



**Leidschendam-
Voorburg**

R a a d s b e s l u i t 1610

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 17 maart 2020 (1610),

Gelet op artikel 156 lid 4 Gemeentewet, artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht,

Gezien het unaniem aangenomen amendement ID 174, ingediend door alle fracties,

b e s l u i t:

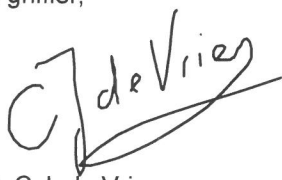
Vast te stellen het volgende "Besluit aanwijzing categorieën waar een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en het delegatiebesluit vaststellen exploitatieplannen Leidschendam-Voorburg":

1. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet de volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht):
 - a. Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is;
 - b. Uitbreidingen van bestaande bebouwing voor maatschappelijke functies;
 - c. Weigeringen van een omgevingsvergunning;
 - d. Plannen waarvoor in het verleden door de gemeenteraad al een specifiek en op het plan gericht ruimtelijk kader is vastgesteld (zoals in de vorm van ruimtelijke uitgangspunten) en waarbinnen het plan passend is binnen de termijn van 5 jaar na vaststelling.
2. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan respectievelijk het besluit om géén exploitatieplan vast te stellen voor de onder 1. bedoelde categorieën van gevallen te delegeren aan het college.

3. Het college opdracht te geven de raad te informeren voordat een besluit als bedoeld onder punt 1 als ontwerp ter inzage wordt gelegd voor inspraak en beroep.
4. Deze werkwijze te evalueren drie maanden voor het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar uiterlijk in januari 2022.

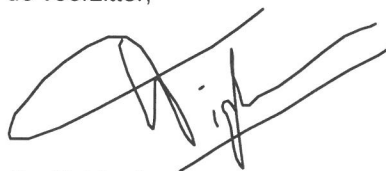
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Leidschendam-Voorburg van 5 januari 2021.

de griffier,



mr. C.J. de Vries

de voorzitter,



dhr. K. Tigelaar

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. het realiseren grondgebonden woning
- | aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam



April 2022

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woning met bijbehorende bouwwerken (carport en tuinhuis) en aanlegwerkzaamheden (waaronder vergroten bestaande insteekhaven) op het perceel Veursestraatweg 116 te Leidschendam

<i>Opdrachtgever</i>	: [REDACTED]
<i>Opgesteld door</i>	: Legalexion
<i>Opsteller</i>	: [REDACTED]
<i>Datum</i>	: 8 april 2022
<i>Versie</i>	: 3
<i>Kenmerk</i>	: 21501/1

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	7
1.5	LEESWIJZER.....	7
2.	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2.	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	8
2.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
2.2.2	Provinciaal Omgevingsbeleid	9
2.2.2.1	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	10
2.2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	12
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK	13
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	13
2.3.2	WOONVISIE 2016 - 2020	15
2.3.3	Parkeernota	16
2.3.4	Water- en rioleringsplan 2016-2021	16
2.3.5	BOUWSTENEN GROENE WOONGEMEENTE.....	17
2.3.6	CULTUURHISTORISCHE ANALYSE VLIETOEVERS	17
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	18
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	BESTAANDE SITUATIE.....	19
3.3	NIEUWE SITUATIE	21
3.4	WELSTAND	27
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	28
4.1	PARKEREN	28
4.2	VERKEERSONTSluiting EN BEREIKBAARHEID	29
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	LUCHTKWALITEIT	30
5.3	NATUUR.....	31
5.3.1	INLEIDING	31
5.3.2	NATUURTOETS	32
5.3.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.4.1	INLEIDING	33

5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	34
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	34
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN.....	34
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	35
5.4.2.4	BUISELEIDINGEN	35
5.5	WATER	36
5.5.1	INLEIDING	36
5.5.2	WATERTOETS.....	36
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	36
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	36
5.5.2.3	RIOLERING EN AFKOPPELING	37
5.5.2.4	WATERKWALITEIT	38
5.5.2.5	BEHEER EN ONDERHOUD.....	38
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	38
5.5.2.7	WATEROPGAVE	38
5.5.2.8	BODEM EN GRONDWATER.....	39
5.5.2.9	KLIMAATADAPTATIE	39
5.6	BODEM.....	40
5.6.1	ALGEMEEN	40
5.6.2	ONDERZOEK.....	40
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	42
5.7.1	ALGEMEEN	42
5.7.2	TOETSING	42
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	42
6.	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	43
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	43
6.2	ARCHEOLOGIE	43
6.2.1	Onderzoek	43
6.2.2.	Conclusies en vervolg.....	44
7	UITVOERBAARHEID.....	45
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	45
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	45
	OVERZICHT BIJLAGEN:	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam bestaat het plan om daar een nieuwe woning te realiseren, met carport en vrijstaand bijgebouw (tuinthuis) en het vergroten van de bestaande insteekhaven. Het betreft de vervanging van een bestaande woning, welke zal worden gesloopt.

