangetroffen die verbonden kan worden aan de locatie van historische bebouwing. Daar waar de ophooglaag aan het maaiveld ligt, is de laag geïnterpreteerd als een toemaakdek. De archeologische informatiewaarde van de vondsten in deze laag is verwaarloosbaar, aangezien deze vaak uit de context is gehaald. Daarom is in het zuiden van het plangebied sprake van een lage archeologische verwachting en in het noorden sprake van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Conclusie

Het resultaat van het archeologisch vooronderzoek is dat de eventueel aanwezige archeologische waarden in het noorden van het plangebied kunnen worden verstoord als gevolg van de voorgenomen plannen. Er wordt daarom een aanvullend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend onderzoek. Dit onderzoek zal in het kader van de aanvragen vergunning voor het bouwen worden uitgevoerd. Voor de werkwijze van dit aanvullende onderzoek zal een Programma van Eisen worden vastgesteld dat aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

4.3 Flora & fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht. Een voorbeeld is door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

Zorgplicht

Tevens dient ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg dient te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

Doorwerking planinitiatief

Gebiedsbescherming

In december 2021 is er door ecologisch- onderzoeksbureau Van der Goes en Groot een quickscan Flora & fauna uitgevoerd in het plangebied (bijlage 5). Hieruit kwam naar voren dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt en negatieve effecten gezien de aard van het plan daarom uitgesloten zijn. Het plangebied ligt op ongeveer 6 km afstand van Natura 2000- gebied, De Wilck. Echter is dit een gebied dat valt onder de Vogelrichtlijn; het is niet stikstofgevoelig en is daarom niet meegenomen in de Aeries berekening (bijlage 6). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat onder de Habitatrictlijn valt en stikstofgevoelig is, is het gebied Meijndel & Berkheide. De afstand tot dit gebied bedraagt circa 7,8 kilometer. Gezien deze grote afstand en de aard van de werkzaamheden worden negatieve effecten zoals licht, geluid en optische verstoring niet verwacht. Er is een Aeries-berekening opgesteld om dit aan te tonen (Bijlage 6). Hieruit is gebleken dat het plan niet voor negatieve effecten zorgt op het Natura- 2000 gebied.

Soortenbescherming

Voor onderhavige ontwikkeling is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (bijlage 5). Tevens is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen.

Amfibieën en grondgebonden zoogdieren

Uit de ecologische quickscan blijkt dat voor de amfibieën en de grond gebonden zoogdieren alleen vrijgestelde soorten aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Hiervoor hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Om te voorkomen dat rugstreeppadden overwinteren in het plangebied, dienen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het winterseizoen van de rugstreeppad, of te worden afgedekt met folie, of een amfibieën scherm.

Vogels

In het plangebied kunnen broedvogels met niet jaarrond- beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden, waarbij nesten vernield en verstoord kunnen worden, niet plaats te vinden in het broedseizoen. Er is in dat geval geen ontheffing nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Uit de Quicksan bleek dat in het plangebied vogels met jaarrond beschermde nesten voor kunnen komen. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat in de directe omgeving vier verblijfplaatsen aanwezig zijn van de huismus. De aanwezige vaste verblijfplaatsen zullen door de werkzaamheden niet beschadigd of vernield kunnen worden. Broedplaatsen van de gierzwaluw en de ransuil zijn op basis van dit onderzoek uitgesloten. De ransuil foerageert wel in het plangebied. De soort kan gebruik maken van de vele grote bomen in de omgeving. Er worden daarom geen negatieve effecten verwacht op deze vogels.

Vleermuizen

De aanwezige vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, waarvan eentje buiten het plangebied, zullen door de geplande werkzaamheden beschadigd of vernield kunnen worden. Er is tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij deze maatregelen worden uitgewerkt. Nadat deze ontheffing is aangevraagd en verleend en de benodigde maatregelen worden getroffen, worden geen nadelige effecten op de vleermuizen verwacht.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Zorgplicht

De zorgplicht is voor alle soorten en altijd van toepassing. Om de zorgplicht na te leven kunnen er voor de werkzaamheden de richtlijnen worden gehanteerd die terug te vinden zijn in de ecologische quickscan ecologie in bijlage 5 van deze onderbouwing.

Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmeringen voor het plan. Voor het aspect soortenbescherming is een ontheffing nodig, omdat vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis kunnen worden verstoord. Er is daarbij tijdelijke en permanente compensatie noodzakelijk. Verder dient buiten het broedseizoen gewerkt te worden, in verband met de aanwezigheid van broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten.

De ontheffing is reeds aangevraagd. Nadat de ontheffing is verleend en de compensatie is uitgevoerd, wordt voor het aspect flora en fauna geen belemmering verwacht.

4.4 Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen. Met AERIUS Calculator kan correct berekend worden of er sprake is van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied.

Doorwerking planinitiatief

De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is berekend met de Aeries-calculator. De uitkomst is dat er in de gebruiks- en realisatiefase geen depositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied optreedt (zie bijlage 6). Dit heeft voornamelijk te maken met de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de relatief geringe verkeersgeneratie die er optreedt als gevolg van deze ontwikkeling. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet nodig. Op grond van de stikstofdeposities is er geen reden het initiatief te belemmeren.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen, met betrekking tot geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies zoals woningen. In de omgeving van het onderhavige project is wegverkeer een relevante geluidsbron.

Met het plan worden geluidgevoelige objecten gerealiseerd, derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of dat voor een weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De overige wegen kennen een geluidszone, een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemming binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB.

Doorwerking planinitiatief

Door akoestisch onderzoeksbureau K+ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï ten behoeve van het plan voor de realisatie van 27 woningen aan de Doctor van Noortstraat. De resultaten van het onderzoek zijn terug te vinden in bijlage 8 van deze onderbouwing.

De nieuwe woningen komen ter vervanging van bestaande bebouwing. De Doctor van Noortstraat ligt in een 30 km/h zone. Daarmee gelden de eisen vanuit de Wet geluidhinder niet op het voorliggende plan. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient wel gekeken te worden naar wegverkeerslawaaï. Bij de toetsing is de systematiek van de Wet geluidhinder aangehouden. Dat betekent dat op grond van artikel 110g van de Wgh 5 dB mag worden afgetrokken van de berekende waarde. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen die direct aan de Doctor van Noortstraat zijn gelegen, de gevelbelasting hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende waarde van de gevelbelasting bedraagt maximaal 57 dB op de meetpunten 3 en 4. Op de meetpunten 2 en 5 bedraagt de gevelbelasting 51 dB. Op meetpunt 6 bedraagt de gevelbelasting 49 dB op de beoordelingshoogte van 7,5 meter. Op deze punten wordt de voorkeurswaarde van 48 dB dus overschreden.

Rekening houdend met de aftrek van 5 dB volgens de systematiek van de Wgh bedraagt de toetsingswaarde maximaal 52 dB op de meetpunten 3 en 4. Op de andere meetpunten wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden als rekening wordt gehouden met de aftrek van 5 dB volgens de systematiek van de Wet Geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Maatregelen gericht op het reduceren van de gevelbelastingen stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt

door middel van het treffen van gevelmaatregelen ervoor gezorgd dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

De maatregelen worden afgestemd op de eisen van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. Het bouwbesluit gaat uit van een binnen niveau van 33 dB. Bij het onderzoek naar de gevelmaatregelen mag de aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g uit de Wgh niet worden toegepast. Dat betekent dat bij de maximale gevelbelasting van 57 dB de geluidwering minstens 24 dB moet zijn om een binnen niveau van 33 dB te kunnen garanderen. Met deze gevelmaatregelen kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dus middels een gevelweringonderzoek aangetoond dat het binnen niveau van 33 dB wordt gehaald. Bij de meetpunten 3 en 4 dient de gevelwering dus minstens 24 dB te bedragen. Gezien het feit dat het om nieuwbouwwoningen gaat kan er vanuit worden gegaan dat dit niveau wordt behaald.

