

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. het realiseren grondgebonden woning
- | aan de Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam



Januari 2022

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijgingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woning op het perceel Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam

<i>Opdrachtgever</i>	: [REDACTED]
<i>Opgesteld door</i>	: Legalexion
<i>Opsteller</i>	: [REDACTED]
<i>Datum</i>	: 8 februari 2022
<i>Versie</i>	: 2
<i>Kenmerk</i>	: 21496/1

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
2	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	8
2.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
2.3	PROVINCIAAL BELEID	9
2.4	BELEIDSKADER SPECIFIEK	10
2.4.1	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	10
2.4.2	Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007.....	12
2.4.3	Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016	12
2.4.4	Woonvisie 2016 - 2020.....	15
2.4.5	Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020	16
2.4.6	Parkeernota	16
2.4.7	Water- en rioleringsplan 2016-2021	16
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	18
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	18
3.3	NIEUWE SITUATIE	19
3.4	WELSTAND	23
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	24
4.1	PARKEREN	24
4.2	VERKEERSONTSluitING EN BEREIKBAARHEID	25
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	LUCHTKWALITEIT	26
5.3	NATUUR.....	27
5.3.1	INLEIDING	27
5.3.2	NATUURTOETS	28
5.3.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.4.1	INLEIDING.....	29
5.4.2	RELEVANTE RISICOBronNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	30
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	31
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN.....	31

5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	31
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	32
5.5	WATER	32
5.5.1	INLEIDING	32
5.5.2	WATERTOETS	32
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	32
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	33
5.5.2.3	GRONDWATER	33
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	34
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	34
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	34
5.5.2.7	WATEROPGAVE	35
5.5.2.8	KLIMAATADAPTATIE	35
5.6	BODEM	36
5.6.1	ALGEMEEN	36
5.6.2	ONDERZOEK	36
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	37
5.7.1	ALGEMEEN	37
5.7.2	TOETSING	37
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	38
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	39
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	39
6.2	ARCHEOLOGIE	39
7	UITVOERBAARHEID	40
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
	OVERZICHT BIJLAGEN:	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Doctor van Noorstraat 59 te Leidschendam (Stompwijk) bestaat het plan om daar een nieuwe woning te realiseren. Het betreft de vervanging van de bestaande woning op het perceel, die zal worden gesloopt.

Het plan past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat er een planologische procedure noodzakelijk is. Er dient middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De woning wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie B, nummers 1959. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 2.126 m². Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Doctor van Noortstraat. Aan de achterzijde heeft het perceel een forse tuin. Deze tuin behoeft geen onderdeel te vormen van het plangebied, vanwege het feit dat daar al een woonbestemming op ligt.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

bron: Google - Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

1. 'Tuin' (artikel 15)
2. 'Wonen' (artikel 19)
3. 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 21)
4. 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 24)