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

1.2 Plangebied

De woning wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Veur, sectie B, nummers 2167. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 1.837 m².

Aan de noordwestzijde grenst het perceel aan de Veursestraatweg. Aan de achterzijde heeft het perceel een forse tuin. Deze tuin grenst aan de Vliet.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

bron: Kadastralekaart.com

1.3 Vigerend planologisch regime

Voor de ontwikkellocatie geldt (onder de Beheersverordening 2017, vastgesteld d.d. 30 mei 2017) het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'. Ingevolge dit bestemmingsplan gelden voor de locatie de volgende bestemmingen:

- *Woondoeleinden (W) – artikel 3*
- *Tuin (T) – artikel 4*
- *Water – artikel 16*
- *Archeologisch waardevol gebied – artikel 18*
- *Aanlegvergunning – artikel 21*



Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' (perceel projectlocatie: zie rode pijl)

Het betreffende bouwplan voldoet niet aan voornoemde (bouw)voorschriften van het bestemmingsplan, om de navolgende redenen:

- De nieuwe woning wordt deels buiten het bouwvlak opgericht;
- Voor de voorgevelrooilijn wordt een carport opgericht. Deze carport valt deels binnen de bestemming 'Wonen' (het bouwvlak) en deels binnen de bestemming 'Tuin'. De carport past daarmee niet helemaal binnen het bestemmingsplan.
- Het oprichten van een vrijstaand bijgebouw (tuinhuis) is niet toegestaan in bestemming 'Tuin'.
- Het vergroten van de insteekhaven (aan de zuidzijde van het projectgebied) is in strijd met de bestemming 'Tuin'.

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

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

2.2. Beleidskaders algemeen

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

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

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.2.2 Provinciaal Omgevingsbeleid

Algemeen

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

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

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

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019.

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid-Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat alle samenwerkende overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt.

2.2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De bestaande bebouwing is in een dermate lage bouwkundige staat dat het niet in aanmerking komt voor renovatie.

De Vlietzone wordt gekarakteriseerd door een sterk groene zone tussen de Vliet en de Veursestraatweg. In dit groengebied staan diverse vrijstaande woningen. Deze woningen kenmerken zich door grote verscheidenheid in architectuur. Elke woning is wat architectuur betreft een weerslag van de tijd waarin het ontworpen en gebouwd is.

De nieuw te bouwen woning wordt verder van de weg gesitueerd en dus dichter in het groen geplaatst. Daardoor ontstaat een sterkere groenbeleving vanaf de straat. Er wordt nadrukkelijk geen afbreuk gedaan aan het groene karakter vanaf de Vliet.

Voorts wordt er met dit plan een woning gerealiseerd die voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd, en die qua aard en omvang aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van de nieuwe woning levert dus een ruimtelijke en architectonische verbetering en update op van de locatie, passend in de stedenbouwkundige structuur.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan goed aansluit op bovengenoemde twee 'opgaven omgevingskwaliteit'.

Conclusie

Het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 te Leidschendam sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Op 1 april 2019 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland in werking getreden. Deze verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen (geconsolideerd vastgesteld 7 juli 2021).

De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen. In dit geval laat het vigerende bestemmingsplan reeds de bouw van een reguliere woning toe.

Hieronder een weergave van de meest belangrijke bepalingen:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

- 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:*
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - 1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
 - 2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*

1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Planspecifiek

Op het perceel Veursestraatweg 116 te Leidschendam rust al een woonbestemming. Ook de woonomgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van grondgebonden woningen. Daarmee kan deze ruimtelijke ontwikkeling worden aangemerkt als een geval van 'inpassen': het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Voorts gelden er ingevolge de kwaliteitskaart (kaart 14: *Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën*) er geen bijzondere kwaliteiten voor het betreffende gebied. Het perceel valt immers binnen het bestaand stedelijk gebied, waar voornamelijk de groei van de bevolking van de provincie Zuid-Holland opgevangen dient te worden. Vanwege de zuidelijke begrenzing van het perceel aan de Vlietzone is het wel van belang dat er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (wat betreft impressies van het plan, ook van zuidelijke begrenzing aan de Vliet, wordt verwezen naar paragraaf 3.3).

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

Voorts dient ingevolge artikel 6.10 van de Omgevingsverordening te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen belemmering vormt.

Voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 te Leidschendam aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Bij de vaststelling van de structuurvisie (2006) is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in Stedelijk Gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en de Vlietzone.

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt als opgave het realiseren van 80% van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers.

Specifiek voor het gebied aan en rondom de Vliet wordt in de structuurvisie het volgende opgemerkt. Aan de Vliet bevinden zich diverse buitenplaatsen en de Vliet kent een charmante ambiance. De Vlietzone is ook deels verrommeld. Voor Leidschendam-Voorburg en voor het omringende stedelijke gebied is het belang van de Vlietzone als een groene, recreatieve ruimte toegenomen. De gemeente richt zich op behoud en ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige groene woonmilieus. De gemeente streeft naar transformatie van incidentele werkgebieden tot aantrekkelijke woonmilieus en de realisatie van openbare oevers of stedelijke balkons aan de westelijke kant.

De bestaande bebouwing is in een dermate lage bouwkundige staat dat het niet in aanmerking kan komen voor renovatie.

De Vlietzone wordt gekarakteriseerd door een sterk groene zone tussen de Vliet en de Veursestraatweg. In dit groengebied staan diverse vrijstaande woningen. Deze woningen kenmerken zich door grote verscheidenheid in architectuur. Elke woning is wat architectuur betreft een weerslag van de tijd waarin het ontworpen en gebouwd is.

De nieuw te bouwen woning wordt verder van de weg gesitueerd en dus dichter in het groen geplaatst. Daardoor ontstaat een sterkere groenbeleving vanaf de straat. Er wordt nadrukkelijk geen afbreuk gedaan aan het groene karakter vanaf de Vliet.

Voorts wordt er met dit plan een woning gerealiseerd die voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd, en die qua aard en omvang aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van de nieuwe woning levert dus een ruimtelijke en architectonische verbetering en update op van de locatie, passend in de stedenbouwkundige structuur.

Conclusie

Het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 te Leidschendam sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van de nieuwe woning draagt bij aan het verbeteren van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone en levert eveneens een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.

De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

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

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

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

Conclusie

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

2.3.3 Parkeernota

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

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

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam.

2.3.4 Water- en rioleringsplan 2022-2027

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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

Conclusie

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden

gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Bouwstenen Groene Woongemeente

De Bouwsteen Groene Woongemeente (vastgesteld juli 2021) bevat de groeiambities van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Belangrijk aspect daarbij is groei met behoud en versterking van het groen. Het vertrekpunt voor deze bouwsteen is doelstelling B uit het Kompas voor de Leefomgeving (uit 2019): *‘Een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen’*. In het Kompas is afgesproken dat de gemeente zal groeien met 4.000 woningen tot 2040.

In dit geval is echter geen sprake van de toevoeging van (een) woning(en). Het bestemmingsplan laat de bouw van een woning immers reeds toe.

De Vlietzone wordt gekarakteriseerd door een sterk groene zone tussen de Vliet en de Veursestraatweg. In dit groengebied staan diverse vrijstaande woningen. Deze woningen kenmerken zich door grote verscheidenheid in architectuur. Elke woning is wat architectuur betreft een weerslag van de tijd waarin het ontworpen en gebouwd is.

De nieuw te bouwen woning wordt verder van de weg gesitueerd en dus dichter in het groen geplaatst. Daardoor ontstaat een sterkere groenbeleving vanaf de straat. Er wordt nadrukkelijk geen afbreuk gedaan aan het groene karakter vanaf de Vliet.

Conclusie

Het beleidskader ‘Bouwstenen Groene Woongemeente’ vormt geen belemmering voor de herbouw van de woning aan de Veursestraatweg 116.

2.3.6 Cultuurhistorische analyse Vlietoevers

In 2010 heeft het college van B&W van Leidschendam-Voorburg een cultuurhistorische analyse voor de Vlietoevers vastgesteld. De oevers van de Vliet hebben immers bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. Om de belangrijke waarden van de Vliet te beschermen, is een analyse opgesteld. De betreffende cultuurhistorische analyse Vlietoevers dient als beleidskader, als leidraad voor het beheer en de ontwikkeling van het gebied.

In dit geval is geen sprake van de toevoeging van (een) woning(en). Het bestemmingsplan laat de bouw van een woning reeds toe. Het bouwplan wijkt af van het bestemmingsplan omdat het bouwplan deels buiten het bouwvlak valt. In zoverre heeft het plan weinig effect op de cultuurhistorische kwaliteit van de Vlietoevers.