Conclusie

Op een aantal meetpunten wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. Vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen is het niet realistisch om de belasting op de gevel te verlagen. In voorliggende situatie wordt de voorkeur gegeven aan het nemen van gevelmaatregelen die een acceptabel woon en leefklimaat kunnen waarborgen. Hiervoor zal middels een gevelweringonderzoek worden aangetoond dat het binnen niveau van 33 dB bij de nieuwe woningen wordt gehaald. Het gevelweringonderzoek maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aanpak zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 6 Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit (besluit NIBM)

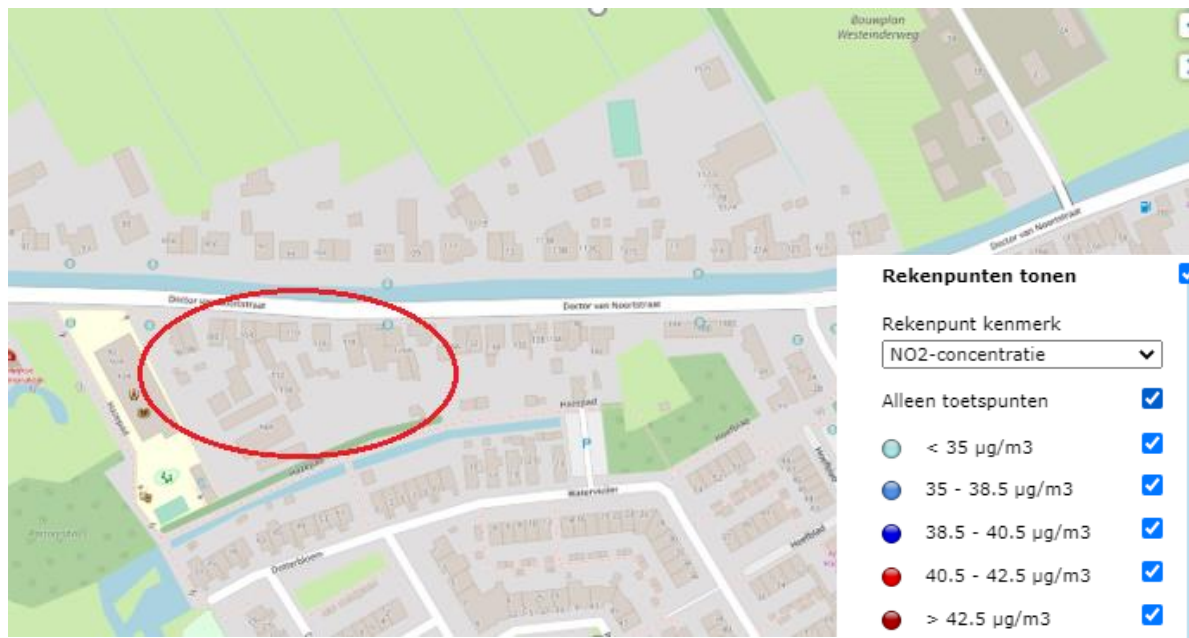
De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Beoordeling planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 27 woningen. Het plan draagt dus in niet betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit voldoet met betrekking tot de beoogde woningen aan het NIBM-criterium en levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied weergegeven. Dit is gedaan aan de hand van de Monitoringstool 2030 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort).



Afbeelding 14: NO₂ concentratie ter plaatse van de Doctor van Noortstraat Stompwijk.