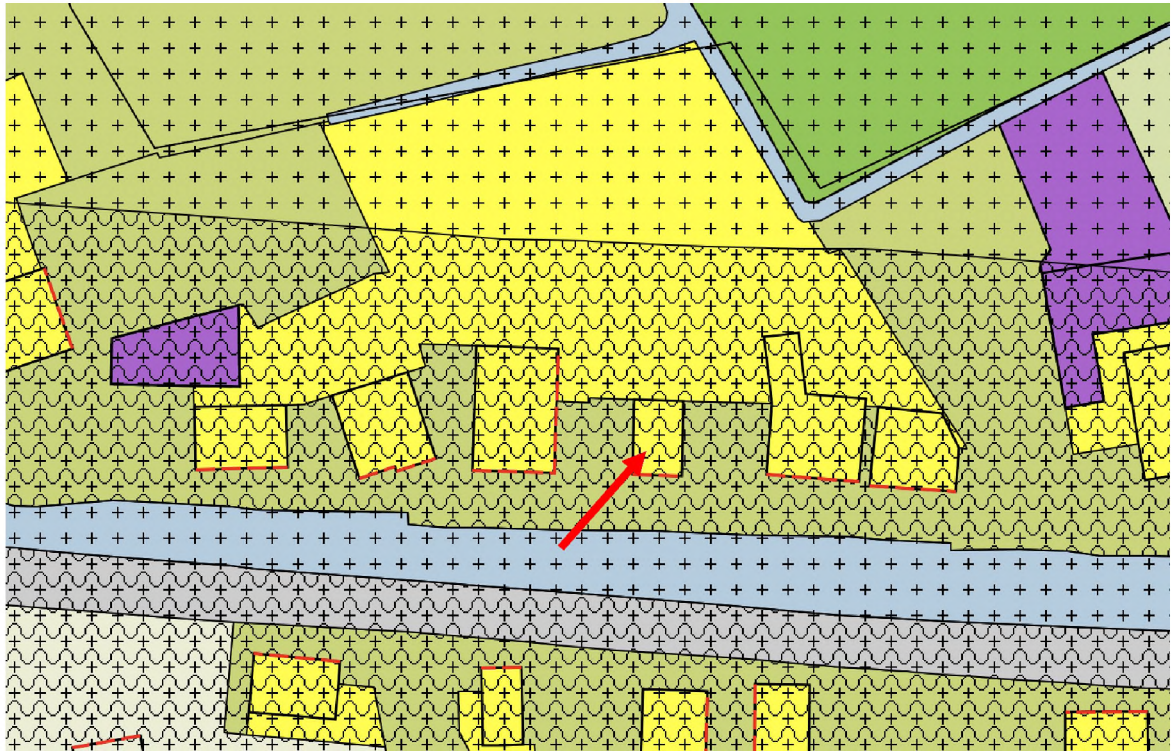


Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Stompwijk' (locatie nieuwe woning: zie rode pijl)

De realisatie van de nieuwe woning past niet geheel binnen deze bestemmingen, omdat deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd en in de bestemming 'Tuin'. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

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

verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Leeswijzer

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

2 RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de Nationale Omgevingsvisie, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM).

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

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.3 Provinciaal Beleid

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

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

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

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020.

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Het project ziet op de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning. Er is al sprake van een bestaande woonbestemming en een bestaand bouwvlak. De bouw van een woning was al mogelijk.

De vervanging van de bestaande woning voor een nieuwe woning, waarbij buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd, is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Beleidskader specifiek

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen in 2006*. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes

en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

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

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

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

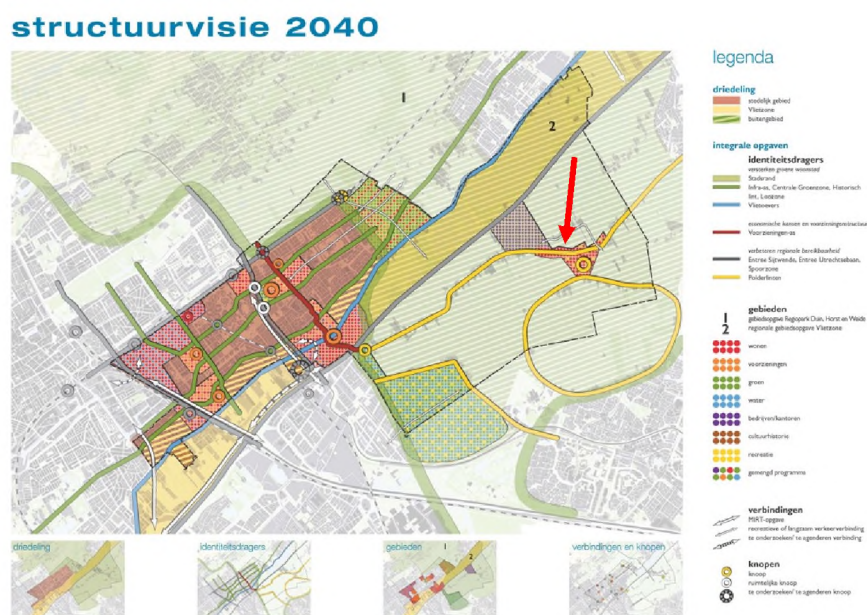


Fig. 2.2. Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

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

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

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan de Doctor van Noortstraat 59 is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.4.2 Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007

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

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

2.4.3 Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016

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

Voor Stompwijk worden de volgende ruimtelijk uitgangspunten en opgaven genoemd:

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

Voorts formuleert de ontwikkelvisie de volgende functionele uitgangspunten en opgaven:

1. Wonen: Een beperkte groei van het aantal woningen in Stompwijk wordt door de gemeente en provincie nodig geacht om het dorp vitaal te houden. Het gaat hierbij om een zeer geleidelijke groei van het aantal woningen, toegesneden op de woningbehoefte van de Stompwijkers. Tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken met inwoners en

marktpartijen blijkt dat zowel senioren als starters graag in het dorp willen blijven wonen. Echter zijn er op dit moment nauwelijks betaalbare mogelijkheden.