Het perceel grenst met de achterzijde aan De Vliet. Op dit perceel bevinden zich groenwaarden die bepalend zijn voor de omgevingskwaliteit en de doorgaande hoofdgroenstructuur tussen de Vliet en de Veursestraatweg. Belangrijk is vooral het beeld vanaf de Vlietzijde. De groene,

lommerrijke kwaliteit langs de Vliet aan de achterzijde van het woonperceel is van cruciaal belang voor de kwalitatieve beleving van de Vliet en de gemeente.

Het op het achterperceel aanwezige tuinhuisje / prieel wordt verwijderd. Het prieel verkeert in bijzonder slechte staat van onderhoud en het is niet de moeite waard om het in stand te houden. Dit zal dus worden verwijderd (in paragraaf 3.3. wordt hier nader op ingegaan).

Voorts wordt met dit plan de bestaande insteekhaven vergroot, echter op zodanige wijze dat er voldoende ruimte overblijft voor groen. In het tuinplan wordt met het aangebrachte groen (nieuwe bomen en opgaande planten en struiken) vervolgens voldoende recht gedaan aan een goede kwalitatieve uitstraling vanaf de Vlietzijde.

Met dit plan wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de Vliet en de kwalitatieve uitstraling ervan. Sterker nog: deze zal met dit plan worden verbeterd.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van het bouwplan voor locatie Veursestraatweg 116 te Leidschendam.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam voorziet in de vervanging van een bestaande woning door een nieuwe woning, met carport en vrijstaand bijgebouw (tuinhuis) en het vergroten van de bestaande insteekhaven. Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het nieuwbouwplan.

3.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is er sprake van een bestaande grondgebonden vrijstaande woning, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. De betreffende woning is ook onderkelderd. De woning heeft geen relevante cultuurhistorische waarde.



Fig. 3.1 Bestaande staande situatie



Fig. 3.2 Bestaande staande situatie achterzijde



Fig. 3.3 Bestaande situering

Fig. 3.4 Nieuwe situatie



Fig. 3.5 Voorzijde nieuwe woning



Fig. 3.6 Achterzijde nieuwe woning



Fig. 3.7 Achterzijde nieuwe woning



Fig. 3.8 Carport op de voorzijde van het perceel (zie voor situering bijgebouw op perceel, figuur 3.4).

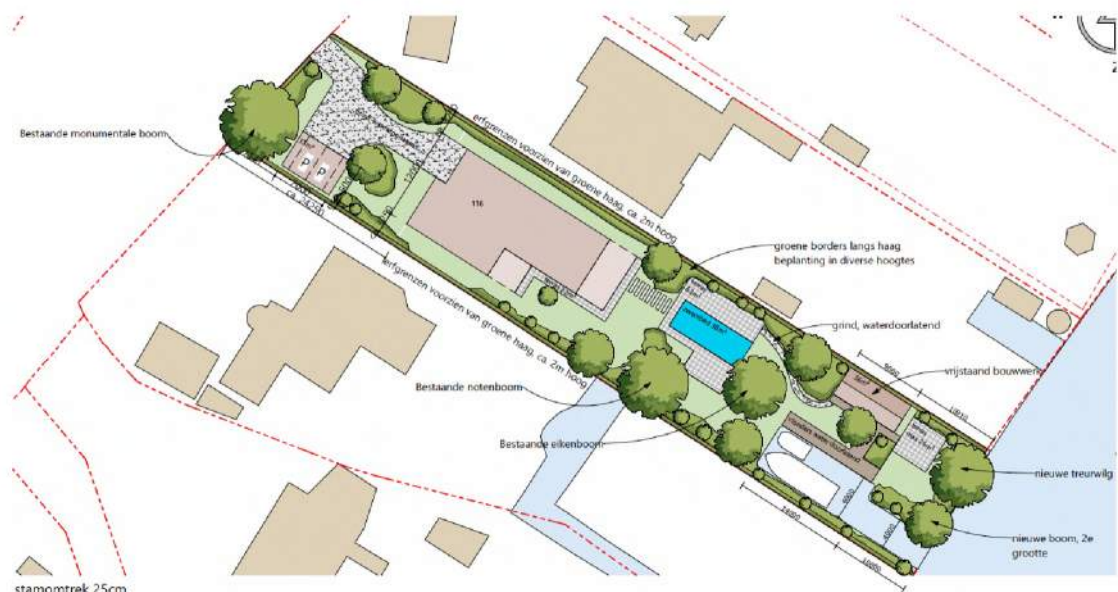


Fig. 3.9 Tuinplan

Tuinplan

Voor het perceel is een gedetailleerd plan voor de tuin opgesteld (zie figuur 3.9). Het perceel wordt door gemeente opgedeeld in drie zones, te weten:

- Voortuin;
- Middentuin (ruimte rond het zwembad);
- Achtertuin (insteekhaven, tuinhuis en terras).

