

leidschendam-voorborg

damcentrum

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
10722.00	10 jan. 2005	6 juni 2005		

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg, gehouden op 6 juni 2005.

De griffier

De voorzitter



nummer Raadsbesluit 2005/16482

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

d.d. 17 JAN. 2006

nr. DRM/ARB/ 2005/6161

opdrachtleider : mw. ir M.C. Kortekaas-Koot

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Opgave	5
1.3. Ligging van het plangebied	5
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5. Beoogd bestemmingsplan	6
1.6. Planhistorie	6
1.7. Leeswijzer	6
2. Gebiedsvisie	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Samenvatting beleidskader	7
2.3. Samenvatting cultuurhistorie	7
2.4. Samenvatting ruimtelijke en functionele analyse	8
2.5. Samenvatting water en ecologie	9
2.6. Samenvatting milieu	10
2.7. Integrale gebiedsvisie	11
3. Juridische regeling	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Planvorm	13
3.3. Kaart	13
3.4. Voorschriften	14
3.4.1. Inleidende bepalingen (hoofdstuk I)	14
3.4.2. Bepalingen met betrekking tot het waardevol dorpsgezicht en cultuurhistorisch waardevolle panden (hoofdstuk II)	14
3.4.3. Bestemmingsbepalingen (hoofdstuk III)	15
3.4.4. Algemene bepalingen (hoofdstuk IV)	21
3.4.5. Slotbepalingen (hoofdstuk V)	21
4. Beleid	23
4.1. Inleiding	23
4.2. Rijksbeleid	23
4.3. Provinciaal en regionaal beleid	24
4.4. Gemeentelijk beleid	25
5. Cultuurhistorie	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Ontwikkelingsgeschiedenis	29
5.3. Archeologie	31
5.4. Beschermd dorpsgezicht	33
5.5. Monumenten en waardevolle of beeldbepalende bebouwing	34
6. Ruimtelijke en functionele analyse	37
6.1. Inleiding	37
6.2. Ruimtelijke structuur	37
6.3. Functionele structuur	43
6.4. Verkeer	44
7. Water	49
7.1. Inleiding	49
7.2. Watertoets	49
7.3. Huidige situatie water, bodem en waterkering	49
7.4. Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer	52
7.5. Toekomstige situatie water en waterkering	53

8. Ecologie	57
8.1. Plangebied in de omgeving	57
8.2. Beoogde ontwikkelingen	57
9. Milieu	61
9.1. Duurzaamheid	61
9.2. Bedrijven en zonering	62
9.3. Horeca en zonering	63
9.4. Bodemkwaliteit	63
9.5. Weg- en railverkeerslawaaï	64
9.6. Luchtkwaliteit	67
9.7. Veiligheid	68
9.8. Leidingen en kabels	69
10. Uitvoerbaarheid	71
10.1. Inleiding	71
10.2. Financiële uitvoerbaarheid	71
10.3. Handhaving	71
10.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
11. Overleg ex artikel 10 Bro	73

Bijlagen:

1. Monumenten.
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Bedrijveninventarisatie.
4. Inventarisatie van Horeca-activiteiten.
5. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
6. Parkeerbalans.
7. Historische bedrijfsactiviteiten.
8. Bodemkwaliteit herinrichtingslocaties.
9. Overzicht bodemonderzoek.
10. Resultaten akoestisch onderzoek.
11. Besluit Hogere Waarden.
12. Resultaten onderzoek luchtkwaliteit.
13. Verslag Klankbordgroep Damcentrum d.d. 28 juni 2004.
14. Financiële bijlage.
15. Samenvatting DPO.
16. Nota Inspraak en Overleg.
17. Literatuurlijst.



 plangebied

figuur 1
ligging plangebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De aanleiding tot het opstellen van dit bestemmingsplan voor het gebied rondom het sluiscomplex en de Damlaan wordt gevormd door twee belangrijke ontwikkelingen. Enerzijds vormt het plangebied het decor voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Leidschendam en anderzijds zal op korte termijn het gebied rond de sluis worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Masterplan

In 2004 heeft het gemeentebestuur het Masterplan Damcentrum vastgesteld. In het Masterplan is uiteengezet wat er in de komende jaren gaat gebeuren in het oude centrum van Leidschendam. Momenteel is een flink aantal dagelijkse zaken in het Damcentrum nog niet naar wens. Daarom heeft gemeentebestuur besloten om het Damcentrum grondig te herstructureren. De ruimtelijke kwaliteit van het Damcentrum wordt verbeterd en het Damplein en omgeving moet een gezelliger aanblik krijgen.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gemeente heeft op basis van artikel 8 Wvg op een aantal percelen een voorkeursrecht gelegd in het kader van de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Teneinde deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan dat voorschriften ten aanzien van deze nieuwe ontwikkelingen bevat, noodzakelijk. Ingevolge de bepalingen in de Wvg diende het ontwerpbestemmingsplan voor 28 januari 2005 ter inzage te zijn gelegd.

Beschermd dorpsgezicht

Het sluiscomplex en omgeving zal in de loop van 2005 worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing van de omgeving van het sluiscomplex van Leidschendam heeft als doel te waarborgen dat er in de toekomst zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met dit gebied zoals dat door de eeuwen heen tot stand is gekomen. Ter effectuering van deze aanwijzing dient ingevolge artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet een beschermend bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2. Opgave

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een goed juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Tevens dient een beschermend bestemmingsplan te worden opgesteld in het kader van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om in beide te voorzien.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling, met ruimte voor gewenste ontwikkelingen, maar ook met voldoende waarborgen voor het behoud van de (cultuurhistorisch waardevolle) ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Basis voor het bestemmingsplan vormt het Masterplan (april 2004). In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij dat Masterplan. Waar nodig is aanvullende informatie opgenomen.