Hieruit blijkt dat in 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Westelijke Randweg en de Heereweg (maatgevende doorgaande weg nabij het plangebied) onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. De woningbouwontwikkeling zelf draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat hierdoor de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Bedrijven- en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering kan een ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals bijvoorbeeld wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of bestaande of mogelijk toekomstige bedrijvigheid een negatieve invloed heeft op de functie wonen.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 7 De VNG- Richtafstandentabel Bedrijven- en milieuzonering

Beoordeling planinitiatief

De richtafstanden van de VNG- publicatie zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Volgens de VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt:

'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied behoort tot dit omgevingstype. Rondom de projectlocatie zijn de volgende bestemmingen aanwezig:

- Maatschappelijk (waar o.a. onderwijsinstellingen, zorginstellingen en levensbeschouwelijke functies zijn toegestaan)
- Bedrijven (kaashandel, tattooagezaak)

Het plangebied is gelegen in gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van de omliggende kavels weergegeven.

bedrijf	milieucategorie	richtafstand	Richtafstand gemengd gebied	afstand
Buurtcentrum dorpspunt Stompwijk	2	30 m	10 m	10 m
Maarten van de Veldenschool (schoolplein)	2	30 m	10 m	4 meter
Kaashandel en poellier Maurice van den Bosch	1	10 m	0	30 m
Isaak tattoo	1	10 m	0	10 m

Tabel 8: Richtafstandentabel.

Hieruit blijkt dat er niet wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden met betrekking tot de Maarten v.d. Veldeschool en het omliggende schoolplein. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid van spelende keren. De uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven in de rapportage in bijlage 8.

Langtijdgemiddelde geluidbelasting

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het stemgeluid de gevelbelastingen bij de nieuwe woningen voldoen aan de richtwaarde van 50 dB behorende bij stap 3 van de VNG (met uitzondering van waarneempunt 2). Bij waarneempunt 2 zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau 55 dB bedragen. Omdat het om nieuwe woningen gaat zal de binnenwaarde in de nieuwe woningen ruim voldoen aan de eis van 35 dB (A) binnen de woningen. Ondanks de minimale overschrijdingen van de belasting op de gevel, kan daarmee worden gesteld dat er toch sprake is van een acceptabel leefklimaat omdat er wel wordt voldaan aan het binnen niveau van 35 dB in de woningen. Een nieuwe gevel heeft namelijk een geluidwering van circa 25 dB (A).

Maximale geluidsbelasting

Uit het onderzoek blijkt dat de piekgeluiden van stemgeluid op de buitenspeelplaats bij de meeste woningen zullen voldoen aan de richtwaarde van 70 dB van stap 3 van de VNG. Alleen ter plaatse van waarneempunt 2, gelegen aan de kopgevel van de beneden en bovenwoningen aan de Doctor van Noortstraat is een piekbelasting van 75 dB bepaald. Omdat het om een nieuwbouwwoning gaat en de gevelwering van een nieuwe gevel circa 25 dB betreft, zal de binnenwaarde in de nieuwe woning ruim onder de 55 dB blijven. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan de richtwaarden voor het binnen niveau in de woningen die op grond van het activiteitenbesluit gelden voor het langtijdgemiddelde en de maximale geluidsbelasting. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er in of nabij het plangebied planologische relevante kabels en/of leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen.

Beoordeling planinitiatief

Nabij het plangebied zijn op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan geen kabels en leidingen weergegeven. Er zijn geen kabels en leidingen die planologisch gezien een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval – in theorie – per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), zoals deze op dit moment luiden, zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

Beoordeling planinitiatief

In en rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en/of risicobronnen. Het plangebied bevindt zich op meer dan een kilometer afstand van de A4, waardoor dit geen belemmering vormt. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig planinitiatief. Met de toevoeging van het planinitiatief komen er wel meer mensen in het plangebied te wonen dan in de huidige situatie. Dit betreft echter een kleine toevoeging gezien de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast worden de bewoners als zelfredzaam geacht gezien het feit dat het zelfstandige woningen betreft. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planinitiatief.

4.10 Waterhuishouding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf komen relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Wateren rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027 dat op 10 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor een ontwikkeling van deze geringe omvang is met name het gemeentelijke beleid (naast het het beleid van het hoogheemraadschap) van belang.