Op dit perceel bevinden zich groenwaarden die bepalend zijn voor de omgevingskwaliteit en de doorgaande hoofdgroenstructuur tussen de Vliet en de Veursestraatweg. Belangrijk is vooral het beeld vanaf de Vlietzijde. De groene, lommerrijke kwaliteit langs de Vliet aan de achterzijde van het woonperceel is van cruciaal belang voor de kwalitatieve beleving van de Vliet en de gemeente.

Voorts wordt met dit plan de bestaande insteekhaven vergroot, echter op zodanige wijze dat er voldoende ruimte overblijft voor groen. In het tuinplan wordt met het aangebrachte groen (nieuwe bomen en opgaande planten en struiken) vervolgens voldoende recht gedaan aan een goede en groene kwalitatieve uitstraling vanaf de Vlietzijde.

Prieeel

Het prieeel aan de Vliet geeft door haar ronde vorm en rieten dakje een nostalgisch gevoel. Het bouwwerkje is echter een niet bijzonder gedetailleerd of zorgvuldig gebouwd geheel. Zij verkeert in bijzonder slechte staat van onderhoud en het is niet de moeite waard om het in stand te houden.



Fig. 3.10 Oude prieel, in slechte staat

Het prieel is gefundeerd op een losse betonplaat die door de tijd in de slappe grond is scheef gezakt. De houten draagconstructie is licht gedimensioneerd maar vooral aangetast door houtrot en actieve houtworm.

De gevel bestaat uit ruwe horizontale planken die geen bijzondere detaillering kent. De ramen en deur bestaan uit hergebruikt materiaal en zijn niet heel charmant voor de gevelopeningen gehangen met opgeschroefde scharnieren. De beglazing is van plastic.

Het dakje van riet is heel slecht en oud, ouder dan de levensduur van een rieten dakje. De kap op de top is verdwenen. Het geheel is in bijzonder slechte staat.

Het prieel kan niet in stand worden gehouden. Het zou volledig herbouwd moeten worden, maar er is gekozen om een ander tuinhuis te gaan ontwerpen met een tuinhuisuitstraling passend aan de Vliet. Het nieuwe tuinhuisje zal veel bruikbaar zijn voor haar doel, namelijk ontspanningsplek voor het gezin aan de waterzijde.

Vlietzone

De Vlietzone wordt gekarakteriseerd door een sterk groene zone tussen de Vliet en de Veursestraatweg. In dit groengebied staan diverse vrijstaande woningen. Deze woningen kenmerken zich door grote verscheidenheid in architectuur. Elke woning is wat architectuur betreft een weerslag van de tijd waarin het ontworpen en gebouwd is.

De nieuw te bouwen woning wordt verder van de weg gesitueerd en dus dichter in het groen geplaatst. Daardoor ontstaat een sterkere groenbeleving vanaf de straat.

Het perceel grenst met de achterzijde aan De Vliet. Ook aan de achterzijde van het perceel bevinden zich groenwaarden die bepalend zijn voor de omgevingskwaliteit en de doorgaande hoofdgroenstructuur tussen de Vliet en de Veursestraatweg. Belangrijk is vooral het beeld vanaf de Vlietzijde. De groene, lommerrijke kwaliteit langs de Vliet aan de achterzijde van het woonperceel is van cruciaal belang voor de kwalitatieve beleving van de Vliet en de gemeente.

Het op het achterperceel aanwezige tuinhuisje / prieel wordt vanwege haar slechte staat verwijderd (zoals hierboven opgemerkt). Vervolgens op de achterzijde van het perceel wordt een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd. Hieronder een tweetal foto's (fig. 3.11) met daarin geprojecteerd het bijgebouw (zie voor situering bijgebouw op perceel, figuur 3.4 en 3.9).

Voorts wordt met dit plan de bestaande insteechaven vergroot, echter op zodanige wijze dat er voldoende ruimte overblijft voor groen. In het tuinplan wordt met het aangebrachte groen (nieuwe bomen en opgaande planten en struiken) vervolgens voldoende recht gedaan aan een goede kwalitatieve uitstraling vanaf de Vlietzijde.

Met dit plan wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de Vliet en de kwalitatieve uitstraling ervan. Sterker nog: deze zal met dit plan worden verbeterd.



Fig. 3.11 Achterzijde perceel (met projectie van het bijgebouw, zie rode pijlen)

Ontsluiting

De woning wordt ontsloten via de Veursestraatweg. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in.