1.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan weerszijden van het sluiscomplex in de Vliet en omvat het oude centrum van Leidschendam (zie figuur 1). Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Oude Trambaan. In het noorden grenst het plangebied aan de Schoorlaan. De oostelijke plangrens is gelegen achter de percelen aan de Delftsekade en Leidsekade en achter de percelen aan weerszijden van de Venestraat. In het zuiden ligt de grens van het plangebied ten zuiden van de bebouwing ter plaatse van de oude scheepswerf, het ten westen daarvan gelegen speelveld en aan de overzijde van de watergang aan de Plaspoelkade.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

naam	vastgesteld	goedgekeurd
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1956	06-06-1956	19-11-1957
Partieel uitbreidingsplan Damlaan	27-04-1960	27-12-1960
Bestemmingsplan Leidschendam-Zuid 1986	09-03-1987	13-10-1987
Bestemmingsplan Damlaan 1983	06-06-1983	10-07-1984

1.5. Beoogd bestemmingsplan

De juridische planvorm is afgestemd op het beleid dat erop is gericht de aanwezige functies en kwaliteiten te behouden en nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode te kunnen realiseren. Vanwege de vele ontwikkelingen die in het plangebied aan de orde zijn, is de insteek van het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht. Tegelijkertijd dient in belangrijke mate aandacht te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van het Damcentrum, die worden onderschreven door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en hebben geleid tot aanwijzing van een deel van het Damcentrum tot beschermd dorpsgezicht. Van dat deel is meer in detail een beschrijving in deze toelichting opgenomen. Ten behoeve van de bescherming van de delen die cultuurhistorisch als waardevol worden beschouwd is een gedetailleerde bestemmingsmethodiek toegepast en zijn specifieke bepalingen opgenomen in de voorschriften.

Om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit na te kunnen streven is voor de delen die deel uitmaken van de nieuwe ontwikkelingen een pakket van randvoorwaarden geformuleerd waaraan initiatieven moeten worden getoetst.

1.6. Planhistorie

Nadat met de voorbereiding van dit bestemmingsplan is begonnen, is het voorontwerp hiervan behandeld in de klankbordgroep van 28 juni 2004. Na bestuurlijke behandeling is het voorontwerpbestemmingsplan van 1 oktober tot en met 28 oktober 2004 ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. Tevens is het plan toegezonden aan diverse instanties in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. Van 21 januari tot en met 17 februari 2005 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Op 6 juni is het plan in de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgesteld.

1.7. Leeswijzer

De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Speciaal voor de lezer, die met name op hoofdlijnen de achtergronden bij het bestemmingsplan wil weten, is allereerst ingegaan op de bouwstenen van het bestemmingsplan (hoofdstuk 2). Hierin worden de navolgende hoofdstukken met betrekking tot beleid, cultuurhistorie, ruimtelijke en functionele analyse, water en ecologie, milieu, welke ook in hoofdstuk 4 tot en met 9 zijn beschreven, samengevat weergegeven. Tezamen leiden deze aspecten tot een integrale gebiedsvisie. Samen met hoofdstuk 3, dat de juridische planbeschrijving bevat, wordt een korte en overzichtelijke samenvatting geboden over de inhoudelijke aspecten van het bestemmingsplan en de wijze waaraan hier invulling wordt gegeven in de voorschriften.

Voor de lezer die geïnteresseerd is in de details, bevatten de hoofdstukken 4 tot en met 9 een uitgebreide beschrijving van de aspecten beleid, cultuurhistorie, ruimtelijke en functionele analyse, water en ecologie, milieu.

Tot slot komen de hoofdstukken met betrekking tot de uitvoerbaarheid en het overleg aan de orde (de hoofdstukken 10 en 11).

2. Gebiedsvisie

7

2.1. Inleiding

In de hoofdstukken 4 tot en met 9 wordt achtereenvolgens het beleidskader, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied, water, ecologie en de relevante milieuaspecten beschreven. De verschillende aspecten dienen, met inachtneming van het vigerend beleidskader, geïntegreerd te worden tot een samenhangende gebiedsvisie, die de basis vormt voor de bestemmingsregeling.

Hieronder worden allereerst de conclusies van de beschreven aspecten samengevat. Vervolgens wordt de gebiedsvisie gepresenteerd.

2.2. Samenvatting beleidskader

Rijksbeleid

De ontwikkelingen in het plangebied sluiten goed aan op het (voorgenomen) rijksbeleid, zoals is weergegeven in de Vierde Nota, de Nota Ruimte, de Nota Wonen en de Nota Belvédère. Er is sprake van verdichting en ondergronds bouwen, zodat duidelijk tegemoetgekomen wordt aan de roep om te intensiveren, te combineren en te transformeren in bebouwd stedelijk gebied. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat staat in de planvorming centraal.

Provinciaal en regionaal beleid

Het Streekplan zet in op het verbeteren van het woon- en leefmilieu door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Herstructurering van een verouderd werk- en woongebied vindt plaats in de plannen van Damcentrum en sluit derhalve aan bij het provinciaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden geeft nauwelijks beleidsuitgangspunten aan voor Leidschendam. Wel is het wensbeeld van de detailhandelsstructuur van de agglomeratie van Den Haag in beeld gebracht waaruit blijkt dat er nog rekening wordt gehouden met een beperkte ontwikkeling van de detailhandel in het deelgebied Damlaan. Dit sluit aan bij de plannen voor het centrum. In de Regionale Woonvisie staat het vergroten van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt voorop; de herstructurering van het plangebied draagt bij aan een gedifferentieerder woningaanbod.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid richt zich op het verbeteren van de woonkwaliteit door vraag en aanbod van het wonen beter op elkaar af te stemmen. Tegelijkertijd wordt in het Damcentrum het voorzieningenniveau vergroot, het winkelapparaat beter bereikbaar gemaakt en de verkeersontsluiting verbeterd. In het beleid wordt prioriteit gegeven aan de revitalisering van het historisch centrum; de knelpunten en voorgestane oplossingen zijn samengebracht in een aanvraag stedelijke vernieuwing die samen met het Masterplan de kapstok vormen voor de uitvoering van het project de komende jaren.

2.3. Samenvatting cultuurhistorie

Het Damcentrum ligt in het oudste gedeelte van Leidschendam. Rond de kruising van de landscheidingsdijk tussen de Hoogheemraadschappen Rijnland en Delfland en de Vliet ontstond in de middeleeuwen een nederzetting die uitgroeide tot een kern van ambachts- en koopmanswoningen en herbergen. De kern breidde zich in de loop van de tijd uit volgens de historisch gegroeide structuur van wegen parallel aan en loodrecht op de kust, die nu nog herkenbaar is.

