

Ruimtelijke Onderbouwing

Herontwikkeling Ardea-locatie in Leidschendam

HP beheer b.v.

Versie 16-11-2021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	BESCHRIJVING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING	6
2.1	Beschrijving van het plan	6
2.2	Toetsing van het project aan het bestemmingsplan.....	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	10
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	13
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040	15
3.3.2	WOONvisie gemeente Leidschendam - Voorburg 2016 - 2020	17
4	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	Bodem.....	19

	Ruimtelijke onderbouwing	Definitief	Ardea-locatie
4.2	Archeologie	20	
4.3	Flora & Fauna	21	
4.4	Geluid	22	
4.5	Luchtkwaliteit.....	24	
4.6	Bedrijven- en Milieuzonering	25	
4.7	Kabels en leidingen.....	26	
4.8	Externe veiligheid	26	
4.9	Water	29	
4.10	Parkeren en verkeer	35	
4.11	Duurzaamheid	36	
4.12	Stikstof.....	37	
4.13	Windhinder	38	
4.14	M.e.r.-beoordeling	38	
4.15	Participatie	39	
4.16	Niet gesprongen Explosieven	40	
5	PROCEDURELE ASPECTEN	41	
5.1	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	41	
6	UITVOERBAARHEID	41	
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41	
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41	
7	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	42	

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek Veurse Achterweg 22 / Prinses Carolinalaan 2-4a te Leidschendam (d.d. 8 juni 2021)	44
Bijlage 2 – Archeologisch onderzoek (d.d. 11 augustus 2020)	45
Bijlage 3 – Natuurtoets Herontwikkeling Ardea-locatie te Leidschendam (d.d. 24 januari 2020)	46
Bijlage 4 - Ecologisch onderzoek vleermuizen Veurse Achterweg 22 Leidschendam (d.d. 24 juli 2020)	47
Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek (d.d. 24 augustus 2020)	48
Bijlage 6 – Watersysteem HWA (d.d. 9 april 2021)	49
Bijlage 7 – Peilniveaus plangebied (d.d. 18 mei 2020)	50
Bijlage 8 – Notitie Parkeerbehoefteberekening Carolinalaan Leidschendam (d.d. 4 november 2021)	51
Bijlage 9 – Aeries-berekening (d.d. 10 maart 2021)	52
Bijlage 10 – Windhinder (d.d. 19 augustus 2020)	53
Bijlage 11 – Herontwikkeling Ardea-locatie te Leidschendam – Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling (d.d. 28 april 2021)	54
Bijlage 12 – Memo Parkeeronderzoek (d.d. 4-11-2020)	55
Bijlage 13– Participatieverslag (d.d. 24 september 2018)	56
Bijlage 14– Explosieven onderzoek (d.d. 4 februari 2016)	57
Bijlage 15– Programma van Eisen Archeologie (d.d. 3 mei 2021)	58

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

HP Beheer b.v. (hierna: de initiatiefnemer) wil het bestaande pand aan de Veurse Achterweg 22 transformeren naar een wooncomplex. De invulling van de locatie is afgestemd op de ligging in de strook tussen de Noordsingel en de Veurse Achterweg, het “overgangsgebied” tussen de twee woonwijken ‘t Lien en De Prinsenhof, dat deel uitmaakt van de Centrale groenzone.

De nieuwbouw bestaat uit twee woongebouwen die vrij in de ruimte staan en vrijwel geheel worden omsloten door een groene omgeving. De open ruimte rond de woningbouw vormt door de groene invulling een versterking van de Centrale groenzone.

In het geldende bestemmingsplan ‘Prinsenhof 2011’ heeft het pand aan de Veurse Achterweg 22 de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’. De initiatiefnemer geeft aan de functie te willen wijzigen naar een woonfunctie. Om de transformatie van het pand juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning die aangevraagd wordt om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan “Prinsenhof 2011”. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling passend is en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in aan het Veurse Achterweg 22 in Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg. Het plangebied is gelegen aan de Centrale groenzone van Leidschendam, ten oosten van de Prinsensingel en ten zuiden van het Noordsingel. Kadastraal staat de grond bekend onder gemeente Leidschendam-Voorburg, sectie B, perceelnummer 6310. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

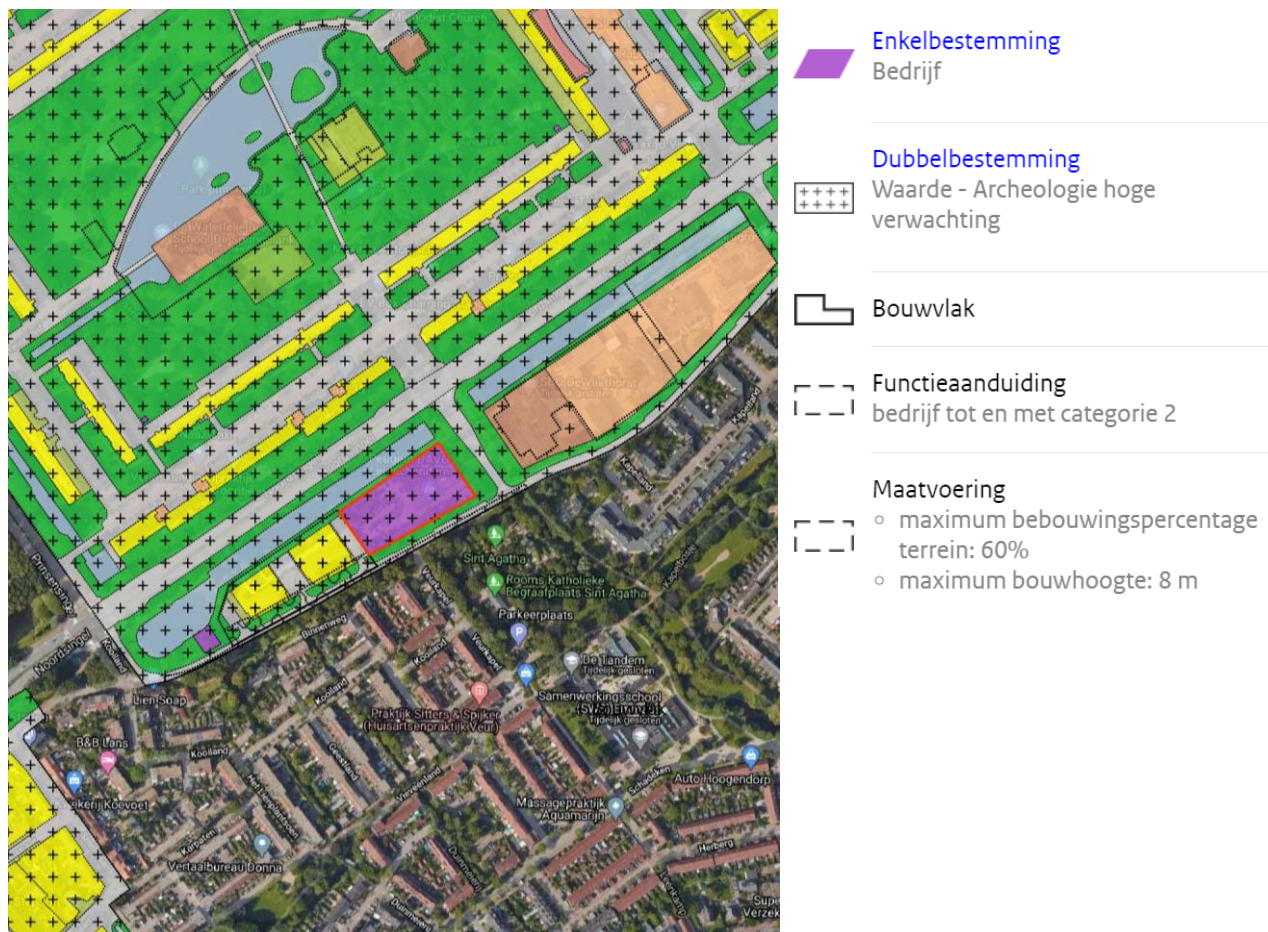


Afbeelding 1: De ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan op de planlocatie is “Prinsenhof 2011”, deze is onherroepelijk vastgesteld op 13 september 2011. De volgende bestemmingen gelden voor het plangebied:

- de enkelbestemming ‘Bedrijf’;
- de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’;
- de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’;
- een de maatvoering ‘maximum bebouwingspercentage: 60% en maximum bouwhoogte: 8m’.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan Prinsenhof 2011 onherroepelijk vastgesteld op 13 september 2011, Leidschendam-Voorburg

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsgebonden detailhandel. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Verder bij de bestemming 'Bedrijf' horende voorzieningen zijn groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, paden, parkeervoorzieningen, waterlopen en -partijen.

Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2

Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn alleen bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bijgevoegd bij het vigerende bestemmingsplan.

Waarde archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- tijdens de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden.

2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Beschrijving van het plan

De Ardea-locatie aan de Veurse Achterweg in Leidschendam is tot op heden in gebruik als autogarage. De locatie is gelegen op een perceel van circa 5.000 m² en is gelegen aan de Noordsingel. Op de locatie bevindt zich momenteel autobedrijf Davo. De bedrijfsvoering op deze locatie wordt op korte termijn gestaakt.

Naar aanleiding hiervan heeft de eigenaar van de grond naar nieuwe ontwikkelmogelijkheden op deze locatie gezocht. Met het oog op de eensgezinswoningen die zijn ontwikkeld op de naastgelegen Zurich-locatie, leent de Ardea-locatie zich goed voor de ontwikkeling van woningen. De ontwikkeling omvat de bouw van 89 meergezinswoningen. Van de 89 woningen worden er 27 sociale huurwoningen gerealiseerd, conform de in november 2018 door het college vastgestelde 'Beleidsregels woningbouw 2018-2021'. De huurprijs van deze woningen blijven onder de zogeheten 'liberalisatiegrens', welke momenteel €732,33 per maand is.

Daarnaast worden er, conform het Ruimtelijk Kader, 20 middeldure woningen gerealiseerd, waarvan de huurprijsgrens jaarlijks wordt aangepast conform regionale afspraken. De rest van de woningen zijn woningen in de vrije sector huur of vrije sector koop. Deze aantallen zijn ook vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst die is gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Leidschendam-Voorburg (o.a. artikelen 8.2, 8.3 en 8.5, zie volgende pagina). Zo is ook overeengekomen dat er wordt gewerkt met een huurdersverklaring vanuit de gemeente.