Belangen omwonenden

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

Parkeren

Het perceel van de nieuwe woning heeft voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein (zie figuur 3.4 en 3.9).

Duurzaamheid

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

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

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

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Welstand

Op 10 november 2021 is het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 behandeld in de Welstands- en monumentencommissie. De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet van het gewijzigde ontwerp (positionering op kavel, volumes, materialisatie), maar verzoekt de ontwerper om de architectuur op een aantal punten nader te bestuderen, namelijk:

- dakvenster in voordakvlak doen afbreuk aan de uitstraling vooraanzicht;
- indeling en dieptewerking kozijnen voorgevel heroverwegen.

Gelet op voornoemd advies voldoet het bouwplan in hoofdropzet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

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

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

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

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'rest bebouwde kom'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning (met daarin een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning).

Bij de nieuwe woning dienen dus twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daarin wordt voorzien (zie figuur 4.1).



Fig. 4.1 Situatie carport met twee parkeerplaatsen



Fig. 4.2 Carport met twee parkeerplaatsen

Conclusie

Op het perceel Veursestraatweg 116 is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

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

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Veursestraatweg 116 relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Om te beoordelen of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder, dan wel ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat heerst, is door VDLN Bouwfysica een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Onderzoek geluidsbelasting Wegverkeerslawaaï Woning Veursestraatweg 116*, Rapportnummer P2125.1.R1, d.d. 16 juni 2021, zie bijlage I).

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat op de 2e verdieping van de entreegevel de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Veursestraatweg ten hoogste 49 dB(A) bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB(A) overschreden.

Het treffen van maatregelen ter beperking van geluidoverdracht is niet opportuun te achten, aangezien het slechts om 1 woning gaat. Dientengevolge wegen de kosten voor het treffen van maatregelen niet op tegen de baten.

Het geveldeel met overschrijding van de grenswaarde kan als een 'dove' gevel beschouwd worden (immers op 2^e verdieping waar geen te openen delen aanwezig zijn). Bovendien is het meer dan aannemelijk dat de geluidwering van dat geveldeel voldoende zal zijn in het geval dat niet toepasbaar zou zijn.

Cumulatie van geluidbelasting is overigens niet aan de orde, omdat er slechts sprake is van overschrijding van één geluidbron.

Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

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

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

- Het Natuurnetwerk Nederland;

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Door Blom Ecologie is een natuurtoets uitgevoerd (*Quickscan Wet natuurbescherming Veursestraatweg 116 te Leidschendam*, d.d. 17 september 2021, zie bijlage II). Uit deze natuurtoets blijkt het volgende.

- Voorafgaande de beoogde ontwikkeling dient middels een boomholte inspectie de mogelijke aanwezigheid van een ruimte achter de holte aan te tonen. Een alternatief hierop is het uitvoeren van een protocollair vleermuisonderzoek om het mogelijke gebruik van de holte in kaart te brengen.
- De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of een Groene Buffer en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.
Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets en/of AERIUS-stikstofberekening is niet noodzakelijk.
- Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door BK Bouw- en Milieuadvies BV is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de stikstofdepositie (*Beoordeling stikstofdepositie Veursestraatweg 116 te Leidschendam*, 12 maart 2021, zie bijlage III). Uit dit onderzoek blijkt dat er voor dit plan in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna, en uit het oogpunt van gebiedsbescherming, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

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

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

gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Veursestraatweg 116 relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



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

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met

brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 830 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

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

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

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringsstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de

plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan de Veursestraatweg 116 geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, is de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige status van het gebied en de (beperkte) ontwikkelingen binnen het plangebied bieden nauwelijks mogelijkheden om de bergingscapaciteit van water te optimaliseren. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum (Stand-Still). Waar mogelijk dient de bergingscapaciteit vergroot te worden indien er sprake is van herontwikkeling.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. De secundaire watergang maakt eveneens onderdeel uit van het perceel. Deze watergang sluit aan op de Vliet (KRW-waterlichaam).

Met dit woningbouwplan vindt er een wijziging plaats van de op het perceel aanwezige en / of nabij het perceel gelegen watergangen (zie figuur 5.4).



Fig. 5.3 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)



Fig. 5.4 Nieuwe situatie

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande riool. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en direct worden aangesloten op het open water dat binnen het eigen terrein aanwezig is.

5.5.2.4 Waterkwaliteit

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

5.5.2.5 Beheer en onderhoud

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2022 - 2027 is oktober 2021 vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP. De realisatie en aanwezigheid van de nieuwe woning is niet van invloed op het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergangen en eventueel het riool. In principe moet er een onderhoudsstrook van in ieder geval 1 meter vrij blijven langs de secundaire watergang. Uit figuur 5.4 blijkt dat daar ruimschoots aan wordt voldaan. Het gewoon onderhoud van de secundaire watergang wordt verzorgd door de eigenaar.