De kans dat de bodem van het Damcentrum nog archeologische resten verborgen houdt, is zeer groot. Om deze reden is het dan ook noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied archeologisch onderzoek te verrichten.

Een deel van het plangebied, het sluiscomplex en omgeving, zal op korte termijn worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het dorpsgezicht vormt een belangrijk, doch niet meer heel gaaf voorbeeld van een op een oudere structuur gebaseerd laat 19^e-eeuws waterverkeers- en sluiskerndorp. Het is een niet veel voorkomend dorpsstype, dat zijn ontstaan dankt aan het elkaar (haaks) kruisen van een niet-waterkerend dijklichaam en een waterweg.

In het gebied is naast een aantal rijksmonumenten ook andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt in dit bestemmingsplan beschermd.

Een bijzonder element net buiten het plangebied is de houtzaagmolen "De Salamander". De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zullen de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperken dan in de huidige situatie reeds het geval is.

2.4. Samenvatting ruimtelijke en functionele analyse

Ruimtelijke structuur

De twee belangrijkste structuurlijnen in het gebied zijn de Vliet en de route over de landscheiding (Damlaan, Damstraat, Venestraat). Het sluiscomplex ligt op het snijpunt van deze historische structuurlijnen. Verder belangrijke structuurlijnen zijn de Leidsekade-Delftsekade (het oude jaagpad langs de Vliet) en de Kerkstraat en de Sluiskant.

De historische bebouwing in het Damcentrum kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bouwstijlen, materialen en vormen. In de tweede helft van de vorige eeuw is echter veel historische bebouwing vervangen door grootschaliger nieuwbouw.

Belangrijke landmarks in de oude kern van Leidschendam zijn de H.H. Petrus en Pauluskerk en de Nederlands hervormde kerk.

De hiervoor benoemde landmarks hebben in het sluisgebied een duidelijke zichtrelatie. Andere belangrijke zichtlijnen op landmarks zijn: het zicht op de Nederlands hervormde kerk vanaf het Damplein en het zicht op deze kerk vanuit de Venestraat. Een uitzicht dat minder met landmarks samenhangt, is het weidse uitzicht vanaf de sluisbruggen over de Vliet. Vanaf de westelijke sluisbrug is het zelfs mogelijk de kerk van Voorburg te zien.

De openbare ruimten in het plangebied zijn versnipperd. Groen en straten zijn niet duidelijk afgebakend en verschillende soorten gebouwen staan onsamenhangend naast elkaar. Door de vrij smalle profielen en de stenige inrichting is er weinig ruimte voor groen.

Een aantal (bouwkundige) maatregelen, ingrepen en toevoegingen zal het hart van Leidschendam weer de belevingswaarde geven die het verdient. Uitgangspunt hiervoor is de bestaande ruimtelijke structuur, die wordt versterkt en verbeterd.

Het Damcentrum zal zich presenteren als een levendige kern aan de Vliet. Beeldmerken zijn hier de sluis en bebouwing van historische panden langs het water, de kerken, De Salamander en het gemaal van Delfland. Het gebied zal nog sterker op de Vliet worden betrokken. De kades langs de Vliet worden ingericht als verblijfsgebied met cafés en restaurants met terrasjes aan de sluis.

De oriëntatie op het water wordt nog sterker.

De panden en monumenten zullen een fijnmazig patroon vormen van duidelijk afgebakende straten, grachten, pleinwanden en doorsteken tussen en naar binnenterreinen. Alle openbare ruimten krijgen een uitgesproken eigen beeld, door water, groen, bebouwing en doorzichten.

Zorgvuldige inpassing van nieuwe panden maakt de verscheidenheid aan stijlen, materialen en vormen nog afwisselender en interessanter.

Functionele structuur

In het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Het Damcentrum, dat van oudsher het hart van Leidschendam vormt, biedt plaats aan diverse centrumgerelateerde functies, zoals detailhandel, horeca, (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen, wonen en bedrijvigheid.

De ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op verbetering van het woon en leefklimaat en opwaardering van het voorzieningenniveau.

Op het Damplein zullen de winkels voor de dagelijkse behoeften worden geconcentreerd. De Damlaan heeft dan een functie van aanloopstraat met wonen en een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenaanbod. Rond de sluis wordt concentratie van horeca voorgesteld.

Vestiging van culturele en recreatieve voorzieningen kunnen de levendigheid van het gebied vergroten en kunnen ook een plek krijgen binnen het gebied.

Vervangende nieuwbouw voor basisschool de Zonnewijzer biedt ruimte voor een breder gebruik van deze bebouwing.

De kleinschalige bedrijvigheid die binnen het gebied aanwezig is kan gehandhaafd blijven.

Waar mogelijk wordt de huidige woonfunctie uitgebreid. Het centrum moet een gewild woonmilieu worden voor verschillende doelgroepen met een expliciete voorkeur voor stedelijk wonen, zowel goedkoop als duur, koop als huur. Het is geschikt voor ouderen, maar ook voor jongeren (boven winkels en horeca), samenwoners en gezinnen. Een goede mix van woningtypes verbetert ook de doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk. Alle woningen, dus niet alleen de specifiek voor ouderen bedoelde, moeten goed toegankelijk zijn, flexibel en toekomstgericht, zodat men zo lang mogelijk in de eigen woning zelfstandig kan blijven wonen.

Verkeer

De openstelling van de NoRaH in november 2003 maakt het mogelijk om van het Damcentrum een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken. Verkeer van en naar de A4, dat door het Damcentrum reed, kan sinds eind 2003 gebruik maken van de NoRAH. De snelheid in het Damcentrum is maximaal 30 km/h. Binnen het gebied dient een fijnmazig netwerk van fietsroutes aanwezig te zijn om snelle, directe routes te creëren.

Om het gebied per openbaar vervoer goed te bereikbaar te houden zal een ontsluitende buslijn in het gebied ingepast worden.