2. Kern Stompwijk als toeristische recreatieve functie: Voor Stompwijk ligt de focus op het versterken van de toeristische recreatieve functie van het dorp als geheel. Opgaven zijn om de Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat aantrekkelijk te maken als recreatieve route, kleinschalige recreatievormen te stimuleren en het water toegankelijk te maken voor recreanten. Daarnaast dient vanuit het dorp het landschap bereikbaar gemaakt te worden voor recreatief gebruik en aansluiting gezocht te worden op het toekomstige recreatieve langzaamverkeernetwerk.
3. Ondernemersdorp: Stompwijk is een ondernemersdorp. Dit is van groot belang voor de dynamiek, vitaliteit en leefbaarheid in het dorp. Er dient ruimte te zijn voor bedrijfsverplaatsingen vanuit de linten en kleine startende ondernemers op de bedrijfslocaties.
4. Voorzieningen: De voorzieningen in de kern van Stompwijk staan onder druk en detailhandel is nog maar beperkt aanwezig. De aanwezigheid van voorzieningen in het dorp zijn een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en het voorkomt (onnodige) verkeersbewegingen richting Leidschendam, Zoetermeer of Zoeterwoude. Uitbreiding van de woningvoorraad kan dienen om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden. De realisatie van het Kulturhus is een middel om de (culturele) voorzieningen in stand te kunnen houden.

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

‘Het is een prachtige verhoogde cultuurhistorische lijn door het landschap waar zowel bewoners als recreanten in de toekomst van zullen genieten. Heerlijk en ontspannen ervaren ze de rust en ruimte van de prachtige Hollandse vergezichten over de polder, de kwaliteit van de karakteristieke bebouwing in het lint en de herkenbare molendriegang langs hun route. De Dr. van Noortstraat vormt samen met de Stompwijkseweg de recreatieve fietsverbinding tussen Den Haag en de polders tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (Groene Hart). Het gebruik door zwaar vrachtverkeer, de verkeersintensiteit en inrichting van de straat moeten hiervoor aangepakt worden. De Dr. van Noortstraat kan op deze manier transformeren naar de recreatieve ruggengraat die het in potentie is. De realisatie van de nieuwe verbindingsweg naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.’

Planspecifiek

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

Bouwmassa

De nieuwe woning sluit qua bouwmassa aan bij de reeds bestaande woonbebouwing.

Planspecifiek

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

Bouwhoogte en kapvorm

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

De te realiseren woning bestaat uit één bouwlaag met een kap, aan de zijde van de Doctor van Noortstraat. Aan de achterzijde is echter sprake van twee bouwlagen met een kap, omdat de woning deels wordt gebouwd in het talud van de Stompwijkse Vaart, langs de Doctor van Noortstraat.

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

Planspecifiek

De woning krijgt een maximale bouwhoogte van circa 8 meter. Deze hoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing, van (overigens) wisselende bouwhoogten. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een ruime kap en een verspringing aan de voorzijde. Hiermee levert de bebouwing een bijdrage aan de diversiteit van de bebouwing en de dorpse sfeer.

Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

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

Uitvoeringsaspecten

Water; Er dient rekening te worden gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap als het gaat om het bouwen in/op een waterkering en met watercompensatie bij het vergroten van het verhard oppervlak.

Milieu; Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Bebouwingslinten zijn gebieden waar de beide functies gemengd voorkomen. Bij iedere ontwikkeling zal daarom individueel moeten worden gekeken naar de omliggende milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies, om te kunnen afwegen of een ontwikkeling mogelijk is binnen aanvaardbare voorwaarden. Bodem; Bij ontwikkeling van een locatie is een milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk als mede een asbestonderzoek.

Archeologie; Bij nieuwbouw dient een rapport overlegd te worden van een archeologisch onderzoek, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld. Flora en Fauna; Er moet ten behoeve van de ruimtelijke procedure een degelijke quickscan uitgevoerd worden in overeenstemming met de Flora en Faunawet.

Planspecifiek

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op deze uitvoeringsaspecten.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Doctor van Noortstraat 59 te Stompwijk sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020

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

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

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

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

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie. Namelijk het behoud en het versterken van de bestaande, gevarieerde

woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.4.5 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

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

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

Conclusie

In dit geval is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020* niet van toepassing, omdat het plan ziet op de vervangen van een bestaande woning.

2.4.6 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan aan de Doctor van Noortstraat 59 voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan de Doctor van Noortstraat 59.