Het onderhoud van de Vliet vindt plaats door het Hoogheemraadschap Rijnland. Wateren met een breedte groter dan 10 meter moeten varend worden onderhouden (zoals ook de Vliet). Voor varend onderhoud zijn onderhoudsstroken nodig van 1 meter aan weerszijden van de wateren. Ook aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

5.5.2.7 Wateropgave

Zoals opgemerkt is in bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden. De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend.

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte bestaande woning	168,00 m ²
Oppervlakte bijgebouwen	122,00 m ²
Oppervlakte bestaande verharding (niet zijnde gebouwen)	300 m ²
TOTAAL	590 m²
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte woning	268,00 m ²
Oppervlakte bijgebouwen (met carport)	71,00 m ²
Oppervlakte nieuwe verharding (niet zijnde gebouwen)	250 m ²

TOTAAL	589 m2
TOTAAL afname verhard oppervlak	1 m2

Fig. 5.5 Tabel verharding bestaande en nieuwe situatie

Waterbalans

Te dempen water	70 m2
Bestaand insteekhaven	32 m2
Totaal gedempt water	102 m2
Nieuwe insteekhaven totaal	124 m2
Extra oppervlaktewater	22 m2

Kortom: met de realisatie van het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak afnemen met 1 m2 en wordt er 22 m2 aan extra oppervlaktewater gerealiseerd.

Dat betekent dat er voldoende watercompensatie plaatsvindt.

5.5.2.8 Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand en veen bestaat.

In de boorstaten is de grondwaterstand gevonden op -0,41 meter. Het straatniveau ter hoogte van de woning wordt circa 0 m + NAP. De hoogte bovenkant vloerpeil van de woning wordt circa 30 cm + NAP (verschil van 300 mm hoogte).

Voorts heeft het plan geen, of althans een verwaarloosbare, invloed op grondwaterstroming op naburige percelen door de grote kelder van het bouwplan.

Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen dat er geen grondwatermaatregelen noodzakelijk zijn.

5.5.2.9 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woning aan de Veursestraatweg 116 worden voorzien van een luchtwarmtepomp, van zonnepanelen en zal geen gasaansluiting meer hebben.

Voorts wordt de gehele inrit voorzien van grind, wat het waterbergend vermogen van het perceel vergroot.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft bij e-mailbericht van 1 juli 2021 laten weten akkoord te kunnen gaan met deze ontwikkeling (zie bijlage IV).

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Door Van der Helm Milieubeheer BV is onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de boem (*Verkennd milieukundig asbest- en (water)bodemonderzoek aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam*, 18 december 2020, zie bijlage V). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *de bovengrond plaatselijk (boring 06) matig verontreinigd is met zware metalen (lood en zink). Mogelijk is rondom boring 06 sprake van een sterke verontreiniging en eventueel een "geval van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming. Nader bodemonderzoek ter bepaling van de omvang, ernst en eventueel spoedeisendheid van deze verontreinigingen wordt noodzakelijk geacht;*
- *de grond op het overige terrein maximaal licht verontreinigd is met de parameters uit het standaardpakket;*

- *het grondwater aan de streefwaarde voldoet;*
- *visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. De totaal gewogen asbestconcentratie (maximaal <0,8 mg/kg d.s.) overschrijdt de norm voor nader asbestonderzoek niet. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de onderzoekslocatie als onverdacht op asbest beschouwd;*
- *de baggerspecie van de watergang is in oppervlaktewater toepasbaar als 'klasse B', maar 'niet toepasbaar' op of in de landbodem, wegens een overschrijding van de klasse Industrie. Op basis van de toetsing is de baggerspecie 'niet verspreidbaar' op het aangrenzende perceel. De baggerspecie is indicatief toepasbaar in gebieden met de PFAS functieklasse 'Landbouw/natuur'.*

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen heeft Van der Helm BV inmiddels een nader bodemonderzoek uitgevoerd (*Aanvullend en nader milieukundig bodemonderzoek aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam*, d.d. 16 september 2021, zie bijlage VI). Daaruit blijkt het volgende:

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- *Op een deel van het perceel is een sterke verontreiniging vastgesteld, met lood en/of zink. De aangetroffen verontreiniging is zowel verticaal als horizontaal in voldoende mate in beeld gebracht. De omvang van deze sterk verontreinigde kern bedraagt minimaal 80 m3 en betreft een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' conform de Wet Bodembescherming;*
- *In aanvulling op het nader bodemonderzoek, is de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van het nieuwe woonhuis en de insteekhaven vastgesteld. Deze is maximaal licht verontreinigd met de onderzochte parameters. Dit is in overeenstemming met de verwachting.*