In enkele straten wordt éénrichtingsverkeer ingesteld. In de Damlaan wordt dit gedaan om brede trottoirs en een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren.

Uitgangspunt is het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen. Hiertoe zal onder het Damplein een parkeergarage worden aangelegd. Onder de nieuwe woningen zullen privé-parkeerplaatsen worden opgenomen. Laad- en losplaatsen ten behoeve van het bevoorradingsverkeer dienen op enkele nader aan te wijzen locaties ingepast te worden.

2.5. Samenvatting water en ecologie

Water

Het plangebied wordt doorsneden door de landscheiding. Het plangebied betreft deels boezemland, deels poldergebied. Overtollig water uit lagergelegen polders wordt via poldergemalen geloosd op de Vliet die een boezemwatergang is. Langs de Vliet liggen boezemwaterkeringen. In zowel het Delflandse als het Rijnlandse gebied is onvoldoende open water aanwezig. Er is dan ook regelmatig sprake van wateroverlast rondom het Damplein. Hierdoor wordt niet aan de bergingseisen voldaan. Aan de Schoorlaan en langs de Plaspoelkade wordt extra water aangelegd waardoor de bergingscapaciteit toeneemt. In samenwerking met de drie waterbeheerders (Hoogheemraadschap van Delfland en van Rijnland en het Waterschap de Oude Rijnstromen) wordt een waterplan opgesteld voor het Damplein, waarin met name het knelpunt van wateroverlast wordt aangepakt, maar ook andere maatregelen worden getroffen ten behoeve van een duurzame waterhuishouding. Om de wateroverlast op te lossen, wordt extra waterberging gerealiseerd. Daarnaast wordt in de huidige situatie schoon hemelwater veelal op het riool geloosd. In de nieuwe situatie worden de "schone" verharde oppervlakken zo min mogelijk op de riolering aangesloten, maar wordt hemelwater direct op de watergangen geloosd.

Ecologie

Het plangebied is niet in of nabij een beschermd natuurgebied of een provinciale ecologische verbindingzone gesitueerd.

Het plangebied is van geringe ecologische betekenis doch herbergt verschillende wettelijk beschermde soorten planten, vogels, amfibieën en zoogdieren.

Als er onderhoud wordt gepleegd aan de sluiswanden, dient er ontheffing te worden aangevraagd voor steenbreekvaren, zwartsteel en tongvaren. Ook kan bekeken worden of de planten tijdens onderhoud gespaard kunnen worden, of voorafgaand aan het onderhoud verwijderd en na herstel van de sluiswanden weer geïmplantéerd.

De soorten vogels, amfibieën en zoogdieren worden mogelijk beïnvloed door de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart tot en met eind juli) is niet toegestaan, aangezien dit verstoring van de broedvogels zou betekenen.

Met betrekking tot de genoemde zoogdiersoorten is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk alvorens mag worden gestart met het uitvoeren van de werkzaamheden die direct mogelijk worden gemaakt. Het betreft de egel, gewone bosspitsmuis, mol en bosmuis. De gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten is derhalve niet in het geding, zodat in voorkomende gevallen het verlenen van de vereiste ontheffing redelijkerwijs verwacht mag worden. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan het behoud van eventuele vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuissoorten, zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis, aangezien deze soorten extra worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet.

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek uit te laten voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen.

2.6. Samenvatting milieu

Duurzaamheid

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor de gehele gemeente een Duurzaam Bouwen Nota vastgesteld. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied is de OEI-studie Damcentrum uitgevoerd (OEI = optimale energie-infrastructuur). Daarnaast is een Programma van Eisen Duurzame Ontwikkeling Damcentrum opgesteld.

Bedrijven en zonering

Een groot deel van het plangebied is gemengd van aard (centrumfuncties, wonen en detailhandel). Vanwege dit gemengde karakter zijn op de locaties met een bedrijfsbestemming bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De meeste bedrijven binnen het plangebied behoren tot deze categorie.

Horeca en zonering

In het gebied rondom het sluiscomplex (horecaconcentratiegebied) worden horecabedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. In het overige deel van het gebied worden de reeds aanwezige horeca-activiteiten die in het vigerende bestemmingsplan reeds een horecafunctie hebben (uitgezonderd in de uit te werken gebieden), positief bestemd. Nachthoreca wordt in het plangebied niet toegestaan.

Bodemkwaliteit

Uit onderzoek blijkt dat op zes herinrichtinglocaties sprake is van (eventueel) te saneren bodemverontreiniging of het vrijkomen van niet-herbruikbare grond.

Op de overige herinrichtinglocaties (waaronder riooltracés, waterpartijen) zijn slechts lichte verontreinigingen gemeten of moet de kwaliteit blijken uit nog uit te voeren onderzoek. Op basis van de beschikbare informatie wordt verwacht dat op deze locaties geen omvangrijke saneringen nodig zullen zijn en dat vrijkomende grond grotendeels herbruikbaar zal zijn.

Op verschillende herinrichtinglocaties waar nog geen verkennend bodemonderzoek voor is uitgevoerd vindt overigens geen functiewijziging naar een meer gevoelige functie plaats: ook in de huidige situatie zijn hier reeds woningen gevestigd.

Weg- en railverkeerslawaaï

De geluidsbelasting op de geprojecteerde bebouwing ten gevolge van het verkeer op een aantal wegen bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de bebouwing echter op zodanige afstand van de wegen wordt gebouwd dat de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, kan aan Gedeputeerde Staten een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde.

Akoestische toetsing ten gevolge van spoorweglawaai kan vanwege de grote afstand van het plangebied tot het spoor achterwege blijven.

Luchtkwaliteit

Uit het luchtkwaliteitplan blijkt, dat ter plaatse van het plangebied in 2015 aan alle grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit wordt voldaan, zodat zich op dit aspect geen belemmeringen voordoen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

Externe veiligheid

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over rails en over wegen heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Gelet op de aard van de vaarweg en de naar verwachting lage verkeersintensiteit met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Vliet/Zuidvliet is de verwachting dat dit geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die gevolgen hebben voor de externe veiligheid in het plangebied.