Artikelen 8.2, 8.3, 8.5 uit anterieure overeenkomst**Art. 8.2:**

Er is vastgesteld dat Een Sociale Huurwoning, als hiervoor bedoeld in lid 1, is gedefinieerd (artikel 1.1.1 lid 1 Bro) als een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, (de "liberalisatiegrens", thans € 752,33 per maand) waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De daadwerkelijke huurprijs voor de Sociale Huurwoningen komt tot stand middels het puntensysteem van het Woningwaarderingstelsel (WWS) en is afhankelijk van onder andere de omvang van de woning, de kwaliteit en de WOZ-waarde.

Art 8.3:

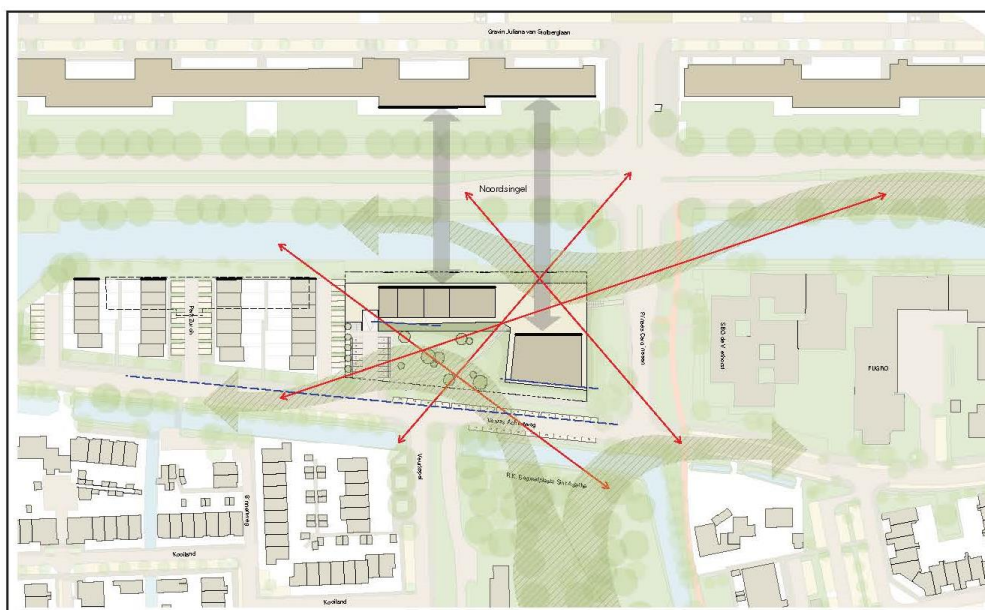
Conform het Ruimtelijk Kader, dient circa 20% van het totaal aantal te realiseren woningen in het Bouwplan een middeldure woning te betreffen. De huurprijsgrens voor middeldure woningen wordt jaarlijks aangepast volgens regionale afspraken. De huurprijsgrens tot 1 juli 2021 is € 975,92.

Art 8.4:

Conform voormelde Beleidsregels Woningbouw is voor de verhuur van de Sociale Huurwoningen de medewerking van de woningbouwcorporaties vereist. De Ontwikkelaar heeft aangetoond dat vooralsnog geen gebruik gemaakt kan worden van voormelde portal (Woonnet Haaglanden) voor de verhuur van de Sociale Huurwoningen. In de periode dat geen gebruik kan worden gemaakt van deze portal, worden vrijkomende Sociale Huurwoningen toegewezen conform de bepalingen in artikel 3:5 van de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019. Gedurende deze periode verplicht de Ontwikkelaar zich in te spannen om deze medewerking van de woningcorporaties zo spoedig mogelijk te bewerkstelligen. De Ontwikkelaar verplicht zich alsdan de Sociale Huurwoningen onverwijld via de portal Woonnet Haaglanden te huur aan te bieden, onder de alsdan geldende voorwaarden en eisen die de regionale woningcorporaties daartoe stellen.



Afbeelding 3: Voorgevel nieuwe situatie



Afbeelding 4: Kaart nieuwe situatie

De twee woongebouwen voorzien in de realisatie van 89 appartementen. De stedenbouwkundige uitgangspunten maken het mogelijk de “plint” van de nieuwbouw aan de Veurse Achterweg te bestemmen voor economische functies, maar in dit plan is mede gezien de grote woningbehoefte, gekozen voor maximalisatie van het aantal woningen, binnen het ontworpen bouwvolume. In samenwerking met de afdeling welstand en stedenbouw van de gemeente is er daarom een landschapsarchitect aangehaakt bij dit project.

2.2 Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Bedrijf

De transformatie van het beeldbepalende pand vereist een wijziging van de enkelbestemming 'Bedrijf' aan de hand van de regels uit het bestemmingsplan "Prinsenhof 2011". Het gewenst toekomstig gebruik, zijnde wonen, past niet binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Waarde archeologie

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- tijdens de bouwvergunning een rapport wordt overgelegd van archeologisch onderzoek waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning voorschriften te verbinden

Beoordeling

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerend plan behorende bij de enkelbestemming 'Bedrijf'. De gewenste ontwikkeling betreft twee nieuwe gebouwen. De grond wordt geroerd, daarom heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gevolgen voor de gewenste ontwikkeling. Er wordt nader ingegaan op het aspect archeologie in paragraaf 4.2.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijksbeleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012. De regering maakt ruimte voor groei en beweging en laat de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn ('decentraal, tenzij...'). Ingezet is op vermindering van het aantal procedures en op eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking planinitiatief

De herontwikkeling van de Ardea-locatie draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse. Daarbij draagt het met name bij aan het derde punt van de SVIR, het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarbij de unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden behouden. Leidschendam is gelegen in het gebied Zuidvleugel. In deze omgeving ligt een grote woningbouwopgave. De onderhavige transformatie draagt bij aan deze opgave. Het ontwikkelen van extra woonruimte in Leidschendam past dan ook goed in het beleid zoals uiteengezet in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

1. Rijkswaarswegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied

6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

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

Doorwerking planinitiatief

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor

duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”

Doorwerking planinitiatief

De transformatie van het huidige bedrijfspand pand betreft de realisatie van 89 woningen in Leidschendam. Het perceel aan de Veurse Achterweg 22 te Leidschendam heeft een grondoppervlak van 5.084 m². Geconcludeerd wordt dat de transformatie van het perceel valt onder een stedelijke ontwikkeling en dat betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst de behoefte van onderhavig planinitiatief beschreven worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied.

De behoefte

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt samen met buurgemeenten bij de afstemming van de woningbouwprogramma's. De provincie Zuid-Holland heeft de woningmarktregio's gevraagd om een gezamenlijke woonvisie op te stellen en hun woningbouwprogramma regionaal af te stemmen. Dit heeft geresulteerd in de 'Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021'. De regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeente bij hun lokale woonbeleid. Het visiedeel van de regionale woonvisie kijkt daarbij zo'n 10 jaar vooruit. De concrete ambities en maatregelen zijn gericht op de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021.

Zeker tot 2025 groeit het aantal huishoudens in de regio Haaglanden (50.000). De nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen zijn (iets) vaker éénverdieners. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen ligt op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens. In de woonvisie wordt geconstateerd dat door het sterk toegenomen marktvertrouwen de vraag in de (middel)dure segmenten weer toe neemt. Jarenlang zijn er nagenoeg geen woningen in deze segmenten gerealiseerd. Het herstel op de koopwoningmarkt in de regio neemt toe en de vraag naar het (middel)dure segment neemt toe. In 2012 is onder de huishoudens in de regio onderzoek geweest onder de naam 'Grote Woontest Haaglanden'. Hieruit komt naar voren dat driekwart van de huishoudens in de regio tevreden is met hun huidige woonomgeving en woning. De bewoners van de suburbane wijken geven aan eigenlijk liever in een andere woonomgeving te willen wonen, namelijk in een omgeving die meer exclusief, meer dorps of juist meer stedelijk is. Een omgeving met een duidelijkere herkenbaarheid en eigen identiteit. Om beter op deze vraag in te spelen is het zaak om het aanbod van stedelijke, dorps en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen. Dit kan zowel door middel van een hierop geënt nieuwbouwprogramma voor nieuwe wijken, maar ook door het aanpassen van de bestaande wijken aan de hand van transformatie, verdichting en/of kleinschalige sloop-nieuwbouw. De ambitie is dan ook om het geplande nieuwe aanbod van ruim 50.000 woningen beter aan te laten sluiten op de behoeften van de consument door programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën binnen met name rustig stedelijke of dorps woonmilieus. De regio gaat hierop sturen aan de hand van te verlenen bouwvergunningen en bestemmingsplanwijzigingen.

In het najaar van 2018 is door Woningmarktregio Haaglanden een actueel overzicht van het woningbouwprogramma in de regio en de stand van zaken omtrent de regionale woonvisie naar de provincie Zuid-Holland gestuurd. De provincie geeft aan dat het toevoegen van een significant deel aan de middeldure woningvoorraad gunstig is voor de doorstroming tussen de verschillende marktsegmenten.

De ontwikkeling van de Ardea-locatie speelt daarop in. Er wordt een nieuw stedelijk woonmilieu gerealiseerd dat aansluit op het karakter van Leidschendam en het gebied. De ontwikkeling speelt zowel kwantitatief als kwalitatief in op de behoefte. Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan de marktvraag en behoefte. Het plan sluit aan op de uitgangspunten en ambities van de regionale woonvisie en de actuele inzichten zoals deze door Woningmarktregio Haaglanden met de provincie Zuid-Holland is gedeeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

De provincie stelt 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

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

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

Doorwerking planinitiatief

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het Centrale groenzone van Leidschendam. De voorgestelde ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambitie van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. In de ontwikkeling van de Ardea-locatie worden woningen toegevoegd in twee hogere gebouwen binnen het groen. Daarmee valt het plan te karakteriseren als intensivering van bebouwing gecombineerd met veel ruimte voor openbaar groen. De oorspronkelijke karakteristiek van het “overgangsgebied,” bestaande uit een structuur van (vooral) vrijstaande blokken in open ruimte, welke afwijkt van de omliggende woonwijken, blijft gehandhaafd. Zo blijft de ruimtelijke diversiteit, die kenmerkend is voor dit deel van de stedelijke omgeving, behouden.