Van der Helm Milieubeheer BV beveelt aan om de verontreiniging te saneren, om zo de locatie geschikt te maken voor de voorgenomen bouw. De keuze voor de saneringsvariant dient afgestemd te worden op de wensen van de opdrachtgever en de herinrichtingsplannen. De verwachting is dat deze sanering onder de Regeling Uniforme Sanering, door middel van een 'BUS-melding', categorie immobiel, verricht kan worden. De werkzaamheden dienen onder de begeleiding van een BRL 6000 gecertificeerde milieukundige begeleider en door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer uitgevoerd te worden. Bij graafwerkzaamheden waarbij grond vrijkomt (bijvoorbeeld sanering) dienen alle af te grondstromen op PFAS te worden geanalyseerd.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van een saneringssituatie. De verwachting is dat deze sanering onder de Regeling Uniforme Sanering, door middel van een 'BUS-melding', categorie immobiel, verricht kan worden. Na sanering is de grond milieu-hygiënisch geschikt voor de

beoogde functie. Niet wordt verwacht dat de sanering een (financiële) belemmering gaat vormen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

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

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

5.7.2 Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woning aan de Veursestraatweg 116.

Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Veursestraatweg 116. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse en er slechts sprake is van de vervanging van een bestaande woning door een nieuw te bouwen woning.

6. CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

6.2.1 Onderzoek

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

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (*Archeologisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 21 december 2020, zie bijlage VII*). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- *Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting voor archeologische sporen en resten, met name gerelateerd aan het kanaal van Corbulo uit de Romeinse tijd. Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied meerdere stratigrafisch goed bewaarde, potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Het betreft hier het vegetatieniveau in de top van het duinzand in het westen van het plangebied, de vulling van het kanaal van Corbulo en de oeverzone in het oosten van het plangebied en de mogelijk Middeleeuwse vulling van de Vliet. Daarom is vervolgonderzoek in de vorm van gravend onderzoek noodzakelijk.*
- *Vestigia adviseert een vervolgonderzoek door het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Ten behoeve van dit onderzoek is een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk.*

- *Het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, dient eerst over het advies in dit rapport een besluit te nemen. Wanneer het bevoegd gezag besluit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het plangebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.*

6.2.2. Conclusies en vervolg

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen bestaande uit het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Het PvE is inmiddels opgesteld en goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog (*Aanvullend onderzoek van het Kanaal van Corbulo ter hoogte van de Veursestraatweg 116 in Leidschendam, Programma van Eisen ten behoeve van een Proefsleuf met doorstart naar Opgraving, en een archeologische begeleiding conform KNA protocol 4003 (en zo nodig 4004), Vestigia, d.d. 21 januari 2022, zie bijlage VIII*).

Het proefsleuvenonderzoek zal zo spoedig mogelijk gestart worden, zodat de resultaten bekend zijn voor het afronden van de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning 1^e fase.

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

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

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan Veursestraatweg 116 te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Veursestraatweg 116 te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Onderzoek geluidsbelasting Wegverkeerslawaaï Woning Veursestraatweg 116, VDLN Bouwfysica, Rapportnummer P2125.1.R1, d.d. 16 juni 2021*
- II. *Quickscan Wet natuurbescherming Veursestraatweg 116 te Leidschendam, Blom Ecologie, d.d. 17 september 2021*
- III. *Beoordeling stikstofdepositie Veursestraatweg 116 te Leidschendam, BK Bouw- en milieuvadvis BV, 12 maart 2021*
- IV. *Akkoord Hoogheemraadschap Rijnland, e-mail d.d. 6 april 2021*
- V. *Verkennd milieukundig asbest- en (water)bodemonderzoek aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam, Van der Helm Milieubeheer BV, 18 december 2020*
- VI. *Aanvullend en nader milieukundig bodemonderzoek aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam, Van der Helm Milieubeheer BV, d.d. 16 september 2021*
- VII. *Archeologisch vooronderzoek in het kader van de nieuwbouw aan de Veursestraatweg 116 te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, d.d. 21 december 2020*
- VIII. *Aanvullend onderzoek van het Kanaal van Corbulo ter hoogte van de Veursestraatweg 116 in Leidschendam, Programma van Eisen ten behoeve van een Proefsleuf met doorstart naar Opgraving, en een archeologische begeleiding conform KNA protocol 4003 (en zo nodig 4004), Vestigia, d.d. 21 januari 2022*