Leidingen en kabels

Over het plangebied loopt een straalverbinding van defensie. De maximale bouwhoogte ingevolge deze straalverbinding bedraagt 52 m. Voor de rest liggen er in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

2.7. Integrale gebiedsvisie

Het Damcentrum is het historische centrum van Leidschendam. Op korte termijn zal het gebied rondom het sluiscomplex worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hieruit blijkt de cultuurhistorische waarde van dit gebied. Deze cultuurhistorische waarde, die overigens ook in delen van het plangebied die niet tot het aan te wijzen gebied behoren aanwezig is, vormt tevens de basis voor de kwaliteitsverbetering die in het Damcentrum in gang is gezet. Deze met herinrichting gepaard gaande kwaliteitsverbetering is gericht op een beter woon- en leefmilieu en opwaardering van de centrumfunctie.

Uitgangspunt is behoud van de (historische) ruimtelijke structuur. Deze wordt gekenmerkt door het historische stratenpatroon met als belangrijkste lijnen de route over de landscheiding en de (routes langs) de Vliet. Het sluiscomplex vormt hierbij het brandpunt waar deze lijnen kruisen. De historische bebouwing is zeer divers, maar de herkenbaarheid van de individuele panden vormt hierbij een steeds terugkerend element. Bestaande zichtlijnen, die met name over het water van de Vliet liggen, dienen te worden gehandhaafd.

Het zwaartepunt van het centrum wordt gevormd door het Damplein. Dit gebied markeert de kruising van de landscheiding en de Vliet, waar ooit de ontwikkeling van Leidschendam is begonnen. Het Damplein zal worden heringericht met woon/winkelpanden die de oude structuur zoveel mogelijk volgen. Aan de Sluiskant ligt het accent op horeca; hier wordt inrichting van terrassen in een aantrekkelijk verblijfsgebied voorgestaan.

De Damlaan, met zijn historische panden vormt het aanloopgebied waar speciaalzaken en wonen gemengd worden.

De Venestraat, met zijn gemengde kleinschalige bebouwing behoudt zijn gemengde karakter met het accent op detailhandel en cultuur.

Voor het gehele gebied geldt dat het wonen boven winkels en andere voorzieningen wordt gestimuleerd.

Ook in het woongebied zijn veranderingen voorzien. De "moderne" bebouwing uit de tweede helft van de 20^e eeuw wordt op een aantal plaatsen vervangen door meer bij het karakter van de historische kern aansluitende woonbebouwing.

Als algemeen uitgangspunt voor de nieuwbouw wordt een kleinschalige parcellering aangehouden, dus geen eentonige gevelwanden maar individueel herkenbare panden met afwisselende hoogte (twee tot vier lagen), breedte en kapvorm. Deze afwisselende vormgeving weerspiegelt tevens de verschillende woningtypen voor de verschillende doelgroepen die in het gebied gehuisvest zullen worden. Op een aantal markante plekken zal de bebouwing een hoogteaccent krijgen.

De oriëntatie op het water zal worden versterkt. Enerzijds door meer aandacht voor de Vliet en zijn kades, anderzijds door nieuw water in het gebied te brengen.

De inrichting van het gebied zal afwisselend en herkenbaar zijn met duidelijk afgebakende straten, grachten, pleinen en doorsteken. De inrichting als verblijfsgebied wordt mede mogelijk gemaakt door de openstelling van de NoRaH, die de verkeersdruk op het gebied sterk vermindert.

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-planologische regeling voor het plangebied. Eerst wordt ingegaan op de planvorm. Vervolgens wordt ingegaan op de vertaling van de regeling op de kaart en in de voorschriften. Daarbij wordt ook de achtergrond belicht, waarom tot een bepaalde bestemmingsvorm is gekomen.

3.2. Planvorm

De planvorm is enerzijds gedetailleerd en anderzijds globaal van opzet. Die delen van het plangebied die vanwege hun cultuurhistorische of beeldbepalende karakter beschermenswaardig zijn en de delen die behouden moeten blijven, krijgen een directe en vrij gedetailleerde bestemming.

De delen die deel uitmaken van de nieuwe ontwikkelingen en waarvan het op dit moment nog niet duidelijk is hoe de bebouwing eruit komt te zien, worden via een uit te werken bestemming in het plan opgenomen. Van enkele ontwikkelingen is namelijk wel bekend dat ze gaan plaatsvinden, maar de gemeente acht het nog te prematuur om de locaties gedetailleerd te bestemmen. Op die manier zou het plan te rigide worden en weinig flexibiliteit bieden indien sprake is van voortschrijdend inzicht en/of gewijzigde bouwplannen. Als de bestemmingen van de locatie waarop de ontwikkelingen betrekking hebben te gedetailleerd worden, ontstaat het risico dat ingediende bouwplan ondanks de kwaliteit ervan wellicht niet passen binnen de regeling. In dat geval zou de gemeente een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO moeten volgen om de plannen alsnog te kunnen verwezenlijken.

Het voordeel van de uitwerkingsplicht boven een globale eindbestemming is, dat de gemeente om de bouwplannen te verwezenlijken een uitwerkingsprocedure moet volgen en de plannen moet vervatten in een min of meer gedetailleerd bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat uiteindelijk meer rechtszekerheid voor omwonenden en belanghebbenden.

Overigens zijn alle gronden waarvan zeker is wat de invulling wordt, zoals de schoollocatie in de Rijnlandstraat, voorzien van een passende, directe bestemming.

Verder is, teneinde voldoende flexibiliteit te waarborgen in het bestemmingsplan, een aantal bestemmingen globaal van inhoud. Dit betekent dat voorschriften voor Centrumdoeleinden, Woon- en Detailhandelsdoeleinden en Gemengde Doeleinden meerdere gebruiksmogelijkheden bevatten.

3.3. Kaart

Het kaartbeeld toont een gedetailleerd plan. Op de plankkaart zijn de gronden voorzien van een specifieke bestemming, al naar gelang de gewenste functies die ter plaatse worden toegestaan. Daardoor is het direct mogelijk om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Met behulp van de voorschriften is te bepalen wat wel en niet toegestaan is op de betrokken gronden binnen de betreffende bestemming.