4.10.1 Nationaal beleid

Het Nationaal Waterprogramma geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen. In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen. Daarmee zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

4.10.2 Beleidskader Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil

bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

4.10.3 Gemeentelijk waterbeleid

Water- en Rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 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 gehouden te worden met de effecten van klimaatverandering. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van water. Centraal uitgangspunt in het beleid is dat water meer ruimte gegeven moet worden om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden daarvoor twee drietrapstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

1. ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
2. ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Daarnaast zijn aspecten als beperken van bodemdaling en het vergroten van de ecologische potenties van het water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied;

- verbetering van de waterkwaliteit;
- vergroting van de belevingswaarde van water;
- kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

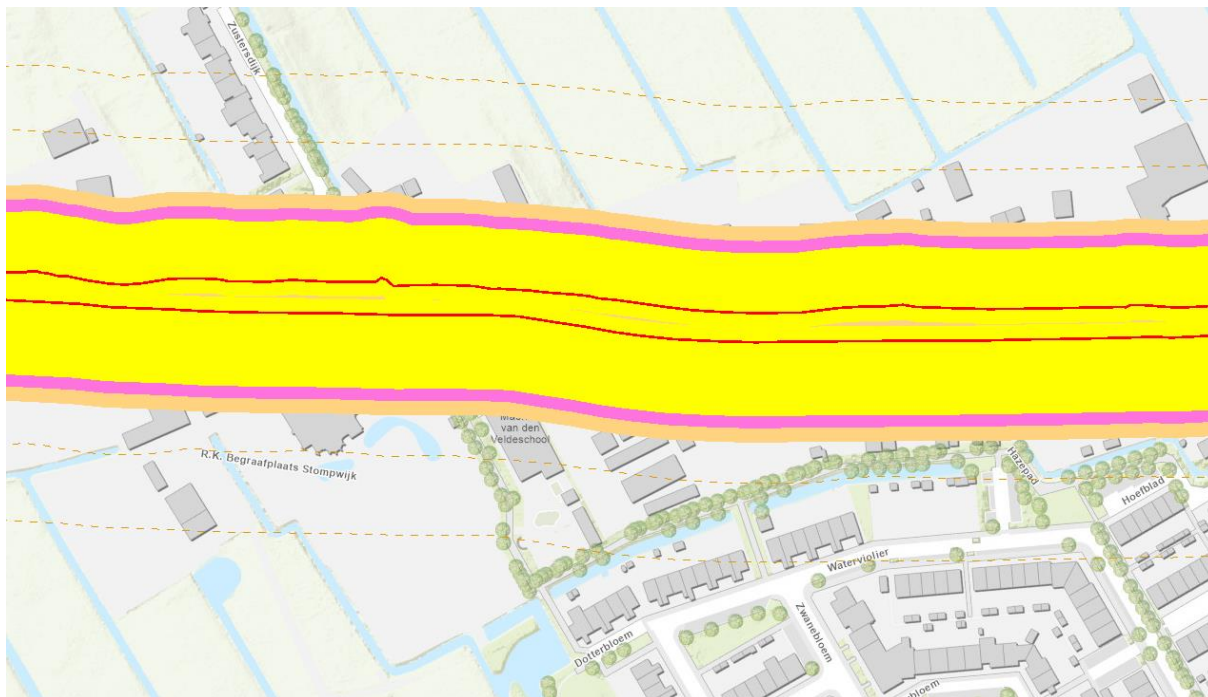
Beoordeling planinitiatief

Waterkering

Aan de Noordzijde van het plangebied bevindt zich een Regionale Waterkering. Delen van het plan bevinden zich binnen de beschermingszone van de waterkering zoals o.a. ook te zien is op onderstaande legger (afbeelding 15) van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de waterkering is een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Immers moet zeker worden gesteld dat de werkzaamheden de belangen van de waterkering niet in de weg staan. De plannen worden in het kader van de bouwvergunning aan het Hoogheemraadschap ter beoordeling voorgelegd.

Om de belangen van de waterkeringen niet in de weg te staan, worden enkele maatregelen getroffen. Zo worden de woningen niet onderkelderd en zal dieper graven dan 1,5 meter onder

maaiveld zoveel mogelijk worden voorkomen. Met de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de waterkering, zodat er geen gevolgen zijn voor de waterveiligheid.