Het toevoegen van woningen binnen een bestaande stedelijke regio is meestal niet gemoeid met het provinciaal belang. Zolang de toevoeging passend is binnen het lokale (met de provincie afgestemde) woonbeleid, zijn er geen provinciale belangen in het geding.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 1 april 2019 gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is het juridische fundament van de Omgevingsvisie. Ook de Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening stelt regels over de volgende aspecten:

- activiteiten door burgers en bedrijven;
- tot het openbaar bestuur gerichte regels over het ambitieniveau voor de leefomgevingskwaliteit;
- onderlinge taakverdeling;
- doorwerking provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels;
- financiële bepalingen;
- procedures van voorbereiding;
- handhaving;
- schade;
- monitoring en informatie;
- adviesorganen;
- overgangsrecht.

Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is voor onderhavig planinitiatief relevant en luidt als volgt:

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien de behoefte aan de stedelijk ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het programma ruimte.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van bedrijf tot woningbouwlocatie binnen stedelijke omgeving van Leidschendam. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Lid 1, onder a en b, stelt dat de Ladder van duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. De ladder van duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.1.3 reeds positief doorlopen.

In de omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen die de ontwikkeling van 89 appartementen in Leidschendam belemmeren. Alhoewel de ontwikkeling bijdraagt aan de algehele woningbehoefte van Zuid-Holland, is het een lokale ontwikkeling zonder direct provinciale belangen. De overige regels uit de Omgevingsverordening hebben geen belemmerend karakter voor de beoogde ontwikkeling.

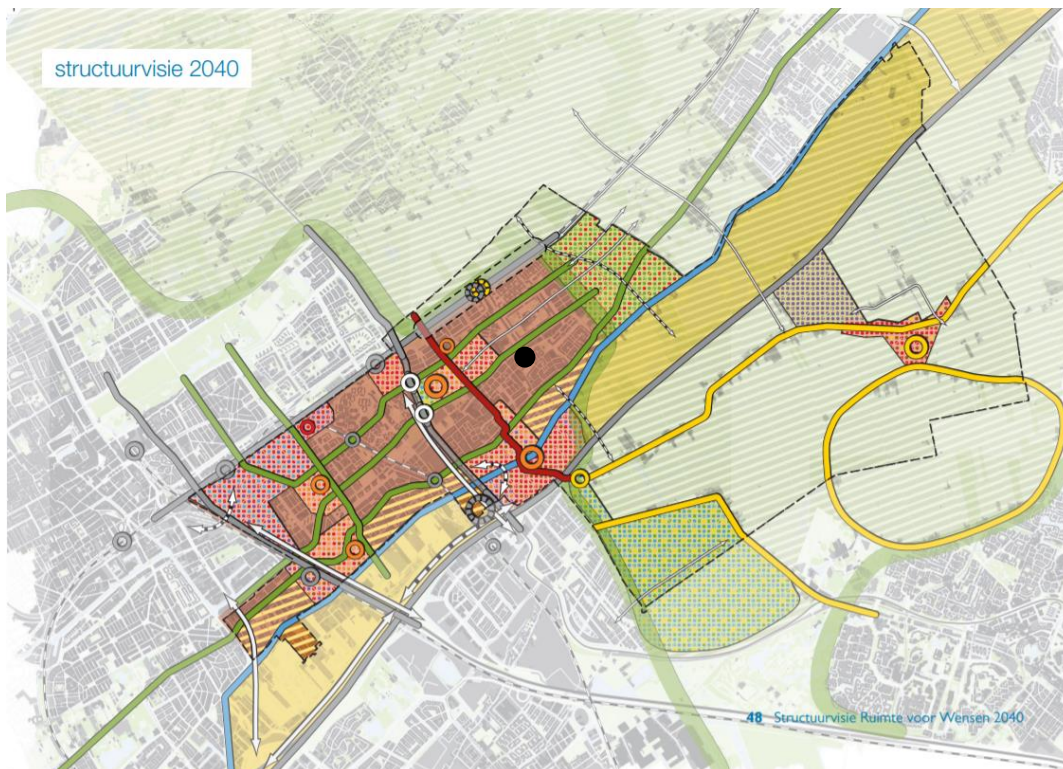
3.3 Gemeentelijk beleid**3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040**

De structuurvisie Ruimte voor Wensen is in september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De afspraak is gemaakt om de structuurvisie elke vier jaar te herijken, zodat deze wordt geactualiseerd aan de hand van relevante ontwikkelingen. De laatste herijking heeft in 2012 plaatsgevonden.

In de strategische visie (2004) en in de structuurvisie Ruimte voor Wensen (2006) is een overkoepelende ambitie geformuleerd voor de gemeente als aantrekkelijke groene woonstad. Hoewel deze en vele andere oorspronkelijke ambities uit de structuurvisie 2006 overeind blijven, vertonen de ruimtelijke opgaven tussen 2006 en 2012 wel duidelijke nuanceringen en accentverschuivingen. 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 willen we de ruimtelijke structuur verbeteren op basis van ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde 'identiteitsdragers'.

Met de herijking van de structuurvisie en het opstellen van een uitvoeringsprogramma en -strategie beoogt de gemeente:

- een duidelijker positionering van de gemeente in de regio te realiseren;
- een sturingsinstrument te bieden met een helder en duurzaam toekomstperspectief voor samenhangende deelgebieden, dat bijdraagt aan een selectief en daadkrachtig gemeentelijk optreden en daarnaast richting geeft aan bestemmingsplannen, wijkvisies en wijkontwikkelingsplannen;
- een regiedocument aan te reiken om ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar in samenhang te brengen;
- een strategie te bieden die aangeeft hoe we (gebiedsgericht) de ambities willen verwezenlijken;
- een onderbouwd kader te stellen voor prioriteitstelling en fasering van ruimtelijke projecten en initiatieven;
- een heldere visie te geven op gewenste ontwikkelingen voor de korte, middellange en lange termijn;
- een voertuig in handen te hebben voor kostenverhaal en andere aspecten van grondbeleid.



Afbeelding 5: Structuurvisiekaart – plangebied in zwart weergegeven

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied Veurse Achterweg 22 is gelegen in het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en aan een van de identiteitsdragers van de gemeente – de Noordsingel.

Voor het stedelijk gebied stelt de gemeente kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke ambities.

- Realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied;
- Faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040;
- Behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- Verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers;
- Duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaarvervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- Nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woon-werkstad.

Volgens de structuurvisie ligt de Ardea-locatie in de Centrale groenzone, één van de belangrijkste groene zones in de gemeente. De opgave is het behouden en versterken van de groene kwaliteiten. Tevens liggen locaties voor intensiveren of vervangen van bebouwing ten zuiden van de Noordsingel (o.a. de Ardea-locatie). Hier kan worden gedacht aan woon-zorg en woon-werkcombinaties met behoud en versterking van de groenstructuur.

Het planinitiatief past binnen de ambities van de gemeente en maakt 89 woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en behoudt het groen karakter door toevoegen van nieuwe woonmilieus

binnen een reeds bebouwd kavel. Het zorgt voor de meervoudig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering van de identiteitsdragers door een uitgesproken architectuur op de Noordsingel. En door de herontwikkeling van een bestaand autobedrijf creëert het plan nieuwe economische kansen binnen Leidschendam.

Het realiseren van woningen past binnen de structuurvisie Ruimte voor Wensen, mits dit wordt gecombineerd met versterking van de groenstructuur.

3.3.2 WOONvisie gemeente Leidschendam - Voorburg 2016 - 2020

In de Woonvisie gemeente Leidschendam-Voorburg 2016 -2020 zijn de actuele thema's op het gebied van huisvesting (met eventueel daarbij behorende knelpunten) binnen de gemeente in kaart gebracht. De gemeente stelt in de woonvisie doelen om specifieke opgaven te behalen.

1. Langer zelfstandig wonen is een ontwikkeling die vraagt om nieuwe oplossingen op het snijvlak van wonen en zorg. Er moet meer worden ingespeeld op de behoefte aan geschikte woonvormen in relatie tot de behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vraagt enerzijds om anders te kijken naar de inzet van voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg en de bestaande praktijk van de woningtoewijzing. Anderzijds moeten er in samenspraak met andere partijen creatieve oplossingen worden bedacht om het zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag daadwerkelijk mogelijk te maken.
2. Er zijn onvoldoende goedkope woningen voor mensen met lage inkomens beschikbaar. De oplossing ligt, naast bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen, ook in een meer op doelgroepen gerichte toewijzing van de bestaande sociale woningvoorraad en het bouwen van de juiste woningen in de middeldure sector om daarmee doorstroming te bevorderen.
3. Betaalbaarheid van het wonen vormt met name voor bewoners van corporatiewoningen een toenemend probleem. Binnen de beperkte oplossingsmogelijkheden die de gemeente heeft, wordt naast toepassing van de bestaande maatregelen voor mensen met lage inkomens of schuldproblemen gestuurd op het beperken van de woonlasten door stimulering van energiebesparende maatregelen en voorlichting.
4. Woonmilieus en leefbaarheid. De kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving heeft in de voorgaande periode onvoldoende centraal gestaan. Door het definiëren van de gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg richt de gemeente zich meer op de leefbare en duurzame wijken, die meer aansluiten bij de woningbehoefte op de lange termijn.

Doorwerking plangebied

In de Woonvisie zijn 2016 - 2020 is het woningcomplex aan de Veurse Achterweg 22 niet meegenomen. In de ontwikkeling aan de Veurse Achterweg 22 staat de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving centraal en raakt hiermee aan het vierde doel: woonmilieus en leefbaarheid. Daarbij wordt er conform de tweede doelstelling 30% sociale huurwoning gerealiseerd. De Woonvisie vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend planinitiatief.

3.3.3. Water- en rioleringsplan Leidschendam - Voorburg 2016 -2021

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

Waterbeheer en watertoets

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. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bestemmingsplan. De ontwikkeling houdt rekening met de beleidsuitgangspunten van zowel het Hoogheemraadschap als het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het water- en rioleringsplan. Het aspect water is verder uitgewerkt in paragraaf 4.9.

