

omgevingsvergunning
Oostvlietweg 63, Leidschendam

Gemeente Leidschendam-Voorburg



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1916.Oostvlietweg63-ON01

Datum: April 2019

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR180140

Opdrachtgever: Stichting Watersport De Vliet

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend planologisch regime	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleid en regelgeving	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4 Onderzoek	16
4.1 Milieueffectrapportage	16
4.2 Waterhuishouding	17
4.3 Archeologie	20
4.4 Bodem	21
4.5 Geluid	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Flora en fauna	23
4.8 Milieuzonering	24
4.9 Externe veiligheid	25
4.10 Verkeer en parkeren	27
5 Economische uitvoerbaarheid	28
6 Overleg & inspraak	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Roeivereniging Rijnland is voornemens haar bebouwing met circa 200 m² uit te breiden. Dit betreft het vergroten van het clubhuis en de loods, waarbij het groene karakter aan de zijde van de Vliet behouden blijft. De geldende beheersverordening 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' staat deze ontwikkeling niet toe.

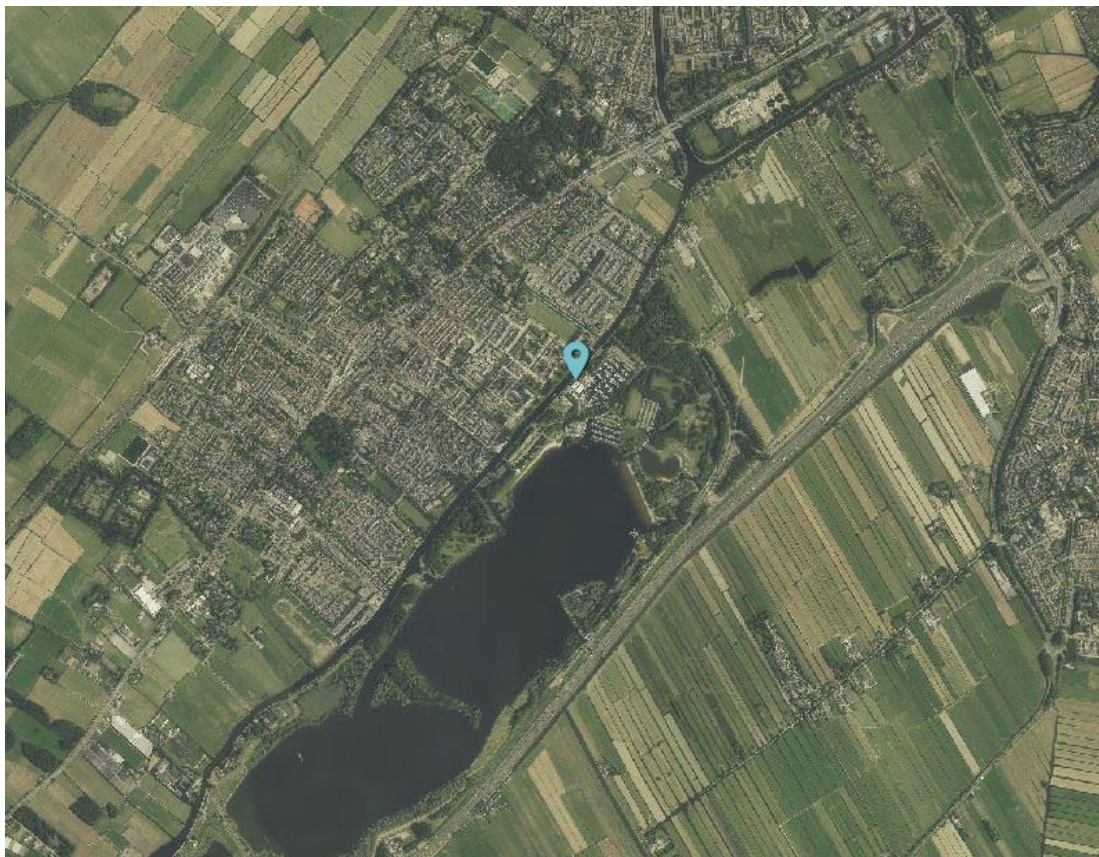
De initiatiefnemer heeft vooroverleg gevoerd met de gemeente Leidschendam-Voorburg. In de brief d.d. 14 augustus 2017 geeft de gemeente aan onder voorwaarde medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De opgestelde voorwaarden zijn verwerkt in het plan.