Afbeelding 15: legger Hoogheemraadschap.

Verharding

In de nieuwe situatie is er een toename aan verharding in het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie. In de onderstaande tabel is verharding in de oude en nieuwe situatie weergegeven.

	Oud	Nieuw
Bebouwing	1227	1283
Verharding	2517	2153
Verhard deel van tuinen	0	758
Totaal verhard	3744	4194

Tabel 9: Verhouding verhard oppervlak bestaande en toekomstige situatie in vierkante meters.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de verharding toeneemt met 450 m². Het onverharde deel van het terrein neemt af van 1309 m² naar 859 m².

De verharding in de nieuwe situatie betreft de bestrating en parkeerruimte in het plangebied. De verharding van de tuinen is berekend op basis van de Rijnlandse Keur. Hierin is bepaald dat de eerste 50 m² van een tuin voor 75% verhard is, en het oppervlak van 50 m² tot 150 m² voor 50% verhard is. In totaal wordt 1080 m² aan tuinen in het plangebied gerealiseerd. Op basis van het rekenmodel is daarvan 758 m² verhard.

Een gedeelte van de verharding op de parkeerplaats wordt uitgevoerd als waterdoorlatende bestrating. Dit zorgt ervoor dat het water eenvoudiger in de grond kan infiltreren. Voor de berekening is de waterdoorlatende verharding volledig meegerekend bij de nieuwe verharding. In de praktijk zal de watersituatie dus gunstiger uitvallen dan in dit geval is berekend.

In het plangebied is de ondergrond niet geschikt voor hergebruik, vasthouden en bergen van water. Het hergebruik en het bergen van grondwater is niet mogelijk vanwege de vervuiling in de grond. Het vasthouden van water kan maar tot beperkte mate mogelijk worden gemaakt. Daarom is in dit project gekozen om het hemelwater af te voeren.

Het verhard oppervlak neemt met 450 m² toe in de toekomstige situatie. Vanaf 500 m² is het verplicht om aan watercompensatie te doen. In dit geval is er dan ook geen verplichting voor watercompensatie. Ter visualisatie van de toename van het verhard oppervlak wordt verwezen naar afbeelding 16 en 17 op de volgende pagina. Afbeelding 17 is voor de leesbaarheid tevens als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.



Afbeelding 16: verhouding verhard en onverhard oppervlak bestaande situatie.



Afbeelding 17: Verhouding verhard en onverhard oppervlak in de toekomstige situatie.

Riool

Conform de Leidraad Riolering en vigerend Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting
- infiltratie van afstromend hemelwater
- Afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater
- Afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Zoals eerder toegelicht, neemt de verharding in het plangebied toe. Er blijft circa 859 m² aan onverharde oppervlakte over. Ter plaatse van het onverharde deel van het terrein kan het grondwater infiltreren in de grond. Daarnaast wordt een deel van de parkeerplaats uitgevoerd in de vorm van water doorlatende verharding. Daardoor kan ook ter plaatse van het parkeerterrein water infiltreren in de grond. Het water dat niet kan infiltreren in de bodem, wordt zoveel mogelijk afgevoerd naar het oppervlaktewater aangrenzend aan het plangebied. Het overige hemelwater wordt afgevoerd naar het riool.

Conclusie

Het verhard oppervlak neemt niet substantieel toe in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. Er hoeft geen water te worden gecompenseerd. Vanwege de werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering moet een vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.11 Duurzaamheid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's. Tot 2020 neemt de CO₂-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO₂-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto's.

Beoordeling planinitiatief

In het plangebied wordt veel aandacht gegeven aan de beleving van de openbare ruimte, zowel vanaf de straat als vanuit de woning. De verharding rondom de woningen in de straat wordt geminimaliseerd en waar mogelijk wordt parkeren in het groen gerealiseerd met waterdoorlatende verharding, waarbij de ondergrond zorgt voor een gelijkmatige infiltratie van regenwater. Door toepassing van nestkasten voor vogels, 'bijen-hotels' en het planten van nieuwe bomen bevordert de biodiversiteit van het plangebied. Zachte overgangen, zoals groene hagen als kavelgrenzen worden zorgvuldig ontworpen voor natuurlijke buffers tussen openbaar en privé.