3.3.4. Verkeers- en Vervoerplan

Het verkeers- en Vervoerplan vormt samen met het parkeerbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg de basis voor het aspect verkeer - en parkeren in bestemmingsplannen. Leidschendam-Voorburg is een groene woonstad met economische kansen, voorzieningen en een optimale (regionale) bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer. Daar waar mogelijk wordt bestaande infrastructuur eerst beter benut voordat er nieuwe wordt aangelegd. De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert de landelijke, provinciale en regionale doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer als uitgangspunten voor haar verkeers- en vervoerbeleid. Als hoofddoelstelling geldt: "Leidschendam-Voorburg is een leefbare stad met een hoge verkeersveiligheid en een goede bereikbaarheid".

Doorwerking plangebied

De auto is en blijft een belangrijk vervoermiddel in Leidschendam. Grote delen van Leidschendam-Voorburg zijn vaak uitstekend bereikbaar per auto, maar niet op ieder moment van de dag. Bij nieuwe ontwikkeling moet derhalve rekening gehouden worden met de gevolgen op de bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeente als geheel. Voor onderhavige ontwikkeling wordt in paragraaf 4.10 nader ingegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie.

Nabij het plangebied zijn tram- en bushaltes aanwezig voor lijnen vanaf het plangebied naar zowel de trein als de metroconnecties. Voor fietsers en voetgangers is voldoende ruimte binnen het plangebied.

4 Omgevingsaspecten

In hoofdstuk 4 worden alle relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. De omgevingsaspecten zijn getoetst aan de geldende wetgeving.

4.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Doorwerking planinitiatief

In 2006 is op de Veurse Achterweg 22 in Leidschendam een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, nu Antea Group, briefrapport met kenmerk 166637-7, d.d. 29 september 2006). In dit kader is de bodemkwaliteit op de verdachte locaties (werkplaats met bovengrondse olietank) vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat in de zandige ondergrond bij de werkplaats een zeer licht verhoogd gehalte aan minerale olie is gemeten. De venige ondergrond en het grondwater bij de bovengrondse olietank bevatten geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten.

In april en mei 2017 is door Antea Group een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het plangebied. Doel van dit onderzoek was om vast te stellen of in de periode tussen het onderzoek uit 2017 en het voorgaande onderzoek uit 2006 een bodemverontreiniging is ontstaan bij de verdachte activiteiten op het perceel. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de bodem (grond en grondwater) bij de werkplaats met bovengrondse olietank geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten zijn gemeten.

Mogelijk dient er bij herinrichtingswerkzaamheden grond of andere materialen van de locatie te worden afgevoerd. Het in 2017 uitgevoerde onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond of andere materialen buiten de locatie. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op het onderzoeksterrein is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Op 4 augustus 2020 is er voor de ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek rapport opgesteld door NIPA milieutechniek (bijlage 1). Uit de resultaten van het bodemonderzoek uitgevoerd blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Er werd uitgegaan van een mogelijke verontreiniging met minerale olie op de onderzoekslocatie. Aangezien deze niet is aangetoond dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4 van het rapport, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. De gemeente heeft beoordeeld dat het uitgevoerde onderzoek niet volledig was. In overleg met de gemeente wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd waardoor het aspect bodem voldoende wordt gewaarborgd.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Hergebruik van vrijkomende grond is op basis van dit rapport mogelijk binnen de grenzen van de bodemkwaliteitskaart. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden. Bij hergebruik kan het noodzakelijk zijn aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS uit te voeren.

4.2 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

1. Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Doorwerking planinitiatief

Salisbury Archeologie B.V. heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd om de archeologische waarden in het plangebied vast te stellen. Het rapport is bijgevoegd (bijlage 2). Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor de periodes Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd. Resten uit deze periodes kunnen voorkomen in de strandwal- en/of duinafzettingen en in veraard veen. In één van uitgevoerde de boringen is een zwak ontwikkelde vegetatiehorizont in het duinzand gezien, en in één van de boringen blijkt de top van het veen veraard. De beoogde verstoringsdiepte voor de voorgenoemde plannen bedraagt ca. 1,6 m beneden maaiveld. Het is echter niet duidelijk of er wordt gerekend vanaf de maaiveldhoogte in het westen of in het oosten van het plangebied, waar een hoogteverschil van 50 cm tussen zit. De archeologisch relevante niveaus zijn op 1,25 en 1,2 m beneden maaiveld aangetroffen, in het oostelijke deel. Vanaf het westelijke maaiveld is dit resp. ca. 75 en 70 cm dikte. Indien ter hoogte van boringen 5 en 6 binnen resp. 1,25 m beneden maaiveld (1,11 m -NAP) en 1,2 m beneden maaiveld (0,83 m -NAP) archeologische resten voorkomen, en er wordt gegraven tot deze dieptes, dan kunnen deze verstoord raken door de plannen.

In overleg met de gemeente stelt de initiatiefnemer in samenwerking met IDDS-archeologie een programma van eisen op voor het proefsleuvenonderzoek. Dit wordt vervolgens afgestemd met de gemeente waarna het proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd. Het inmiddels afgestemde Programma van Eisen is toegevoegd als bijlage 15. Op deze manier is het aspect archeologie voldoende gewaarborgd voor dit planinitiatief.

4.3 Flora & Fauna

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

Verantwoording soortenbescherming

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

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief

Antea Group heeft in het kader van het planinitiatief een Natuurtoets uitgevoerd. De volledige documentatie hiervan is opgenomen in Natuurtoets Herontwikkeling Ardea-locatie (d.d. 24 januari 2020). De toetsing wordt verdeeld in een deel gebiedsbescherming en een deel soortenbescherming. Korthedshalve wordt er voor de resultaten en conclusie verwezen naar bijlage 3. Specifiek wordt hieronder aandacht geschonken aan vleermuizen, omdat uit het Natuuronderzoek is gebleken dat nader onderzoek naar verblijfplaatsen en eventueel nader onderzoek naar een vliegroute noodzakelijk is conform het Vleermuisprotocol 2017.

Vleermuizen

In het plangebied is bebouwing (tweelaags deel aan oostzijde) aanwezig die potentieel geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Door de toekomstige sloop van het gebouw is mogelijk sprake van het verstoren en aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Hierdoor zijn negatieve effecten niet uitgesloten en voorafgaand aan de sloop is dan ook nader onderzoek naar het gebruik van de bebouwing als verblijfplaats noodzakelijk. Dit onderzoek vindt in 2020 plaats. Verwacht wordt dat soortspecifieke maatregelen zodanig te treffen zijn, dat er geen negatief effect ontstaat op de staat van instandhouding. De toekomstige bebouwing vervangt de huidige bebouwing en is locatiegebonden. Daarbij is het voornemen te scharen onder het wettelijk belang 'dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van sociale of economische aard en met inbegrip van voor milieuwezenlijke gunstige effecten'. Op basis hiervan kan een ontheffing Wet natuurbescherming verleend worden en is het plan uitvoerbaar. De te treffen maatregelen worden gespecificeerd nadat het nader onderzoek is afgerond.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Op 24 juli 2020 is er voor de ontwikkeling een ecologisch onderzoek vleermuizen rapport opgesteld door ATKB (zie bijlage 4). Uit het vleermuisonderzoek blijkt dat het plangebied wordt gebruikt door de Gewone dwergvleermuis als paar- en zomerverblijfplaats, en mogelijk ook als winterverblijfplaats. Twee verblijfplaatsen zijn aangetroffen in de zuidoostgevel van het te slopen bedrijfspand. Er is geen sprake van een essentieel foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen binnen het plangebied. De sloop van het pand zal leiden tot vernieling van twee vleermuisverblijfplaatsen. Daarmee wordt artikel 3.5 lid 4 (beschadigen en vernielen van voortplantings- of rustplaatsen) van de Wnb overtreden. Mogelijk zorgen deze werkzaamheden tevens tot het opzettelijk verstoren en doden van vleermuizen waardoor ook artikel 3.5 lid 1 (doden van dieren) en lid 2 (opzettelijke verstoring van dieren) van de Wnb worden overtreden.

Conclusie

Voor het vernietigen van vaste rust- of verblijfplaatsen dient een ontheffing te worden aangevraagd. In het op te stellen projectplan voor de aanvraag worden mitigerende en compenserende maatregelen, een onderbouwing van het wettelijk belang en een alternatievenafweging opgenomen. Initiatiefnemer heeft in samenwerking met de begeleidende ecooloog een mitigatieplan opgesteld en de benodigde ontheffing aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland, het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffing van de Wet Natuurbescherming. De gemeente Leidschendam-Voorburg en de initiatiefnemer hebben gezamenlijk besloten de procedure voor de omgevingsvergunning te laten verlopen tegelijkertijd met de ontheffingsaanvraag bij de provincie/omgevingsdienst Haaglanden.

4.4 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De maximale ontheffingswaarde is in principe 58 dB voor wegverkeerslawaai. Dit volgt uit de richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden, opgesteld door de omgevingsdienst West-Holland en gehanteerd door de gemeente Hillegom. Bij hoge uitzondering kan worden overgegaan tot het verlenen van hogere dan deze waarden tot de, in de Wet geluidhinder vastgelegde, maximale hogere waarde van 63 dB wegverkeerslawaai. Voor deze situaties zal een aparte uitgebreide motivering noodzakelijk zijn, waaruit moet blijken waarom de omstandigheden deze uitzonderlijke afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.

De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Doorwerking planinitiatief

Op de locatie is door Antea Group (9 mei 2019) een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen), vanwege de omliggende wegen (zie bijlage 5). Daarnaast is aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek bepaald of wordt voldaan aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder en de kaders die volgen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de noordgevels van beide gebouwen hoger is dan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Noordsingel. Verder wordt deze grenswaarde ook overschreden op de oost- en westgevel van gebouw GF. De geluidbelasting blijft op beide gebouwen echter wel ruimschoots onder de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Voor deze blokken dient te worden beoordeeld of maatregelen ter beperking van geluid mogelijk en doelmatig zijn.