De ontwikkelingslocaties zijn op de kaart globaler aangegeven.

In de bijbehorende voorschriften zijn de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen alsmede de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Ter bevordering van de leesbaarheid van het plan, maar ook om alvast voor te sorteren op de digitaal raadpleegbaar maken van bestemmingsplannen, is zoveel mogelijk informatie op de plankkaart opgenomen.

3.4. Voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen (hoofdstuk I);
- Bepalingen met betrekking tot het waardevol dorpsgezicht en cultuurhistorisch waardevolle panden (hoofdstuk II);
- Bestemmingsbepalingen (hoofdstuk III);
- Algemene bepalingen (hoofdstuk IV);
- Slotbepalingen (hoofdstuk V).

Hieronder is per hoofdstuk beschreven wat beoogd wordt met de opgenomen bepalingen. De beschrijving geeft per artikel kort de inhoud en de achtergrond weer.

3.4.1. Inleidende bepalingen (hoofdstuk I)

De inleidende bepalingen bestaan uit artikel 1 "Begripsbepalingen" en artikel 2 "Wijze van meten". In het artikel Begripsbepalingen worden de definities gegeven van de begrippen die in de bestemmingsplanvoorschriften worden gehanteerd. De manier waarop moet worden gemeten, is weergegeven in het artikel "Wijze van meten".

Tevens is een algemeen artikel over hoogteaanduidingen opgenomen (artikel 3). Daarin zijn voor diverse soorten bouwwerken maten opgenomen, die als uitersten dienen te worden aangehouden.

3.4.2. Bepalingen met betrekking tot het waardevol dorpsgezicht en cultuurhistorisch waardevolle panden (hoofdstuk II)

Teneinde overzicht te bewaren wat de bijzondere bepalingen voor het waardevol dorpsgezicht en cultuurhistorisch waardevolle panden betreft zijn de artikelen "Waardevol dorpsgezicht" en "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" samengevoegd in één hoofdstuk.

Artikel 4 Waardevol dorpsgezicht

Aan het gebied rondom het sluiscomplex wordt de status van beschermd dorpsgezicht gegeven. De aanwijzing van de omgeving van het sluiscomplex van Leidschendam heeft als doel te waarborgen dat er in de toekomst zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met dit gebied zoals dat door de eeuwen heen tot stand is gekomen.

De regeling omvat voorschriften ten aanzien van de karakteristieke kenmerken die bepalend zijn voor de waarden in het dorpsgezicht en de wijze waarop deze waarden beschermd zullen worden.

Voorzover deze waarden zijn te regelen in het bestemmingsplan – en daarbij dienen deze waarden tot toetsbare voorschriften te kunnen worden herleid – hebben ze als uitgangspunt gediend voor de set voorschriften in het onderhavige bestemmingsplan:

- de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens, die grenst aan het openbaar gebied of de bestemming Tuinen, te worden gebouwd;
- de bestaande kapvorm, dakhelling en nokrichting dienen behouden te blijven;
- indien de hoofdgebouwen bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voorzien zijn van een kap, dan dienen de hoofdgebouwen te worden uitgevoerd met een zelfstandige kap;
- de bestaande voorgevelbreedte dient behouden te blijven;
- de goot- of boeibordhoogte dient minimaal 75% van de op de plankaart aangegeven goothoogte te bedragen;
- er dient sprake te zijn van per pand wisselende goot- en bouwhoogten;
- samenvoeging van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

Ten behoeve van enige flexibiliteit is ook een voorschrift opgenomen om via vrijstelling af te kunnen wijken van deze bepalingen. Alvorens vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Monumentencommissie omtrent de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het Waardevol dorpsgezicht.

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

De bepalingen met betrekking tot cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bestaan uit voorschriften die tot bescherming moeten leiden van bebouwing die als waardevol wordt aangemerkt. De gemeente kent nog geen gemeentelijke monumenten of andersoortige beschermenswaardige panden, maar is wel van oordeel dat panden vanwege hun cultuurhistorische waarden beschermd moeten worden.

Ten behoeve van enige flexibiliteit is ook een voorschrift opgenomen om via vrijstelling af te kunnen wijken van deze bepalingen. Ook hier geldt dat alvorens vrijstelling te verlenen, burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Monumentencommissie.

3.4.3. Bestemmingsbepalingen (hoofdstuk III)**Bestemmingen**

In de voorschriften is per bestemming een toepasselijke set bepalingen opgenomen waaruit valt op te maken wat waar wel en niet is toegestaan.

Artikel 7 Woondoeleinden (W)

De bestemming Woondoeleinden is gegeven aan de woningen in het plangebied. Activiteiten die in de huidige situatie bijvoorbeeld op grond van het vigerende plan reeds aanwezig zijn, maar afwijken van wat er ter plaatse op de gronden binnen de bestemming Woondoeleinden wordt toegestaan, zijn voorzien van een aanduiding. Het voert te ver om deze activiteiten niet te bestemmen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan deze aanduiding komen te vervallen.

Er is gekozen voor een strakke begrenzing, waarbij de contour van het hoofdgebouw als uitgangspunt geldt. In enkele gevallen vallen onbebouwde gronden binnen de bestemming Woondoeleinden. Deze gronden mogen derhalve worden gebruikt om het hoofdgebouw uit te breiden of om aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan het hoofdgebouw te bouwen. Vrijstaande bijgebouwen zijn binnen de bestemming Woondoeleinden niet toegestaan, daarvoor wordt verwezen naar de bestemming Erven. Op de gronden met deze bestemming zijn vrijstaande bijgebouwen wel mogelijk.

In de regeling is voor wat betreft de erfbebouwing qua maatvoering en situering aansluiting gezocht bij de regeling in de Woningwet (Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, 2003) en de erfbebouwingsregeling van de gemeente.

In het artikel worden de volgende definities van hoofdgebouw, aan- en uitbouw gebruikt:

hoofdgebouw:

"een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken."

aan- of uitbouw:

"een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw."

bijgebouw:

"een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig te onderscheiden is van en in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw."