Er wordt medewerking verleend aan het plan op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sublid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een dergelijke vergunning kan worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de (toekomstige) beleidskaders, milieuaspecten en de financiën.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oostvlietweg 63 te Leidschendam. De planlocatie is ten zuidoosten van de kern Voorschoten en ten noordwesten van de A4 gelegen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het recreatiegebied Vlietland. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Stompwijk, sectie A, perceel 1137 (oppervlakte 4.968 m²).

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



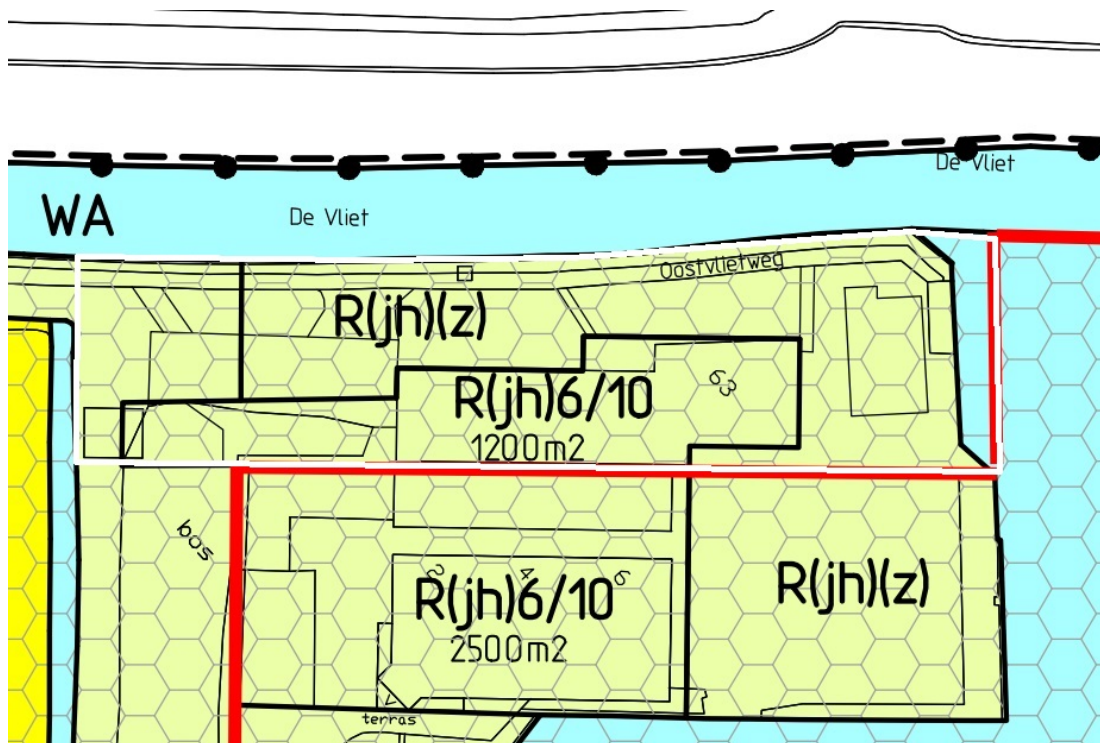
Globale ligging plangebied (blauwe druppel, bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied (witte omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' (vastgesteld op 30 mei 2017). In de beheersverordening is bepaald dat de regels, toelichtingen en bijbehorende verbeeldingen, waarnaar in artikel 1 van de beheersverordening wordt verwezen, van overeenkomstige toepassing zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening. Het plangebied is gelegen in het Beheersgebied Vlietland Noordoost. Voor de gronden in het plangebied wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' (vastgesteld op 23 augustus 2005). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' (plangebied is wit omkaderd)

De gronden in het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Vlietland noordoost 2005' de bestemmingen 'Recreatieve doeleinden' (artikel 4) en 'Water' (artikel 7), beiden met de aanduiding 'jachthaven'.