2.4.7 Water- en rioleringsplan 2016-2021

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van

klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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

Conclusie

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

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

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

3.1 Bestaande situatie

De stedenbouwkundige omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van karakteristieke lintbebouwing (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers) en de ligging aan de Stompwijkse Vaart. De Dr. van Noortstraat wordt samen met de Stompwijkseweg beschouwd als een recreatieve ruggegraad, tussen Den Haag en de polders, tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (Groene Hart).

In de huidige situatie is er op het perceel aan de Dr. van Noortstraat 59 sprake van een bestaande grondgebonden vrijstaande woning, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap.

De huidige woning aan de Dr. van Noortstraat 59 voldoet niet meer aan de wensen, gebruiken en eisen van deze tijd. De beschikbare ruimte in de woning is schaars en laat geen ruimte over voor verduurzamende maatregelen. De wens bestaat om een ruime woning te ontwikkelen waarbij gewoond kan worden in elke fase van het leven. Ruimte zal zowel op de begane grond als op de verdieping gecreëerd moeten worden.

De woning heeft overigens geen relevante cultuurhistorische waarde.



Fig. 3.1 Foto's bestaande situatie Dr. van Noortstraat 59 (vanaf Dr. van Noortstraat)



Fig. 3.2 Foto's bestaande woning Dr. van Noorstraat 59

3.3 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige woning en de realisatie van een grondgebonden vrijstaande eengezinswoning.

Stedenbouwkundige omschrijving

De wens is om een ruime woning te ontwikkelen waarbij gewoond kan worden in elke fase van het leven. Ruimte zal zowel op de begane grond als op de verdieping gecreëerd moeten worden. Aan de doctor van Noortstraat zijn veel verschillende bouwvormen, een aantal met de (lage) lange gevel aan de vaart, een aantal met een kopgevel aan de vaart. Er is gezocht naar een vorm waarin alle nodige ruimten zijn inbegrepen zodat er geen behoefte is aan extra (lage) uitbouwen welke een ongewenste verbreding van de woning kunnen vormen.

De vervangende nieuwbouwwoning blijft qua karakter dicht bij de bestaande woning. In de nieuwe woning is gezocht naar extra ruimte op de verdieping, passend binnen het bestaande lint.

De nieuwe vrijstaande woning heeft een lage goothoogte passend binnen het dorpse karakter.

Met een mansarde kap is de extra ruimte gevonden zonder de woning te stevig te laten overkomen.

De vorm van de nieuwe woning heeft als opzet dat van een ingetogen formaat kopgevel met een zijbeuk onder het doorgezette dak.