30 km/uur wegen

De overige wegen in het plangebied zijn 30-km/uur wegen en dus niet-zoneplichtig. Vanuit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' zijn deze wegen wel meegenomen in het onderzoek. De maximale geluidbelasting ten gevolge van elke 30-km/uur weg, inclusief de aftrek van 5 dB van artikel 110g Wgh, is op ieder gebouw niet hoger dan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde waarden

Aangezien het bouwplan gelegen is binnen de geluidzone van slechts één weg (Noordsingel), en niet binnen de geluidzone van een spoorweg en industrieterrein, is er geen sprake van cumulatieve effecten.

Conclusie

Indien maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied niet of beperkt mogelijk of niet doelmatig zijn, dient het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Leidschendam-Voorburg hogere waarden vast te stellen voor de appartementen waar de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden. De hogere waarden, zoals opgenomen in tabel 1

dienen te worden vastgesteld. Voor 65 appartementen zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd.

Appartement	B.G.	1 ^e	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e	6 ^e	7 ^e	8 ^e	9 ^e	10 ^e
GF-A	51	51	52	52	-	-	-	-	-	-	-
GF-B1	51	51	52	52	52	52	52	-	-	-	-
GF-B2	51	51	52	52	52	52	-	-	-	-	-
GF-B3	51	51	52	52	52	-	-	-	-	-	-
GF-Bs1	51	51	52	52	52	52	52	-	-	-	-
GF-Bs2	51	51	52	52	52	52	-	-	-	-	-
GF-Bs3	51	51	52	52	52	-	-	-	-	-	-
GF-C	-	-	49	49	49	49	49	-	-	-	-
WT-E	-	49	49	49	49	50	50	50	49	49	50
WT-F	-	49	50	50	50	50	50	50	50	50	50
WT-G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WT-H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 1: Hogere waarde aanvraag voor de appartementen per verdieping.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 2: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien: de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

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

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling op de Ardea-locatie bevat van circa 89 woningen en is vrijgesteld aan de toetsing van grenswaarden. De ontwikkeling draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. De te verwachten luchtverontreiniging ten gevolge van de ontwikkeling ligt ver beneden de NIBM-grens. Effecten op fijnstof en stikstofdioxide zijn daarom nauwelijks merkbaar en leiden niet tot nadelige milieueffecten.

4.6 Bedrijven- en Milieuzonering

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen).

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

Tabel 3. Richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt aan de Noordsingel van Leidschendam en kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een relevante hindercirkel. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnuitsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking planinitiatief

Op basis van de vigerende bestemmingen in en rondom het plangebied kan geconcludeerd worden dat er geen planologisch relevante kabels en/of leidingen in invloedssfeer van het plangebied liggen. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn geen specifieke beschermingszones in of aangrenzend aan het plangebied opgenomen.

4.8 Externe veiligheid

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing (2015). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10-6 per jaar. Binnen de PR 10-6 contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

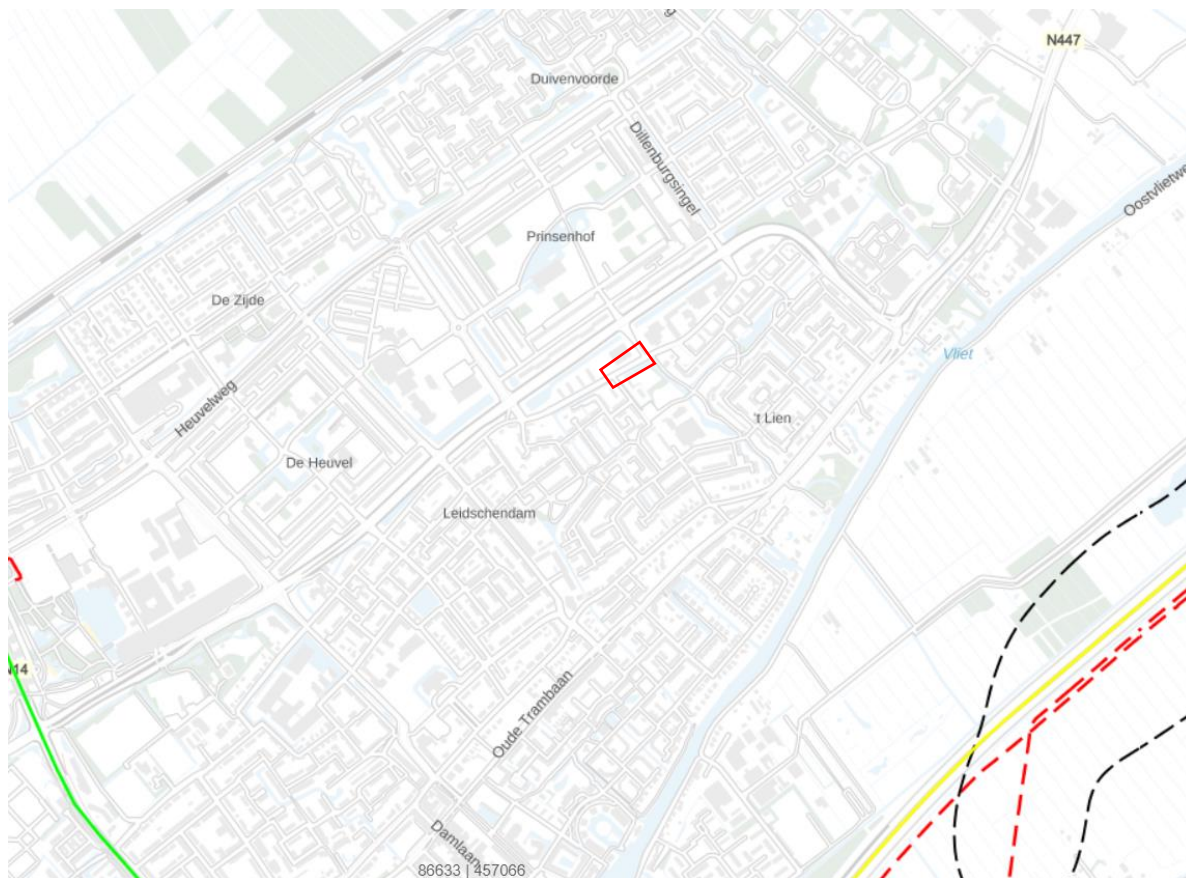
Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de betreffende locatie. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10-7 per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10-9 per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

Het groepsrisico moet worden verantwoord. In de verantwoording worden onderwerpen behandeld over het risico en de ruimtelijke situatie. Het risico moet worden afgewogen. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding. Bij een bestemmingsplan moet beoordeeld worden of de wettelijke grenswaarde tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreven. Ook moet beoordeeld worden of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Met de toepassing van de wet- en regelgeving kan het beoordeeld worden.

Er moet naar verschillende aspecten over externe veiligheid worden gekeken bij ruimtelijke plannen. Dit is van toepassing bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen. De aspecten zijn:

- Bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Doorwerking planinitiatief



Afbeelding 10: Relevante risico's omliggend gebied, plangebied in rood weergegeven. (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat er in en nabij het plangebied geen risicorelevante inrichtingen aanwezig zijn.

Transport

De risicokaart toont dat de meest nabijgelegen risicorelevante transportas op circa 940 meter gelegen is. Deze transportas vormt geen relevant risico. Verder zijn er in de dichtere nabijheid van het plangebied geen risicorelevante transportassen gelegen.

Buisleidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen hogedruk buisleidingen gelegen waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Er zijn geen risicobronnen in (de nabijheid van) het plangebied gelegen. Het aspect "externe veiligheid" leidt niet tot negatieve milieueffecten in de omgeving.

4.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling). Waterstaatkundig maakt dit plangebied deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de huidige watersituatie in het plangebied. Daarnaast legt het vast aan welke watereisen ontwikkelingen, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Het doet dit door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologisch neutraal" conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Beleid

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid in de 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet, ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte

lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Het plan vormt de strategische basis voor het provinciale waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerprogramma. In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken: waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water (inclusief de Europese Kaderrichtlijn Water) en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de gemeente laten weten dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn.

Keur

Door Hoogheemraadschap van Rijnland is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. In de uitvoeringsregels behorende bij de keur is in § 11.3 een algemene regel opgenomen. Op grond van deze algemene regels hoeft geen compenserend wateroppervlak te worden gegraven wanneer gebruik wordt gemaakt van een afname aan verharding. (art 4 c en d).

Digitale watertoets

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt de mogelijkheid om via een eenvoudige wijze on-line vast te stellen of het initiatief strijdig is met waterschapsbelangen. Uit deze digitale watertoets is gebleken dat er een beperkingsgebied wordt geraakt. De digitale watertoets is op 13 juli 2020 doorgestuurd naar de afdeling plantoetsing van het Hoogheemraadschap. Indien dit leidt tot verplichtingen zal het hoogheemraadschap zelf contact opnemen met de gemeente of de initiatiefnemer.

Beleid gemeente

Het waterbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is pragmatisch van aard, waarbij altijd maatwerk wordt nagestreefd.

De gemeente heeft zich niet geconformeerd aan het convenant Klimaat Adaptief bouwen Zuid-Holland van november 2019. Hierdoor kan de gemeente zelf de regie blijven voeren binnen de beleidskaders die ze zelf van belang acht. Dit zijn:

- voorkomen wateroverlast;
- tegengaan van droogte;
- zo weinig mogelijk waterverontreiniging.

Deze beleidskaders zijn echter niet vertaald in concrete eisen.

Doorwerking planinitiatief

In de huidige situatie is op het perceel momenteel een autobedrijf gevestigd. Vrijwel het gehele perceel van ca. 5.000 m² is verhard. Van deze 5.000 m² bestaat ca. 1.900 m² uit bebouwing en de rest uit klinkerverharding. De klinkerverharding wordt als 80% gesloten gerekend. Hiermee komt het totale waterafvoerend oppervlak op $1.900 + 80\% \times 3.100 = 4.380 \text{ m}^2$. Er is niet tot nauwelijks sprake van infiltratie. Grenzend aan het plangebied is aan de noordzijde een hoofdwatgang aanwezig. In de toekomstige situatie is er sprake van een herontwikkeling waarbij de bestaande inrichting volledig wordt verwijderd. Er worden 89 appartementen in ca. 4 tot 11 bouwlagen gerealiseerd met onderliggend een parkeergarage. Bovengronds komen twee bouwmassa's (ca. 900 m² + 800 m²) die onder de grond verbonden zijn door een parkeerkelder (ca. 2.700 m²).