De voor 'Recreatieve doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, een jachthaven inclusief de daaraan gerelateerde voorzieningen (o.a. voorzieningen ten behoeve van de watersport), wegen voor verkeer en verblijf, voet- en fietsenpaden, ruiterspaden, groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'zonder gebouwen en overkappingen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor wateraanvoer en -afvoer, waterberging, verkeer te water, waterrecreatie, bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer, een jachthaven voor in totaal ten hoogste 900 ligplaatsen binnen het plangebied en aanlegsteigers. Daarmee zijn er reeds ligplaatsen toegestaan binnen de bestemming 'Water' en hoeft er op dit punt niet afgeweken te worden van de beheersverordening.

Het voorgenomen plan is in strijd met de beheersverordening, omdat dit geen bebouwing toestaat ter plaatse van de aanduiding 'zonder gebouwen en overkappingen'. De gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn wel toereikend, omdat deze voorzieningen ten behoeve van de watersport, zoals een roeivereniging, toestaat. Omdat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kent en tevens

geen invulling gegeven kan worden aan artikel 2.12, lid 2 onder a, sub 2 Wabo (kruimelgevallen), is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de resultaten uit de overleg- en inspraakmomenten.

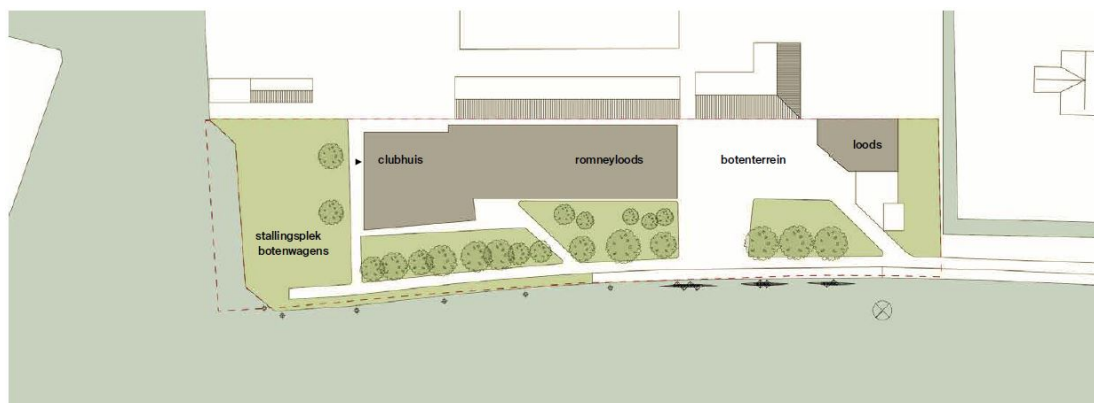
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