In het algemeen is bepaald dat binnen de bestemming Woondoeleinden bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd. De diepte (gemeten uit de gevel) van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag de hoogte van de eerste bouwlaag (begane grondlaag) van het hoofdgebouw plus 0,25 m tot ten hoogste 4 m bedragen.

Bij recht is het toegestaan om – onder voorwaarden – aan-huis-gebonden beroepen (advocatenkantoor, tandarts, huisarts) en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (bedrijven waarvoor geen meldings- of vergunningplicht in het kader van de Wet milieubeheer geldt) uit te oefenen.

In de voorschriften is geregeld dat een bepaald percentage van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Voor bedrijfsmatige activiteiten uit de laagste categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De oppervlakte is beperkt tot 25% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m².

Artikel 8 Centrumdoeleinden (C)

De bestemming Centrumdoeleinden is bedoeld voor de gronden waar sprake is van wonen en – op de benedenverdieping – detailhandel (uitgezonderd volumineuze detailhandel, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk), sociaal-culturele en sporteducatieve voorzieningen en horeca. Niet-woonfuncties zijn niet toegestaan op de bovenverdieping. Voor hotels is een uitzondering gemaakt; deze zijn ook op de bovenverdieping toegestaan. De bestemming is vooral gelegd op de gronden rondom het sluiscomplex.

Artikel 9 Gemengde Doeleinden (GD)

De gronden aan de Venestraat hebben de bestemming Gemengde Doeleinden gekregen. Deze gronden mogen zowel voor het wonen als voor detailhandel (uitgezonderd volumineuze detailhandel, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk) en culturele voorzieningen in de vorm van tentoonstellingsruimten en galerieën worden gebruikt. Om het kleinschalige karakter van de Venestraat te waarborgen, is het bvo per vestiging vastgelegd op 200 m².

Bedrijfsmatige activiteiten zijn hier minder gewenst en worden – voorzover reeds aanwezig – via een aanduiding mogelijk gemaakt. Dienstverlening is uitsluitend als aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan.

Activiteiten die in de huidige situatie reeds aanwezig zijn, maar afwijken van wat er ter plaatse op de gronden is toegestaan, zijn voorzien van een aanduiding. Het voert te ver om deze activiteiten niet te bestemmen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan deze aanduiding komen te vervallen.

Artikel 10 Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)

Aan de Damlaan en rondom het huidige Damplein zijn de gronden aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden. De Damlaan krijgt primair een winkelfunctie en vormt de aanloop naar het Damplein. In de huidige situatie heeft de Damlaan in hoofdzaak een woon- en detailhandelsfunctie met op verschillende plekken dienstverlening en horeca. Gelet op de visie uit het masterplan blijft de detailhandelsfunctie in de Damlaan gehandhaafd en worden de bestaande overige functies zoals horeca en dienstverlening via aanduidingen positief bestemd. De vestigingen mogen elk een verkoopvloeroppervlak hebben van ten hoogste 200 m². Een uitzondering hierop betreft de reeds aanwezige supermarkt op de hoek van de Damstraat en het Molenpad.

Detailhandel (uitgezonderd volumineuze detailhandel, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk) kan uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend. Dat geldt ook voor "afwijkende" functies. Voor deze (bestaande) functies worden op de betrokken gronden aanduidingen opgenomen. Voor kantoren is de aanduiding k op de kaart ingetekend.

Voor horeca, dat in principe rond het sluiscomplex en aan het Damplein dient te worden geconcentreerd, geldt dat aan horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten buiten deze zone een aanduiding h op de kaart wordt ingetekend. De keukenzaak aan de Damlaan is op de kaart voorzien van een aanduiding v; keukens vallen onder de volumineuze detailhandel.

Via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen de aanduidingen k, d, h en v komen te vervallen.

Artikel 11 Erven (E)

De erven aan de achter- en zijkanten van de hoofdgebouwen die zijn bestemd voor Woondoel-einden, Centrumdoeleinden, Gemengde Doeleinden en Woon- en Detailhandelsdoeleinden, zijn voorzien van de bestemming Erven. In situaties waarbij sprake is van een strook op het zijerf bij een hoofdgebouw, is de grens tussen Tuinen en Erven op 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegd. Omdat de rooilijn bepalend is, de bebouwing in hoofdzaak dicht op elkaar dan wel aaneengebouwd is en de doorgangen in veel gevallen de ontsluiting tot het (achter) erf zijn, is de erfbestemming tot aan de voorgevel doorgetrokken op plaatsen waar sprake is van smalle doorgangen tussen de gebouwen aan de Vliet.

De bedoeling is om de ruimtelijke kwaliteit aan de voorzijde van het hoofdgebouw – die als kwetsbaar wordt omschreven – zoveel mogelijk te waarborgen. Aan- en uitbouwen kunnen derhalve op ten minste 1 m vanaf de voorgevel worden gebouwd. Daar waar niet in de erfgrans wordt gebouwd, moet de afstand van aan- en uitbouwen tot de perceelsgrens ten minste 1 m bedragen.

Op de gronden met de bestemming Erven mogen onder voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. In het algemeen is bepaald dat het erf mag worden bebouwd met bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw en (vrijstaande) bijgebouwen. De diepte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag (begane grondlaag) van het hoofdgebouw plus 0,25 m tot ten hoogste 4 m bedragen. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een goothoogte van ten hoogste 3 m.

Het erf mag voor ten hoogste 50% tot een oppervlakte van ten hoogste 40 m² worden volgebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² vrij van bebouwing dient te blijven. Op deze manier worden voldoende bebouwingsmogelijkheden geboden en blijft de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Waar reeds sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toegestane hoeveelheid erfbebouwing, is een bouwvlak opgenomen met een aanduiding n. Deze aanduiding geeft aan dat het bouwvlak volledig met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bebouwd mag worden. De goothoogte van de betrokken bebouwing mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 12 Tuinen (T)

Op de gronden voor de voorgevel en op het zijerf, tot 1 m achter de voorgevel, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. De voorkant van het hoofdgebouw wordt in ruimtelijke optiek als kwetsbaarder ervaren dan de achterkant. De bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen op de gronden gelegen tussen de voorgevel en grenzend aan het openbaar gebied, ten hoogste 1 m hoog zijn.