Langs de randen en op de gemeenschappelijke binnenplaats is ruimte voor groene verbindingen als fysieke verbindingen voor mens, flora & fauna. Dit wordt ingericht als natuurlijk groengebied waar wilde bijen en vlinders een goed leefgebied vinden en waar omwonenden kunnen recreëren. In het groen gebied komen planten en bloemen te staan die voor insecten erg waardevol zijn. Spelen en een goede inrichting zorgen voor sociale cohesie.

Het duurzaam omgaan met je eigen woonomgeving vormt ook het uitgangspunt bij het ontwerp voor de woningen. Buiten de noodzakelijke zonnepanelen en warmtepomp voor het opwekken van duurzame energie krijgt elke (grondgebonden) woning zijn eigen regenton voor het besproeien van de tuin, een bloembak voor het bufferen van regenwater en een groendak op de uitbouw/berging tegen opwarming door de zon. Zo staat zowel op het niveau van de wijk, de buurt en de woning het duurzaam omgaan met de natuur centraal.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan in ieder geval voldoet aan de eis van gasloos bouwen en aan de overige wettelijke vereisten ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast wordt zoveel als mogelijk is groen teruggebracht op maaiveld, wat een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress en klimaat adaptief bouwen. Hemelwater zal in de toekomstige

situatie goed kunnen blijven infiltreren waardoor de kans op wateroverlast tot een minimum beperkt blijft. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress en wordt klimaat adaptief gebouwd.

4.12 M.E.R.

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.

Beoordeling planinitiatief

Het bouwplan kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Dit plan van 27 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

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

Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aankmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 9), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten. Uit voornoemde m.e.r.-aankmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken en aard en omvang van het project geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag moet wel een m.e.r. beoordelingsbesluit nemen op basis van de aankmeldnotitie waarin wordt besloten om geen m.e.r. op te stellen omdat er geen schadelijke effecten op het milieu worden verwacht. Dit is nodig omdat het plan voorkomt op de D- Lijst van het Besluit m.e.r.

5 Procedurele aspecten

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het door initiatiefnemer voorgestelde plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3, van de Wabo kan via een omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende ruimtelijke plan. De afwijking dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de argumentatie en onderbouwing waarom het door initiatiefnemer voorgestelde plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op de onderhavige omgevingsvergunning(procedure) van toepassing. De ontwerp omgevingsvergunning(en) wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Tijdens deze periode kan éénieder een zienswijze indienen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is tevens de Grondexploitatiewet van toepassing als een plan voorziet in het juridisch-planologisch faciliteren van bouwplannen, zoals bepaald in het Bro. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een bouwplan, zoals opgenomen in het Bro. Dit betekent dat er voor dit plan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Echter kan op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro ook door de gemeenteraad besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de gronden. Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het uitwerkingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de planontwikkeling is meerdere malen gesproken met de betrokken bureaus om de plannen toe te lichten en waar nodig aan te passen. Dit heeft geresulteerd in een plan dat door de omwonenden ook wordt gedragen. Daarmee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek actualisatie bodemkwaliteit Dr. Van Noortstraat 92. 112-114. 120-122.
2. Nader bodemonderzoek Dr. Van Noortstraat 94-98 Te Leidschendam
3. Nader Bodemonderzoek Dr. Van Noortstraat 112- 114 (nog in uitvoering)
4. Archeologisch onderzoek, Doctor van Noortstraat
5. Quicksan flora & fauna
6. Aeries Berekening, Doctor van Noortstraat (incl. bijlagen)
7. Aanvullend Ecologisch onderzoek
8. Akoestisch onderzoek woningen Doctor van Noortstraat
9. Aanmeldnotitie M.e.r.
10. Verhouding verhard en onverhard oppervlak toekomstige situatie.