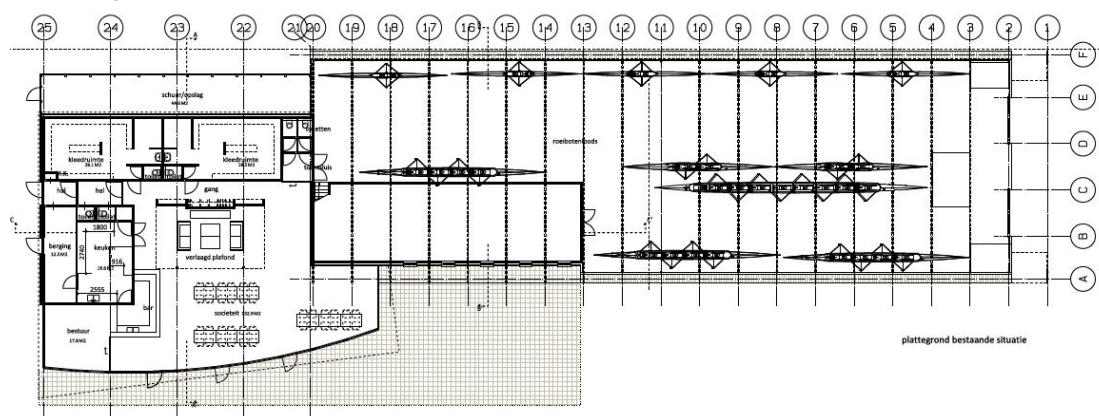
In de bestaande situatie is in het plangebied de accommodatie van roeivereniging Rijnland aanwezig. De bebouwing bestaat uit het clubhuis, de daaraan aangebouwde romneyloods (botenloods 1) en een vrijstaande loods (botenloods 2). Het clubhuis bestaat uit een bestuurskamer, verenigingsruimte/sociëteitsruimte, kleedkamers, sanitaire voorzieningen, keuken en ergometerruimte. In de romneyloods worden de boten gestald en is de werkplaats aanwezig. De vrijstaande loods wordt gebruikt ten behoeve van opslag. Roeivereniging Rijnland beschikt in de bestaande situatie over te weinig binnenruimte voor zijn huidige omvang.

De buitenruimte is in gebruik als terras, stallingsplek voor botenwagens en manoeuvreerruimte voor de boten.

De navolgende afbeeldingen geven de situatietekening, plattegrond van de bebouwing en impressies van de bestaande situatie weer.



Situatietekening bestaande situatie (bron: Blauw architecten)



Plattegrond bestaande situatie (bron: Blauw architecten)



Impressie noordzijde (Vlietzijde) bestaande situatie (bron: Blauw architecten)



Impressie oostzijde, westzijde en noordzijde bestaande situatie (bron: Blauw architecten)

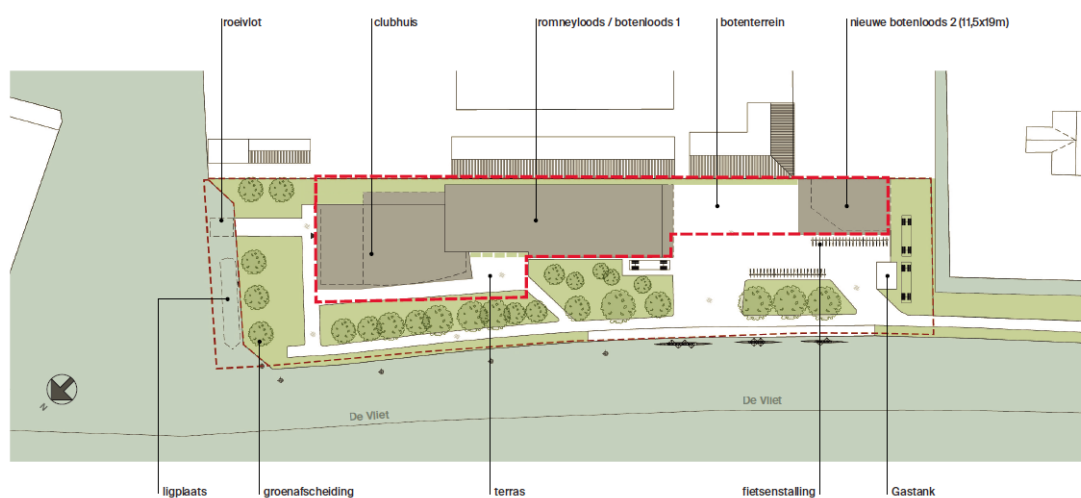
Het plangebied is in de waterrijke omgeving van recreatiegebied Vlietland gelegen. De locatie bevindt zich ten zuiden van de Vliet en in de nabijheid van een recreatieplas. In de omgeving van de planlocatie zijn onder andere een jachthaven, camping en restaurant aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Roeivereniging Rijnland is voornemens haar clubhuis in noordelijke richting te verlengen en de vrijstaande loods te vergroten naar een oppervlak van 11,5 m bij 19 m. Met deze uitbreidingen ontstaat er meer ruimte voor voorzieningen als de opslag van boten, werkplaats, sanitaire voorzieningen, fitness en/of ergometers.