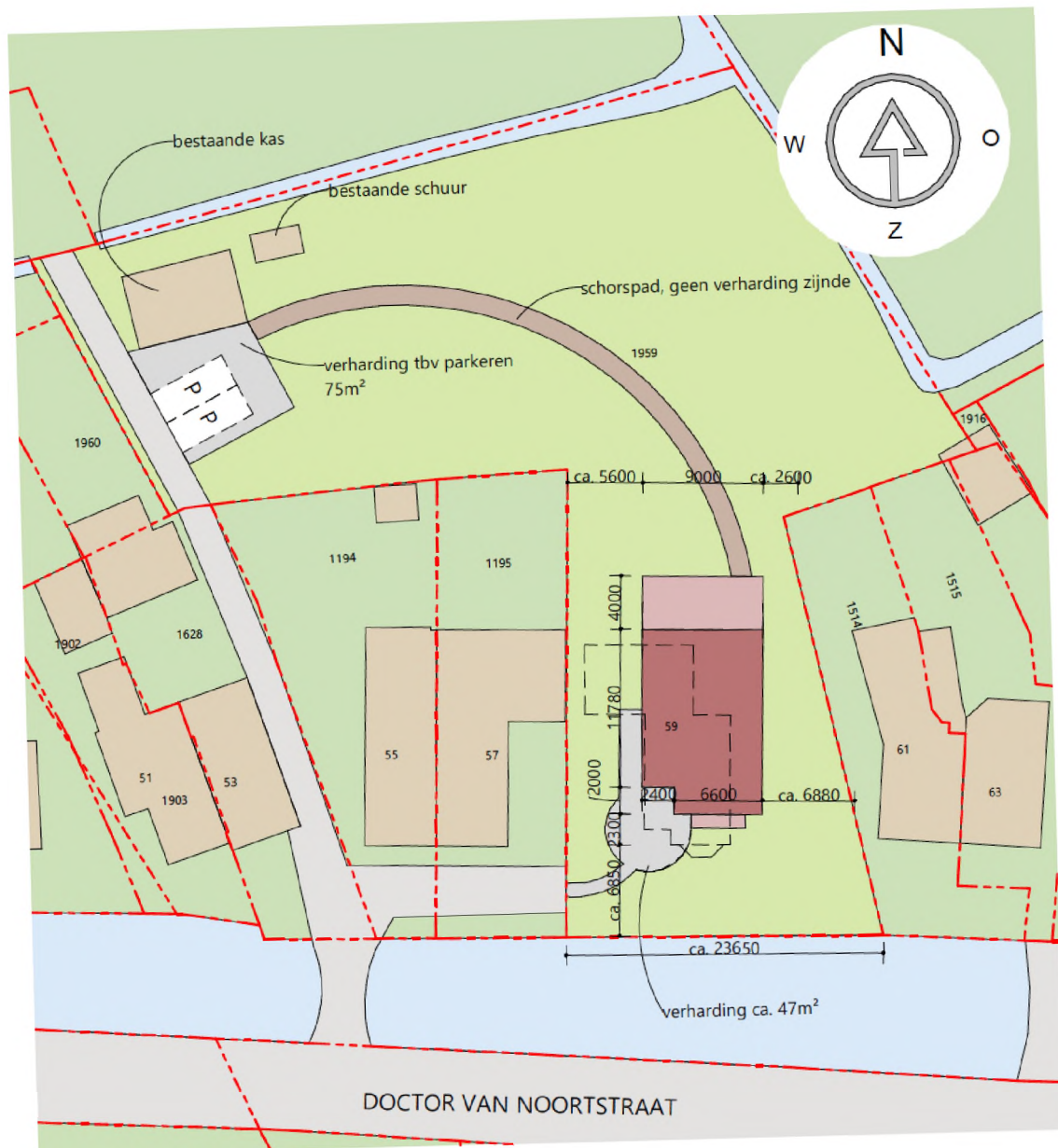


Fig. 3.3 Positionering nieuwe woning



Fig. 3.4 Voorgevel en achtergevel nieuwe woning

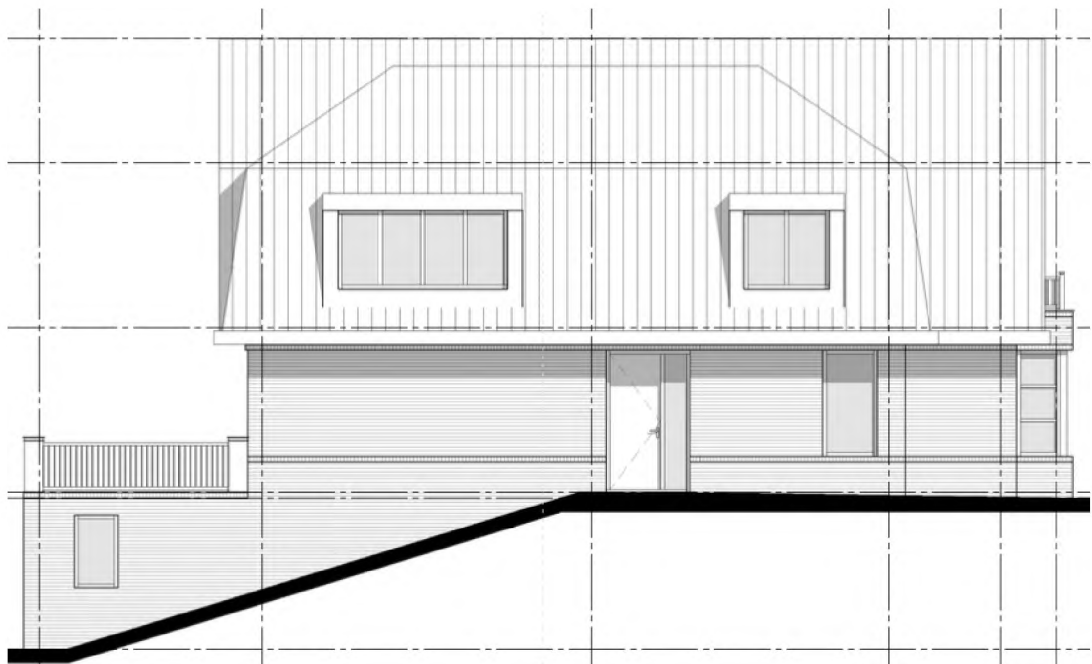


Fig. 3.5 Rechter zijgevel nieuwe woning



Fig. 3.6 Linker zijgevel nieuwe woning

Ontsluiting

De woning wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting, aan de Dr. van Noorstraat 59. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in.

Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden. Gelet op de aard en omvang van het plan (wonen respectievelijk vervanging van een bestaande woning door één nieuw te bouwen woning) en de vrij ruime opzet ervan, is niet de verwachting dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is dat de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat onaanvaardbaar worden aangetast.

Parkeren

Het perceel van de nieuwe woning heeft voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein.

Duurzaamheid

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

De nieuwe woning aan de Dr. van Noortstraat 59 wordt voorzien van zonnepanelen. Voorts dient de woning te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woning zal gasloos worden gebouwd. Teven zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.9 van deze onderbouwing.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor de Dr. van Noorstraat 59 weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Welstand

Op 8 februari 2022 is het bouwplan voor de Dr. van Noorstraat 59 behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is onder voorbehoud van het kleur- en materiaalgebruik in principe akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.4 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota parkeernormen 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'rest bebouwde kom' (niet stedelijk). Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning (met daarin een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning).

Bij de nieuwe woning dienen dus (afgerond) twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daarin kan ruimschoots worden voorzien (zie figuur 4.1).

Deze parkeerplaatsen kunnen in de nieuwe situatie bereikt worden via een nieuw aan te leggen pad op eigen terrein (zie figuur 4.1).



Fig. 4.1 Situatie met twee parkeerplaatsen

Conclusie

Op het perceel Dr. van Noorstraat 59 is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Dr. van Noorstraat. Daarin verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie. De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Dr. van Noorstraat 59 te Leidschendam relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Omdat er afgeweken wordt van het bestemmingsplan is er een toets aan de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) vereist en een akoestische beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierover het volgende.

Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de aan te leggen nieuwe Verbindingsweg Stompwijk.

De Dr. van Noortstraat is een 30 km/u-weg en heeft daarom geen geluidszone.

Uit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan Verbindingsweg is uitgevoerd, blijkt dat de geluidsbelasting vanwege deze weg ter plaatse van het plan niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Een nader akoestisch onderzoek wordt om die reden niet nodig geacht.

Wat betreft de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle wegen in de omgeving (inclusief de Dr. van Noortstraat en de A4) is uit de geluidsbelastingkaart (prognose 2030) te herleiden dat deze maximaal 55 dB bedraagt (zonder aftrek conform art. 110g Wgh) op de gevel aan de zijde van de Dr. van Noortstraat. Bij onderzoek naar benodigde gevelgeluidwering kan van deze waarde uitgegaan worden.

Volgens het gemeentelijk geluidbeleid kan dit niveau worden beschouwd als een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Kortom: geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd

in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

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

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie BV (*Quickscan Wet natuurbescherming Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam, d.d. 12 maart 2021, zie bijlage I*). Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- *Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.*
- *Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.*

Er dient dus middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouwbewonende vleermuizen en huismussen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatsverandering- aan te voeren) en er

wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd).

Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vervolgonderzoek nodig is. Op voorhand wordt echter niet verwacht dat dit een belemmering zal vormen voor de uiteindelijke uitvoerbaarheid van het plan.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door Langelaar Milieuadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de stikstofdepositie (*Memo onderzoek stikstofdepositie Doctor van Noortstraat 59 Leidschendam*, d.d. 6 mei 2021, zie bijlage II). Uit dit onderzoek blijkt dat er voor dit plan in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden.

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;

- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Dr. van Noorstraat 59 relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 5.2 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 800 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

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

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

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan de Dr. van Noorstraat 59 te Leidschendam geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