Tevens worden er 14 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd aan weerszijden van de inrit naar de parkeerkelder. Dit wordt uitgevoerd als klinkerverharding met een oppervlakte van ca. 350 m². Daarbij worden de parkeerplaatsen zelf voorzien van grastegels, hetgeen ook bijdraagt aan de hoeveelheid groen en waterafvoer. Het totale oppervlak dat als verharding wordt gezien bedraagt hierdoor $2.700 + 80\% \times 350 = 2.980 \text{ m}^2$. De looppaden in het plan wateren volledig af op eigen grond. Er wordt een gescheiden inzamelingsstelsel voor hemelwater en vuilwater aangelegd.

Al met al heeft de nieuwe ontwikkeling een groener karakter en wordt er een parkachtige sfeer gecreëerd, waar er in de huidige situatie bijna alleen maar verhard terrein is te vinden binnen het plangebied. Daarnaast wordt er met onderhavig planinitiatief een omgeving gecreëerd met een groen karakter die beter bijdraagt aan het tegengaan van de hittestress dan de bestaande bebouwing.

Voorkomen verontreiniging van hemelwater

Uiteraard moet eerst voorkomen worden dat het hemelwater vervuild. Vervuiling zal worden voorkomen door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Verder zullen in alle standleidingen bladvangsers worden aangebracht.

Beschrijving watersysteem

Beide daken voeren het hemelwater af via HWA's welke het water lozen in de singel. Door dit systeem belasten wij het rioleringsstelsel niet en is er altijd voldoende capaciteit om water af te voeren. Op de tekening in bijlage 6 staat weergegeven hoe de HWA's zijn ingericht en hoe het water wordt afgevoerd richting de singel.

Waterpeil i.r.t. voorkomen wateroverlast in de parkeergarage

In onderstaand overzicht zijn de hoogtemetingen van het waterpeil op locatie opgenomen. Op de tekening in bijlage 7 is te zien waar deze peilniveaus gemeten zijn in het terrein. In tabel 6 zijn het type metingen omschreven. Op basis van deze metingen is te zien dat het gebouw boven het grondwaterpeil blijft en er dus geen wateroverlast vanuit het grondwater valt te verwachten.

Peil Noordsingel

Peilgebied PBS_OR 2.20.1.7

Peil:	-1,22 NAP
-------	-----------

Tabel 4: peil Noordsingel

Peil Veurse achterweg	Periode
-----------------------	---------

Peil	-0.61	Zomer
	-0.64	Winter

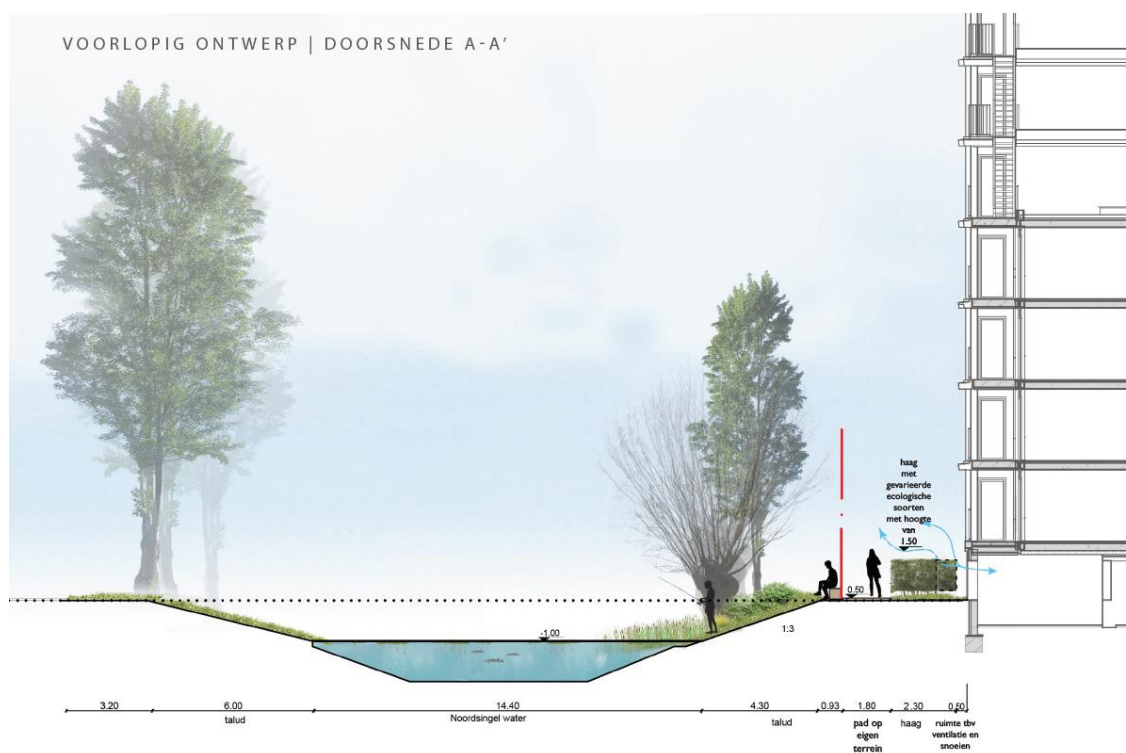
Tabel 5: Peil Veurse achterweg

Peilbuis	soort meting	15-7-2021
P1	freatisch	-0,85 tov NAP
P2a	freatisch	-0,97 tov NAP
P2b	spanningswater	-1,04 tov NAP
P3	freatisch	-1,13 tov NAP

Tabel 6: Type peilmetingen

Landschappelijk inrichtingsplan

In onderstaande afbeeldingen (11 en 12) is het landschappelijk inrichtingsplan te zien. In deze doorsneden is te zien dat er in het ontwerp van het planinitiatief voldoende ruimte is voor groen. Dit ontwerp is ook door de gemeente Leidschendam-Voorburg goedgekeurd per mail (d.d. 6 september 2021), met als voorwaarde dat er ter plaatse van het +2,70m symbool op afbeelding 12 een rooster ligt ten behoeve van de veiligheid, en de omstippelde haag op afbeelding 11 er daadwerkelijk komt.



Afbeelding 11 Landschappelijk inrichtingsplan (doorsnede A-A)



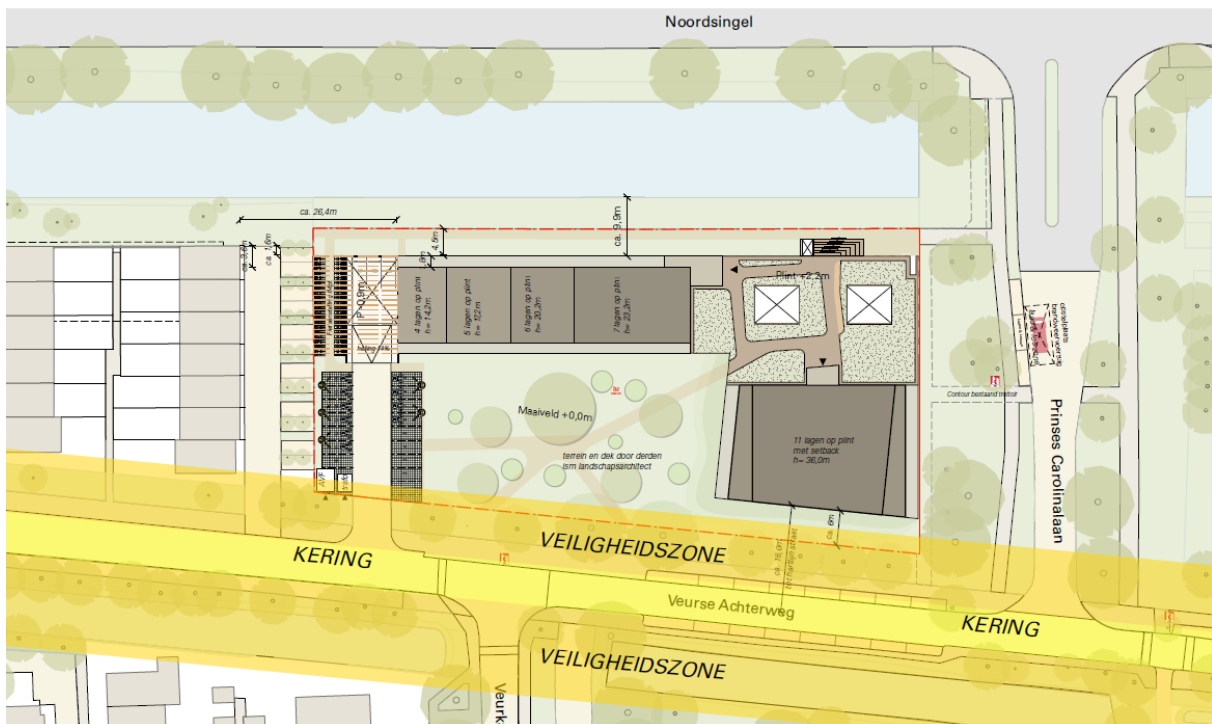
Afbeelding 12 Landschappelijk inrichtingsplan (doorsnede B-B)

Hydrologisch Neutraal bouwen

Bij hydrologisch neutraal bouwen wordt door het waterschap gekeken naar de toename van het verharde oppervlak. In dit geval is er geen sprake van een toename maar van een afname van het verharde oppervlak met 1.320 m². Op grond van de keur is er geen waterbergingscompensatie nodig. Er is ook geen noodzaak om hemelwater in het plan te infiltreren. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen volstaat het om hemelwater dat op de bebouwing valt via een gescheiden stelsel rechtstreeks te lozen op de hoofdwaterring aan de noordzijde van het perceel.

Akkoord Hoogheemraadschap

Op 9 februari heeft het Hoogheemraadschap Rijnland per mail aangegeven akkoord te zijn met de ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft de waterhuishoudkundige belangen. Hierbij is wel aangegeven dat aangetoond moet worden dat de bebouwing zich niet binnen de kern of beschermingszone van de waterkering mag bevinden. In onderstaande afbeelding 13 is te zien dat dit niet het geval is.