De buitenruimte zal een vergelijkbare inrichting als in de bestaande situatie het geval is krijgen.

De navolgende afbeeldingen geven de situatietekening en een impressie van de toekomstige situatie weer.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Blauw architecten)



Impressie toekomstige situatie (bron: Blauw architecten)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de ladder voor duurzame verstedelijking die per 1 juli 2017 geldt.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de

marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit een van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)) blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Wanneer een ontwikkeling voorziet in één van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Het voorgenomen plan betreft het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden met circa 200 m² bruto-vloeroppervlakte. De oppervlakte van het terrein die wordt gebruikt ten behoeve van de roeivereniging neemt niet toe, waarmee het ruimtebeslag niet toeneemt. Er dient daarom geconcludeerd te worden dat het plan geen stedelijke ontwikkeling is.

Het voorgenomen plan hoeft niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is hiermee in overeenstemming.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend, in zoverre dat relevant is, de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven. Aangezien de ontwikkeling niet plaats vindt in de groene ruimte en beperkt van omvang is, is het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' niet relevant.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. De op de planlocatie aanwezige accommodatie van de roeivereniging is te klein voor haar huidige omvang. De gewenste kleinschalige uitbreiding van de bebouwing wordt gerealiseerd door de bestaande bebouwing te vergroten. Een ruimteslag op de groene ruimte wordt daarmee voorkomen. Het plan draagt dan ook bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten en opwaarderen van wat er is'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draad 'beter benutten en opwaarderen van wat er is'. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening in artikel 2.1.1, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In artikel 2.1.1 lid 1 staat dat: 'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- 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 zoals 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:
- i. 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
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Planspecifiek

Ladder voor duurzame verstedelijking

In toelichting paragraaf 3.1.3 is toegelicht dat het voorgenomen plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De provinciale ladder zoals die is vastgelegd in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening ruimte wijkt sinds de inwerkingtreding van het Bro per 1 juli 2017 af van de provinciale ladder. In het onderhavige geval worden op basis van artikel 2.1.1 lid 1 van de verordening geen aanvullende eisen gesteld.

Ruimtelijke kwaliteit

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het terrein van roeivereniging Rijnland. Het plan wordt ingepast binnen de huidige structuur en houdt rekening met de bestaande gebiedsidentiteit, die ter plaatse hoofdzakelijk betrekking heeft op de ligging aan de Vliet. Het betreft daarmee geen wijziging op structuurniveau. Met de positionering van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de ligging aan de Vliet. Daarmee is sprake van het inpassen van de ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied is aangeduid als recreatiegebied en groene buffer. Daarom geldt beschermingscategorie 2 ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Inpassen (artikel 2.2.1 lid 1 sub a) is toegestaan ter plaatse van beschermingscategorie 2, mits er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

De kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor alle vier de lagen zijn kenmerken benoemd en uitgewerkt in richtpunten. Voor het plangebied zijn de laag van de ondergrond en de laag van de cultuur- en natuurlandschappen vanwege de ligging nabij het bebouwingscluster rond de jachthaven niet relevant.

Volgens de laag van de stedelijke occupatie is het plangebied gelegen in de stad- en dorpsrand. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Bij het voorgenomen plan is sprake van een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied, waarbij de groene ruimte langs de Vliet behouden blijft.

Op de laag van de beleving is het plangebied aangeduid als recreatiegebied en groene buffer. Ten aanzien van de status als recreatiegebied en groene buffer geldt dat de ontwikkeling beperkt van omvang is en dat er geen verslechtering op treedt. Het plan heeft verder een positieve invloed op de toekomstbestendigheid van recreatiegebied Vlietland.

Provinciale vaarweg

Het plangebied is gelegen nabij een provinciale vaarweg. De vrijwaringszone van een recht vaarwegvak heeft aan weerszijden een breedte van 10 m. Binnen deze zone worden bij het voorgenomen plan geen bebouwing of andere bouwwerken gerealiseerd. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Archeologie en Romeinse Limes

Het gebied rondom de Vliet is aangewezen als Romeinse Limes. Bij werken of werkzaamheden dieper dan 30 cm en met oppervlakte groter dan 100 m² is volgens artikel 2.4.4 een archeologisch onderzoek vereist. In toelichting paragraaf 4.3 worden het aspect archeologie en het uitgevoerde archeologische onderzoek toegelicht.