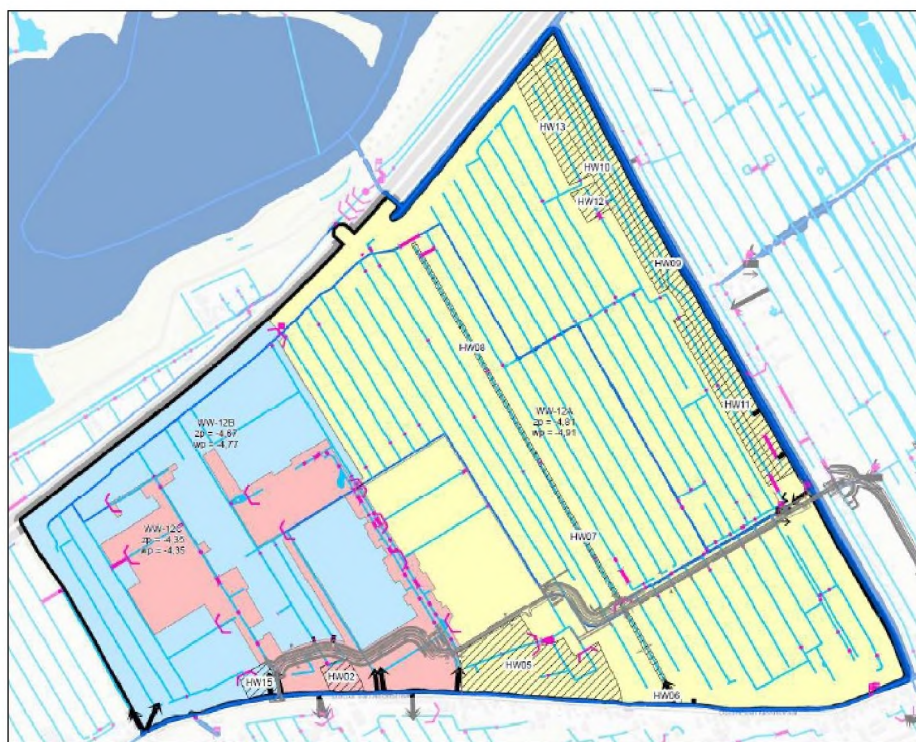
De projectlocatie aan de Dr. van Noorstraat valt binnen het 'landelijke gebied'. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en wateringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hoofdwatersysteem dat het water moet afvoeren, wordt het boezemwater genoemd. Het hele patroon van het watersysteem is kenmerkend voor de veenontginningsgebieden.

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

Het plangebied valt binnen het watersysteem van de Meeslouwerpolder (zie kaartje figuur 5.1). De Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder kent geen historisch bergingstekort.



Figuur 1: Toekomstige waterhuishoudkundige situatie Meeslouwerpolder

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

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

Fig. 5.2 Peil polder

5.5.2.3 Grondwater

Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld. De waterberging die wordt aangelegd in de Nieuwe Driemanspolder is dan ook van belang voor zowel Stompwijk,

Leidschendam als Voorburg (met name voor piekbuien), om op die manier wateroverlast door overstroming te voorkomen.

Het plan ligt in de invloedszone van overgang van Boezem (Stompwijksevaart) naar polder (Meeslouwerpolder). Het bouwplan dient zo gerealiseerd te worden dat mogelijke grondwateroverlast nu en in de toekomst vermeden wordt. Dat betekent dat een vloerpijl gekozen wordt van 80 – 110 boven het boezempeil van NAP -0,64 cm.

5.5.2.4 Riolering en afkoppeling

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

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

5.5.2.5 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2021 is eind 2015 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De planlocatie ligt in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Om de waterkerendheid en stabiliteit van de waterkering te waarborgen, dient de nieuwe bouwkundige constructie buiten het profiel van vrije ruimte (PVR) te worden aangebracht. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft bij e-mail d.d. 18 november 2021 laten weten kunnen instemmen met het plan, onder voorwaarde dat er niet zou worden gebouwd in de profielvrije ruimte (zie bijlage III). In onderstaande tekeningen blijkt dat wordt gebouwd buiten deze profielvrije ruimte (aangeduid met de oranje stippellijn).

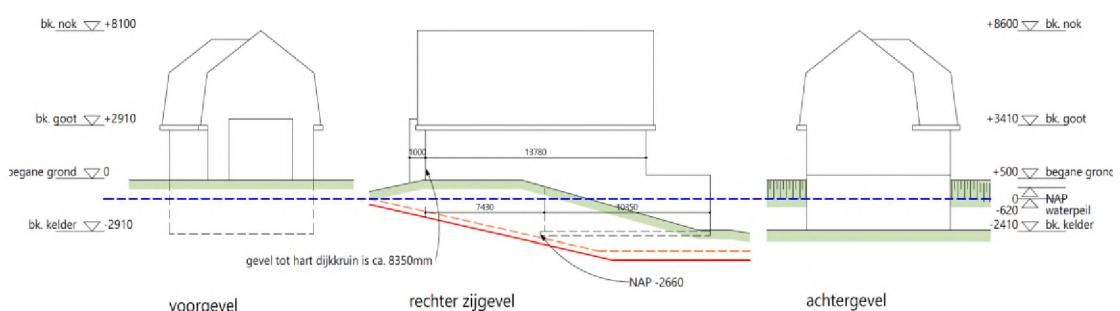


Fig. 5.2 Situering woning t.o.v. profielvrije ruimte

renvooi

kavel

kavel:	ca. 2153	m ²
bestaande bouw:	ca. 104	m ²
nieuwbouw:	ca. 159	m ²
verharding nieuw:	ca. 122	m ²
Totaal nieuwe verharding:	ca. 281	m ²