Afbeelding 13: Nieuwe bebouwing t.o.v. de veiligheidszone van de waterkering

Conclusie

1. Er is sprake van een afname van het waterafvoerende oppervlak van 1.320 m²;
2. Vanwege de afname van waterafvoerend oppervlak is er zowel voor het waterschap als voor de gemeente geen reden om een waterbergingsvoorziening en vertraagde afvoer te verlangen;
3. Het hemelwater dat op de gebouwen valt mag rechtstreeks geloosd worden op de watergang aan de noordzijde van het perceel;
4. Vanwege de toename van het onverharde deel van het terrein zal meer infiltratie plaatsvinden dan in de bestaande situatie het geval is. Er is dus een verbetering van de waterhuishouding;
5. De delen van het gebouw die in contact kunnen komen met hemel- of grondwater moeten zijn gemaakt van materialen die op grond van het besluit bodemkwaliteit zijn toegestaan en daardoor geen bovenmatige verontreiniging van de bodem en het hemelwater kunnen veroorzaken.
6. Het hemelwater wordt op een verantwoordelijke manier vastgehouden, geborgen en vervolgens afgevoerd.

4.10 Parkeren en verkeer

De reikwijdte van het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ bestrijkt ook het goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functie aanwezig te zijn. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de parkeernormen van de parkeernormennota te voldoen.

Doorwerking planinitiatief

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door de Noordsingel aan de noordwestzijde, de Prinses Carolinalaan aan de noordoostzijde en de Veurse Achterweg aan de zuidoostzijde. De ontsluitingsweg van de toekomstige parkeerplaats bevindt zich aan de Veurse Achterweg. Op basis van de CROW-kengetallen en de m.e.r.-beoordeling die is uitgevoerd door Antea Group kan er ten aanzien van verkeersintensiteiten, geconcludeerd worden dat de bouw van 89 woningen op de locatie niet leidt tot een significante toename aan weggebruikers.

Parkeren

Op 4 november 2021 is een notitie ‘Parkeerbehoefte berekening Prinses Carolinalaan Leidschendam’ door Goudappel Coffeng opgesteld. Het rapport is toegevoegd als bijlage 8. In dit rapport is geconcludeerd dat een reguliere parkeerbalans als uitkomst geeft dat er 132 parkeerplaatsen benodigd zijn voor bewoners en bezoekers. Door het toepassen van aanwezigheidspercentages, en dus rekening houdende met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, blijkt dat er 122 parkeerplaatsen nodig zijn. Hierbij is rekening gehouden met 1 eigen parkeerplaats per koopappartement en 2 parkeerplaatsen voor de penthouses. De bewoners van de huurappartementen hebben geen eigen parkeerplaats.

HP beheer BV is tevens van plan om toekomstige bewoners gebruik te laten maken van 10 deelauto's waardoor een reductie op de parkeervraag mogelijk is. In de parkeernotitie is echter gerekend met 4 deelauto's. Dit is gebaseerd op de stelregel: per 25 woningen 1 deelauto. Na deze reductie op de parkeervraag beschikt de ontwikkeling over een parkeervraag van 112 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag past niet binnen de parkeercapaciteit van 77 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uit een parkeertelling van Antea, waarbij de parkeercapaciteit en parkeerdruk in de omgeving zijn bepaald, blijkt er sprake te zijn van een restcapaciteit van 18 tot 48 parkeerplaatsen. Daardoor is er voor de ontwikkeling ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar op eigen terrein en in de nabij gelegen openbare ruimte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend planinitiatief.

4.11 Duurzaamheid

Het huidige beleid omtrent duurzaam bouwen is vastgesteld in het Klimaatplan 2009-2020 en een toename van hernieuwbare energiebronnen, door een energietransitie. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld. Het streven is om in 2050 klimaatneutraal te zijn en om in 2020 een CO₂-reductie van 20%, 20% energiebesparing en 20% meer duurzame energie te realiseren.

Per 1 juli 2018 is landelijk de aansluitplicht op aardgas vervallen (Gaswet). Nieuw te realiseren woningen in Leidschendam-Voorburg krijgen geen gasaansluiting. De woningen moeten op een duurzame manier verwarmd en (soms) gekoeld worden en voorzien van warm tapwater. Grosso modo is het alternatief voor aardgas gebaseerd op een optimale schil in combinatie met elektriciteit (o.a. een warmtepomp, zonneboiler etc.) of een aansluiting op een warmtenet. Lokale opwek van zonne-energie draagt bij aan het doel om in 2020, 20% meer duurzame energie te realiseren. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, (traditionele) elektrische boilers en conventionele koelmachines is niet toegestaan.

De wettelijke invoering van BENG voor vergunningsaanvragen is uitgesteld. Dit betekent dat vergunningsaanvragen voor nieuwbouw vanaf 1 januari 2020 nog niet wettelijk hoeven te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de gestelde doelstellingen in het Klimaatplan door in de vergunningaanvraag te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In het kader van het klimaatbeleid wordt gestreefd naar het opnemen van collectieve duurzame energieopties in bestemmingsplannen en bouwplannen.

In het Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan:

- De gemeente kiest voor integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in woningen en een gezond binnenklimaat. Energiebesparing mag nooit ten koste van de gezondheid van bewoners en de gemeente blijft daarom het belang van goede ventilatie benadrukken. Voor de grotere projecten (met meer dan één woning) vindt toetsing plaats met het instrument GPR-gebouw waarmee de duurzaamheidskwaliteit wordt bepaald;
- Alle nieuwbouwwoningen zijn minimaal 10% energiezuiniger dan de EPC-norm in het Bouwbesluit voorschrijft. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Zo kan worden besloten om woningen geschikt te maken voor latere toepassing van zonne-energie of lage temperatuur verwarming;

Doorwerking planinitiatief

In het programma van eisen zijn een aantal randvoorwaarden aan duurzaamheidsdoelstellingen opgenomen. Deze randvoorwaarden hebben onder andere te maken met de opwekking van duurzame energie.

Als eis in het programma wordt opgenomen dat het plan duurzame energie dient op te wekken door middel van PV-panelen en optioneel gebruik moet maken van een zonneboiler of soortelijke voorziening (WKO, restwarmte). Hiernaast dienen alle woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd te worden. Aanvullend op deze eisen dienen vanuit de duurzaamheidsagenda van de gemeente Leidschendam-Voorburg de mogelijkheden tot de toepassing van “nul-op-de-meter-woningen” verkend te worden. Hiernaast dienen de mogelijkheden te worden verkend tot het realiseren van energieleverende woningen.

Het huidige terrein is volledig verhard. Met de herontwikkeling van autogarage naar woningbouwcomplex neemt de verharding deels af, omdat er in het ontwerp op diverse plekken groen is opgenomen. Op de onverharde delen heeft water de mogelijkheid te infiltreren in de bodem. De gebouwen worden tevens op verhogingen gebouwd die schuin aflopen, waardoor water gemakkelijk af kan stromen. Dit is met name noodzakelijk bij piek en extreme neerslagomstandigheden, die door veranderende klimaatomstandigheden in de toekomst vaker voorkomen.

Conclusie

De borging van duurzame energiedoelstellingen in het Programma van Eisen leidt tot een positief effect voor wat betreft energieopwekking. De ontwikkeling leidt ook tot een licht positief effect op klimaatadaptatie, omdat de verharding afneemt.

4.12 Stikstof

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) - dat juli 2015 van kracht werd - berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was. Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in geval van een beroep).

Middels de AERIUS-Calculator kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de realisatiefase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

Doorwerking planinitiatief

Op 10 maart 2021 is er voor de ontwikkeling een AERIUS-berekening uitgevoerd door VdZ Ruimtelijk Advies. De Aeries-berekening is toegevoegd als bijlage 9. In dit onderzoek zijn voor de aanleg en het gebruik van 89 appartementen, de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden berekend.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie op het Natura2000 gebieden zal optreden > 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de uitkomsten van de AERIUS-berekening kan er worden gesteld dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

4.13 Windhinder

Het begrip “een goede ruimtelijke ordening” beslaat ook de beoordeling van het aspect windhinder. Hierdoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig. Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder.

In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er windhinder optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en voorkomen van smalle openingen tussen bebouwing.

Doorwerking planinitiatief

DGMR heeft voor de nieuwbouw van de Ardea-locatie in Leidschendam een winhinderonderzoek uitgevoerd. Het rapport is bijgevoegd (bijlage 10). Het doel van het onderzoek is om het windklimaat rond het plangebied vast te stellen. Wat betreft windgevaar is geconcludeerd dat er geen sprake is van windgevaar. Wat betreft windhinder is geconcludeerd dat het windklimaat over het algemeen goed is. Er is nergens sprake van winklasse E ten gevolge van het plangebied. Ten noorden en aan de noordoostkant van het plangebied heerst klasse D. Hier is sprake van een doorloopgebied. Het windklimaat is hier matig. Rond de gebouwtoegangen heerst een goed windklimaat, klasse A. Tussen de gebouwen, op de plint, is een klein gebied met klasse D. Dit is een doorloopgebied en het windklimaat wordt daar dan ook beoordeeld als matig. Het overige gebied op de plint heeft een winklasse A, B en C. Voor het plaatsen van bankjes is het advies deze te plaatsen in gebieden met een winklimaat klasse A of B.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De belangrijkste procedurele wijziging is dat bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldingsnotitie geschreven moet worden. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van deze notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit is een nieuwe, extra procedurele stap in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met deze aanmeldingsnotitie kunnen in een vroeg stadium van ruimtelijke ontwikkelingen de milieugevolgen in kaart worden gebracht en worden beoordeeld. Onder ‘in een vroeg stadium’ wordt het stadium vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit verstaan. De basis van de milieueffectrapportage (MER) wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. zijn ontwikkelingen aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling en het voortraject dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Het type en de omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde' van het Besluit m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
- De omvang van die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd bij activiteiten in kolom 1 van de D-lijst en de besluiten (kolom 4) die daaraan zijn gekoppeld, in gevallen waarin de omvang beneden de drempelwaarde (kolom 2) ligt.