Conclusie

Vanuit de verordening worden er aanvullend op het voorgaande geen eisen gesteld aan het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

De Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) is vastgesteld op 25 september 2012. In deze structuurvisie schetst de gemeente Leidschendam-Voorburg de ruimtelijke toekomstvisie voor de gemeente tot en met 2040. Hierbij wordt voortgeborduurd op de strategische visie (2004) en de structuurvisie Ruimte voor Wensen (2006), waarin een overkoepelende ambitie voor de gemeente als aantrekkelijke groene woonstad is geformuleerd.

De integrale ruimtelijke opgaven zijn gericht op het versterken van de identiteiten van de gemeente, die te vinden zijn in drie ruimtelijke entiteiten: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Binnen deze kerngebieden is het uitgangspunt om de ruimtelijke structuur te verbeteren op basis van de ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde 'identiteitsdragers'.

In de structuurvisie wordt aan de hand van drie pijlers richting gegeven aan de duurzame stedelijke ontwikkeling en de positionering van Leidschendam-Voorburg in de metropoolregio. Deze drie pijlers zijn het versterken van de groene woonstad, het verbeteren van economische kansen en de voorzieningenstructuur en het verbeteren en beter benutten van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan draagt bij aan de pijler die het versterken van de groene woonstad betreft. Bij een groene woonstad waar het prettig wonen en werken is horen voldoende voorzieningen. Het plan om de bebouwing van roeivereniging Rijnland uit te breiden vergroot de levensvatbaarheid van de vereniging en zorgt ervoor dat de sportaccommodatie behouden kan blijven voor de gemeenschap.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen in de Vlietzone. De Vlietoever is aangewezen als identiteitsdrager. De structuurvisie geeft voor de Vlietzone de volgende ambities en ontwikkelingen:

- groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone;
- grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden);
- versterken van de identiteit van de kernen en benutten van de ligging van de oude kernen en cultuurhistorische kwaliteiten aan de Vliet;
- excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoever.

Door het voorgenomen plan blijft het gebied aantrekkelijk voor recreatieve doeleinden. Hoewel de ontwikkeling van een beperkte omvang is treedt er met name aan de noordzijde van het plangebied een kwaliteitsverbetering op. De 'achterkantsituatie' maakt hier plaats voor de uitbreiding van het clubhuis. Ten aanzien van de Vlietoever als identiteitsdrager vinden geen wijzigingen plaats.

4 Onderzoek

In een ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Van belang is te weten of een planvoornemen in overeenstemming is met wettelijke normen. Er wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

1. milieueffectenrapportage;
2. waterhuishouding;
3. archeologie;
4. bodem
5. geluid;
6. luchtkwaliteit;
7. flora en fauna;
8. milieuzonering;
9. externe veiligheid;
10. verkeer en parkeren.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie met slechts 200 m² toe. Dit betreft een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien nemen de gebruiksmogelijkheden nauwelijks toe, omdat de gronden reeds voor recreatieve doeleinden zijn bestemd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleidskader

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan 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.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De 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 het hoogheemraadschap rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Het onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

4.2.2 Plan

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het plangebied is in de bestaande situatie gedeeltelijk verhard. Deze verharding bestaat uit dakoppervlak en erfverharding. Zoals in toelichting paragraaf 2.2 is uiteengezet neemt het dakoppervlak in de toekomstige situatie toe, waarbij het oppervlak aan erfverharding vrijwel gelijk blijft.

In de navolgende tabel is de bijbehorende verhardingsbalans weergegeven.