-----	waterniveau
-----	profiel van vrije ruimte
-----	dijkprofiel

Fig. 5.3 Renvooi

Daarbij vraagt het Hoogheemraadschap eveneens aandacht voor het verwijderen van het bestaande pand, omdat deze gedeeltelijk binnen de profielvrije ruimte is gesitueerd. Ook een bouwputbemaling of andersoortige grondwateronttrekking kan de stabiliteit en waterkerendheid van de waterkering beïnvloeden. Om die reden zijn de werkzaamheden dan ook vergunningplichtig op grond van de Keur van Rijnland.

5.5.2.7 Wateropgave

Met de realisatie van het bouwplan aan de Dr. van Noorstraat 59 neemt de verharde oppervlakte nauwelijks toe, zodat het bouwplan nauwelijks van invloed zal zijn op het achterliggende watersysteem. De toename is ruim onder de maximale toename van 500 m² die het waterschap als ondergrens voor verplichte watercompensatie hanteert.

Aanbevolen wordt om de inrit/verharding aan de voorzijde groen/waterpasserend uit te voeren. Voor keringen in veengebieden is het van belang dat deze niet te veel uitdrogen in langdurige droge perioden.

5.5.2.8 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

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

Voor de bestrating rondom de woning worden diverse waterdoorlatende ondergronden gebruikt (bestaande grind op het terrein blijft). Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel. Om echter een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Lawijn Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek Doctor van Noorstraat 59 te Leidschendam*, d.d. 10 juni 2021, zie bijlage IV). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van de locatie zijn overwegend lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB en PAK geconstateerd. In de bovengrond aan de westzijde van de onderzoekslocatie is een matige tot sterke verontreinigings situatie met lood aangetroffen, alsook lokaal een sterke verontreiniging met PAK (boring 1). Zintuiglijk is zwakke bijmenging van grindresten en sporen puin waargenomen in de bovengrond.
- Bij het onderzoek op asbest is in de geroerde laag in de bovengrond, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging geconstateerd.
- In de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK aangetroffen. Zintuiglijk is plaatselijk geringe bijmenging van sporen grind waargenomen in de ondergrond.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, aanleiding tot nader onderzoek naar de (matige tot) sterke verontreinigingen met lood en PAK in de bovengrond op het westelijk gedeelte van de locatie. Het doel van het nader bodemonderzoek is vaststellen of op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (indien volume met sterke verontreiniging in grond > 25 m³).

Op basis van de verkregen resultaten voor de overige parameters bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden er nader onderzoek naar de (matige tot) sterke verontreinigingen met lood en PAK in de bovengrond op het westelijk gedeelte van de locatie noodzakelijk is. Er is een vervolgonderzoek nodig. Het is niet uit te sluiten dat er sprake zal zijn van een saneringssituatie.

Niet wordt verwacht dat een eventuele noodzaak tot sanering een belemmering zal gaan vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

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

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

5.7.2 Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woning aan de Dr. van Noorstraat 59.

Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Dr. van Noorstraat 59. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse en er slechts sprake is van de vervanging van een bestaande woning door een nieuw te bouwen woning.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Het plan voor de Dr. van Noorstraat 59 betreft de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning. Bij het ontwerpen van de woning is getracht zoveel mogelijk de contouren van de bestaande woning aan te houden. Dat betekent dat ook zoveel mogelijk gebruik gemaakt kan en zal worden van de bestaande fundering. Dat betekent dat nader archeologisch onderzoek achterwege gelaten kan worden.

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan aan de Dr. van Noorstraat 59.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De realisatie van het bouwplan aan de Dr. van Noorstraat 59 te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woning. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de

artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt eenieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft samen met bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 3 maart 2022, ter inzage gelegen.

Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

In dit kader wordt opgemerkt dat initiatiefnemer in overleg is met de burens, over het terras aan de noordzijde van de nieuwe woning.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Dr. van Noorstraat 59 te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Quickscan Wet natuurbescherming Doctor van Noortstraat 59 te Leidschendam, Blom Ecologie BV, d.d. 12 maart 2021*
- II. *Memo onderzoek stikstofdepositie Doctor van Noortstraat 59 Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 6 mei 2021*
- III. *Instemming Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. 18 november 2021*
- IV. *Verkennd bodemonderzoek Doctor van Noorstraat 59 te Leidschendam, Lawijn Advies & Management, d.d. 10 juni 2021*