Onderhavig planinitiatief betreft een omvang van de activiteiten die vallen onder de drempelwaarde op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Daarom is er voor onderhavig planinitiatief een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld waarin de mogelijk nadelige effecten van het planinitiatief op de leefomgeving worden beschreven.

Doorwerking planinitiatief

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot significant nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

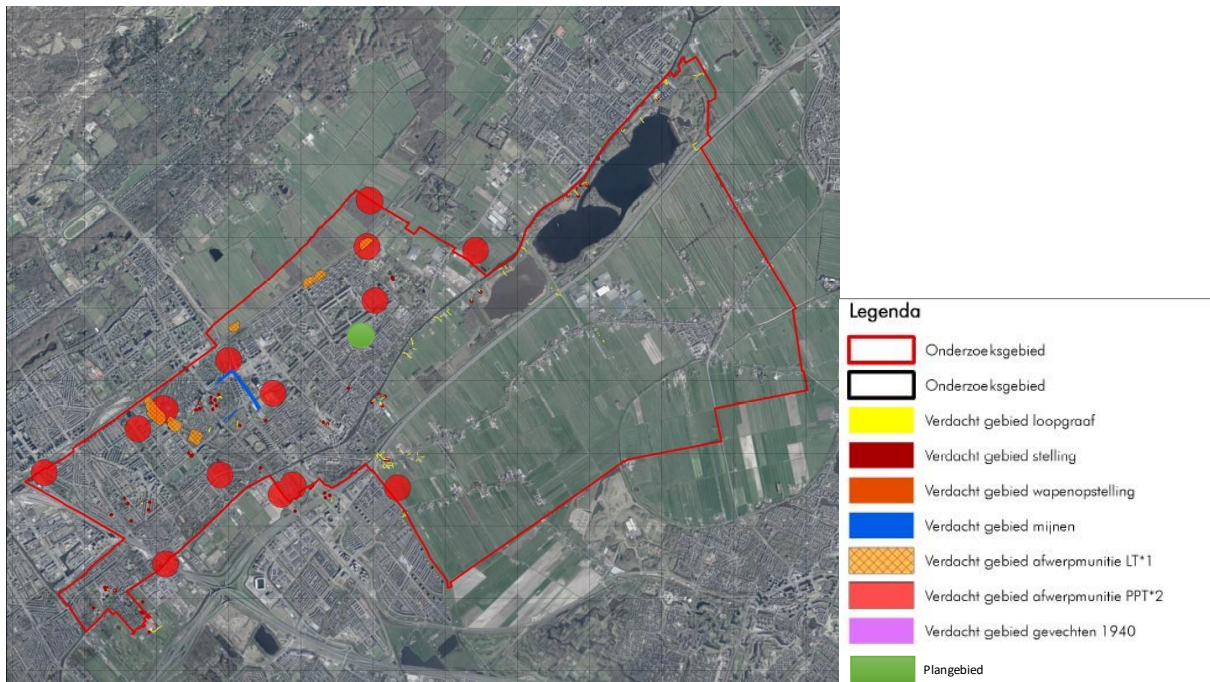
Geconcludeerd wordt dat er geen verplichting is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling voor onderhavige ontwikkeling, met als voorwaarde dat er definitief uitgesloten dient te worden dat er sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen in de spouwmuur van de in de huidige situatie aanwezige autogarage en/of er voldoende compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen. Daartoe moet voor het vaststellen van deze m.e.r.-beoordelingsnotitie duidelijkheid over te bestaan. Het archeologisch onderzoek mag uitgesteld worden tot de omgevingsvergunningverlening. Het handhaven van de dubbelbestemming archeologie borgt tot dan toe dat er geen negatieve milieueffecten ten aanzien van het aspect archeologie optreden. De volledige rapportage is te vinden in bijlage 11.

4.15 Participatie

Er zijn twee participatieavonden georganiseerd gedurende het ontwerpproces, deze hebben plaatsgevonden op 24 september 2018 en 20 februari 2019. Tijdens deze participatieavonden is het plan toegelicht en hebben bewoners de mogelijkheid gekregen suggesties in te brengen voor het vervolgtraject. De eerste participatieavond had als doel het toelichten van het plan en het laten inbrengen van suggesties, tijdens de tweede avond is toegelicht hoe deze suggesties worden meegenomen in het ontwerp. Van beide avonden is een verslag opgemaakt, zie hiervoor bijlage 13.

4.16 Niet gesprongen Explosieven

Op 4 februari 2016 is er door AVG Explosieven opsporing Nederland een vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van conventionele explosieven voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. In bijlage 12 is het volledige onderzoek toegevoegd. In de gemeente zijn er namelijk gevechtshandelingen uitgevoerd tijdens de Tweede Wereldoorlog, waardoor er in de gemeente nog mogelijk conventionele explosieven zijn te vinden. Dit kan gaan om hand- en geweergrenaten, geschutmunitie, landmijnen, gedumpte munitie etc. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (groene cirkel) zich niet bevindt in een gebied dat binnen de gemeente is aangemerkt als verdacht gebied van conventionele explosieven. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart conventionele explosieven verdachte locatie

5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de opstal en bijbehorend perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die niet overeenkomstig zijn met het bestemmingsplan bestaat er altijd de mogelijkheid dat er een ontwikkeling plaats vindt die maatschappelijk gezien niet helemaal gewenst is. Vandaar dat er bij een Wabo procedure altijd de mogelijkheid open staat om een bezwaar in te dienen.

In aansluiting op deze aanvraag met een hierop volgend positief besluit, kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vorm van rechtsbescherming. Tegen het besluit, dient eerst een bezwaarschrift te worden ingediend als de aanvrager of derden het niet eens zijn met het besluit. Dit dient te worden ingediend binnen zes weken na bekendmaking van het besluit.

Vervolgens kan er nog beroep worden ingesteld bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Samenvatting en conclusie

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 89 appartementen aan de Veurse Achterweg 22 te Leidschendam. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Prinsenhof 2011' met bestemming 'Bedrijf' binnen het plangebied. Middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningaanvraag.

Voor verschillende planologisch relevante aspecten (geluid, archeologie, natuur etc.) is gekeken naar de planlocatie. Tevens is getoetst aan rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid.

Samengevat kan worden gesteld dat:

- Het ontwikkelen van extra woonruimte in Leidschendam past in het beleid zoals uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- De gewenste ontwikkeling de toets aan artikel 3.6.1 Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking, doorstaat;
- Het toevoegen van woningen binnen bestaande stedelijke regio is over het algemeen geen provinciaal belang. Zolang de toevoeging passend is binnen het lokale (met de provincie afgestemde) woonbeleid, zijn er geen provinciale belangen in het geding;
- Het realiseren van de woningen past binnen de WOONvisie gemeente Leidschendam - Voorburg 2016 - 2020 en de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, mits dit wordt gecombineerd met versterking van de groenstructuur;
- De vaste bodem en het grondwater in het plangebied niet verontreinigd zijn en geschikt zijn voor de gewenste functie wonen;
- Met betrekking tot archeologie wordt geadviseerd op basis van de resultaten van het onderzoek een karterend booronderzoek (IVO-O, karterende fase) uit te voeren ter hoogte van boring 5 en 6.
- Twee verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen in de zuidoostgevel van het te slopen bedrijfspand. Er is geen sprake van een essentieel foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen binnen het plangebied. Ontheffing aan de Wet Natuurbescherming dient te worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland;
- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op twee gevels van de gebouwen. De geluidbelasting blijft op beide gebouwen echter wel ruimschoots onder de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Voor deze blokken dient te worden beoordeeld of maatregelen ter beperking van geluid mogelijk en doelmatig zijn.
- Er geen verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen nodig is, aangezien het een NIBM-project betreft;
- De planlocatie niet in de nabijheid van risicobronnen ligt, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt;
- In of nabij het plangebied geen overige planologisch relevante leidingen aanwezig zijn;
- Op grond van de CROW is de totale parkeervraag voor gewenste ontwikkeling 133 parkeerplaatsen. Met de reductie mogelijkheden van deelauto's naar 76 parkeerplaatsen voor bewoners, er voldoende parkeergelegenheid is voor toekomstige bewoners binnen de huidige parkeervraag (75 parkeerplaatsen). De parkeervraag voor bezoekers, maximaal 27 parkeerplaatsen, kan in de openbare ruimte worden opgelost;

- Er voldaan wordt aan de duurzaamheidsdoelstellingen, aangezien het plan voorziet in een volledig gasloze woningen en het gebouw voorzien is van zonnepanelen. Daarnaast betreft het een plan een toename in groenvoorzieningen op perceel dat nu geheel verhard is.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden door het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijke beleid. Ruimtelijk past het plan binnen de visie van de gemeente Leidschendam-Voorburg, mits de ontheffing door de provincie Zuid-Holland is verleend.

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek Veurse Achterweg 22 / Prinses Carolinalaan 2-4a te Leidschendam (d.d. 8 juni 2021)

Bijlage 2 – Archeologisch onderzoek (d.d. 11 augustus 2020)

Bijlage 3 – Natuurtoets Herontwikkeling Ardea-locatie te Leidschendam (d.d. 24 januari 2020)

Bijlage 4 - Ecologisch onderzoek vleermuizen Veurse Achterweg 22 Leidschendam (d.d. 24 juli 2020)

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek (d.d. 24 augustus 2020)

Bijlage 6 – Watersysteem HWA (d.d. 9 april 2021)

Bijlage 7 – Peilniveaus plangebied (d.d. 18 mei 2020)

Bijlage 8 – Notitie Parkeerbehoefteberekening Carolinalaan Leidschendam (d.d. 4 november 2021)

Bijlage 9 – Aeries-berekening (d.d. 10 maart 2021)

Bijlage 10 – Windhinder (d.d. 19 augustus 2020)

**Bijlage 11 – Herontwikkeling Ardea-locatie te Leidschendam – Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
(d.d. 28 april 2021)**

Bijlage 12 – Memo Parkeeronderzoek (d.d. 4-11-2020)

Bijlage 13– Participatieverslag (d.d. 24 september 2018)

Bijlage 14– Explosieven onderzoek (d.d. 4 februari 2016)

Bijlage 15– Programma van Eisen Archeologie (d.d. 3 mei 2021)