	<i>Huidige situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>
Dakoppervlak (m ²)	1.145	1.344
Erfverharding (m ²)	1.037	1.109
<i>Subtotaal verhard (m²)</i>	2.182	2.453
Onverhard - groen (m ²)	2.786	2.515
<i>Totaal (m²)</i>	4.968	4.968

De toename van het verhardingsoppervlak bedraagt $2.453 - 2.182 = 271 \text{ m}^2$. Bij deze toename is watercompensatie niet vereist.

De Vliet/ het Rijn-Schiekanaal is een primair boezemwater. De regionale kering is aan de overzijde (noordwestzijde) van deze watergang gelegen. De jachthaven is aangewezen als overig boezemwater. Het onderhoud aan deze watergangen wordt niet belemmerd als gevolg van het plan.

De afvoer van hemelwater is/wordt ontkoppeld van de afvoer van afvalwater. De afvoer van het afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel. Nabij het gebouw is een put van de drukriolering gelegen. Het hemel- en drainagewater wordt via de Vliet afgevoerd.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid met betrekking tot de waterhuishouding zijn.

4.3 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten is vastgelegd in de Nota archeologie herijking 2013. De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft deze nota vastgesteld op 4 februari 2014.

Planspecifiek

Op de beleidskaart archeologie in de Nota archeologie herijking 2013 hebben de gronden in het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden (zone 3). In dit gebied is archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Aangezien deze normen bij het voorgenoemde plan worden overschreden is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect, nr. 1752, 13 juli 2018, zie bijlage) uitgevoerd.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt op het aantreffen van intacte (nederzettingen)resten uit het Neolithicum. Het plangebied bevindt zich in de oeverzone van de Vliet, die begraven liggen onder een ophogingspakket van circa 2,5 m opgespoten sediment. De kans is groot dat eventueel aanwezige resten ter plaatse van het plangebied zijn verdrukt en/of verstoord. Dit bleek reeds ook uit een archeologisch onderzoek direct ten zuidwesten van het plangebied. Daar was de top van de natuurlijke afzettingen aangetast, voor zover deze als gevolg van de ophoging te onderzoeken was.

Op grond van de conclusies van het bureauonderzoek is het advies om geen aanvullende maatregelen te nemen ten behoeve van de uitbreiding van het huidige roeicentrum. De kans dat eventueel aanwezige archeologische resten als gevolg van de werkzaamheden zullen worden aangetast, is zeer klein. Dit is mede het gevolg van de aanwezigheid van het dikke ophogingspakket in het plangebied. Wel wordt erop gewezen dat als er onverhoopt toch archeologische resten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden aangetroffen, er conform de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10) een meldingsplicht geldt voor het melden van belangwekkende zaken bij het Rijk (in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg).

4.4 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft geen wijziging naar een strenger bodemgebruik. Gelijk aan de bestaande (planologische) situatie zullen de gronden in het plangebied gebruikt worden ten behoeve van een roeivereniging. Personen zullen niet langer in plangebied verblijven dan in de bestaande situatie het geval is. Daarmee is een bodemonderzoek niet vereist.

Er dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect bodem en dat het plan uitvoerbaar is.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft geen betrekking op een geluidgevoelig object als bedoeld in artikel 1 Wgh en maakt tevens geen weg, spoorweg of gezondeerd industrieterrein mogelijk. De Wgh is dan ook niet van toepassing. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor het aspect geluid.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt 200 m² extra bebouwing ten behoeve van de roeivereniging gerealiseerd. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal voertuigbewegingen niet toe (zie ook toelichting paragraaf 4.10.1). De ontwikkeling kan derhalve aangemerkt worden als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (2017) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstof over 2016 ter hoogte van de planlocatie bedragen respectievelijk maximaal 20 µg/m³, 12 µg/m³ en 25 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, BE/2018/304/R, 13 juli 2018) uitgevoerd.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels die ook zijn aangetroffen.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of belangrijk weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. De beoogde ontwikkeling betreft geen kapwerkzaamheden. Derhalve is een melding- en/of vergunningplicht niet van toepassing in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De aanpassingen aan het verharde terrein, de botenloods en de uitbreiding van het clubhuis is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen

Planspecifiek

Een roeivereniging is geen gevoelige bestemming. Wel dient deze functie gezien te worden als een (beperkt) milieubelastende activiteit. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er bij gevoelige bestemmingen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op de gronden in het plangebied is reeds een roeivereniging toegestaan (zie [toelichting paragraaf 1.3](#)). Als gevolg van het voorgenomen plan neemt de afstand tot gevoelige bestemmingen in de omgeving dan ook niet af. Daarnaast neemt de hinder en het gevaar voor de omgeving niet toe door het uitbreiden van de bebouwing. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat er geen verslechtering optreedt ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige bestemmingen in de omgeving. Het voorgenomen plan is uitvoerbaar voor het aspect milieuzonering.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij het groepsrisico (GR) is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond

buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev). In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de voorheen geldende 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek

Met de risicokaart kan worden vastgesteld of er in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (zwarte omkadering)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er ten oosten van het plangebied op circa minimaal 600 m afstand aardgastransportleidingen gelegen zijn. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontour. Ten aanzien van het groepsrisico zijn er geen belemmeringen, omdat het aantal personen in het plangebied als gevolg van het initiatief niet toeneemt.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid en is het plan uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan bestaat uit het uitbreiden van de bebouwing van roeivereniging Rijnland. Deze uitbreiding komt voort uit ruimtegebrek voor met name opslag en brengt geen noemenswaardige groei van de roeivereniging met zich mee. De verkeersgeneratie neemt dan ook niet toe.

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Rietpolderweg. Recreatiegebied Vlietland is zeer geschikt voor langzaam verkeer. De Oostvlietweg is een belangrijke fietsroute van en naar recreatiegebied Vlietland. Vanaf Leidschendam is het bovendien te bereiken via een fietspad door de Leidschendammerhout. Door Vlietland loopt een net van fietspaden, te bereiken vanaf de Oostvlietweg, de Meeslouwerweg en de Knipaan en de Nicolaes Maeskade (Voorschoten). Aan de Vliet zijn bruggetjes in de richting van Voorschoten en van de Veursestraatweg. Deze verkeersstructuur stimuleert het gebruik van de fiets.

4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkecijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkecijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijke beleid

De Nota Parkeernormen d.d. 6 september 2012 bevat de parkeernormen voor auto en fiets. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan bestaat uit het uitbreiden van de bebouwing van roeivereniging Rijnland. Deze uitbreiding komt voort uit ruimtegebrek voor met name opslag en brengt geen noemenswaardige groei van de roeivereniging met zich mee. De parkeerbehoefte neemt dan ook niet toe. Gelijk aan de bestaande situatie kan geparkeerd worden op parkeerplaats Pijlkruis aan de Rietpolderweg/Oostvlietweg. Voor fietsparkeren is er voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar.

5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met deze buitenplanse omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De initiatiefnemer en de gemeente Leidschendam-Voorburg sluiten een anterieure overeenkomst waarin de exploitatiekosten zijn verzekerd. Tevens is vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele planschade zal vergoeden.

6 Overleg & inspraak

De initiatiefnemer heeft zijn plan voorgelegd aan de bewoners/eigenaren van de percelen aan de Rietpolderweg 1, 2 (jachthaven) en 2a. Zij hebben geen bezwaren tegen de plannen.

De bewoner/eigenaar van het perceel aan de Spekpolderweg 1 is tevens op de hoogte gesteld. Deze persoon vraagt aandacht voor de inijk op zijn perceel van het perceel van de roeivereniging. De initiatiefnemer is bereid extra beplanting te plaatsen om dit effect te beperken.

De bewoners van het Frans Halsplantsoen 183-229 te Voorschoten zijn middels een presentatie in het clubhuis van de roeivereniging op 13 en 14 juli jongstleden geïnformeerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgeving van het ontwerpbesluit is een zienswijze ingediend, met name tegen het zicht op de te realiseren uitbouw aan de bestaande bebouwing. Er is een compromis bereikt door wintervaste hagen te plaatsen op de zichtlijnen, waarna de ingediende zienswijze is ingetrokken.