Overigens geldt voor de gronden binnen het waardevol dorpsgezicht, gelet op de waarde die wordt gehecht aan de doorsteekjes aan – met name – de Leidsekade, een regime dat uitgaat van een bouwgrans op 3 m achter de voorgevel (tevens de grens Tuinen/Erven). Ook worden monumenten op deze manier beter beschermd, doordat het bouwen aan de zijgevel beperkt wordt. De beeldkwaliteit wordt daarmee voldoende zeker gesteld, zonder dat de eigenaren onnodig in hun vrijheid worden aangetast.

Artikel 13 Woon- en Maatschappelijke Doeleinden (WM)

De nieuw te bouwen school (Zonnewijzer) heeft de bestemming Woon- en Maatschappelijke doeleinden gekregen. Naast onderwijs komt ook ruimte beschikbaar voor andere sociaal-culturele en -medische functies.

Het is de bedoeling dat op de bovenverdieping wonen mogelijk wordt gemaakt. De bestemming Woon- en Maatschappelijke doeleinden biedt voldoende ruimte om beide functies ter plaatse mogelijk te maken.

Artikel 14 Bedrijfsdoeleinden (B)

De gronden in het plangebied waarop bedrijven zijn gevestigd, hebben de bestemming bedrijfsdoeleinden gekregen. De bestemmingsaanduiding gaat vergezeld van een cijfer dat correspondeert met een categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het onderhavige plan is het

gelet de omgeving (stedelijk gebied, waarin de woonfunctie is gecombineerd met andere stedelijke functies als detailhandel, dienstverlening en dergelijke) ten hoogste categorie 2 toelaatbaar.

De gronden waarop uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd, zijn voorzien van een nadere aanwijzing (z).

Uit oogpunt van veiligheid en teneinde de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn restricties opgenomen voor opslag van goederen. Op de onbebouwde gronden gelegen vóór de voorgevel is opslag verboden (voorzien van de nadere aanwijzing (z)). Op onbebouwde gronden elders op het perceel is het verboden om goederen tot een hoogte van meer dan 4 m op te slaan of te laten opslaan.

De woningen die kunnen worden aangemerkt als bedrijfswoning hoeven niet noodzakelijk als bedrijfswoning in gebruik te zijn. Daarom hebben deze woningen een reguliere woonbestemming gekregen.

Artikel 15 Detailhandelsdoeleinden (D)

Op enkele locaties zijn de gronden hoofdzakelijk in gebruik voor detailhandel. Deze gronden hebben de bestemming Detailhandelsdoeleinden gekregen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de supermarktllocatie.

Uitgesloten zijn volumineuze detailhandel, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

Artikel 16 Maatschappelijke Doeleinden (MD)

In het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig die bestemd worden voor Maatschappelijke Doeleinden. Het gaat om de kerken, het theater aan de Damlaan, het ouderencentrum aan de Helling en het woonzorgcomplex aan de Zaagmolenstraat. De gronden waarop uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd, zijn voorzien van een nadere aanwijzing (z).

De pastorie bij de H.H. Petrus en Pauluskerk is bestemd als bedrijfswoning (of dienstwoning) en heeft de aanduiding (w). De sluiswachterwoning bij het sluiscomplex, van waaruit de sluis bediend wordt, heeft de aanduiding sw.

Artikel 17 Nutsdoeleinden (N)

De in het plangebied aanwezige nutsvoorzieningen van enige omvang krijgen een bestemming Nutsdoeleinden. De gronden waarop uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd, zijn voorzien van een nadere aanwijzing (z).

De nummercentrale, het gemaal en het transformatorstation hebben ieder een aanduiding gekregen, respectievelijk nc, g en t. Deze activiteiten zijn dermate specifiek dat zij ook als zodanig benoemd zijn.

Overigens worden kleinschalige nutsvoorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld elektriciteits- of kabelkasten binnen de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verkeer- en Verblijfsdoeleinden mogelijk gemaakt. Ook zijn deze voorzieningen mogelijk gemaakt binnen bijvoorbeeld de Uit te werken bestemmingen.

Artikel 18 Recreatieve doeleinden (R)

De gronden die in gebruik zijn voor het speelterrein, maar ook de gronden die in aanmerking komen voor de vestiging van een sportschool, zijn bestemd voor Recreatieve doeleinden. Het speelterrein heeft een aanduiding s gekregen, omdat deze locatie uitsluitend bedoeld is als speelgelegenheid. Sommige recreatieve activiteiten kunnen mogelijk hinder veroorzaken en derhalve is het niet gewenst dat elke soort recreatie ter plaatse wordt toegestaan.

De locatie Leidsekade heeft de subbestemming watergerelateerde recreatieve voorzieningen. Hier zijn op beperkte schaal ook detailhandel en horeca-activiteiten toegestaan, voorzover deze betrekking hebben op de waterrecreatie.

Artikel 19 Groenvoorzieningen (GR) en Artikel 18 Water (WA)

Grotere groengebieden die medebepalend zijn voor de ruimtelijke structuur, ook wel structuurgroen genoemd, zijn bestemd voor Groenvoorzieningen. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen kunnen tevens onder andere paden worden aangelegd en kleinschalige nutsvoorzieningen worden geplaatst.

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor Water. Binnen de bestemming Water zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers, etc., maar ook de bouwwerken ten behoeve van de sluis toegestaan.

De vier woonschepenligplaatsen in het plangebied krijgen een specifieke aanduiding *wl* in de bestemming Water. De bestemmingslegging is zodanig gekozen dat een deel van het water deel ervan uitmaakt. Er is geregeld hoeveel woonschepen aangemeerd mogen worden. De voorschriften over bouwwerken op de wal zijn ondergebracht in de bestemming Groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding *b* zijn onder voorwaarden bergingen ten behoeve van de woonschepen toegestaan.

De meeste woonschepen zijn geen bouwwerken. Daarom zijn de randvoorwaarden met betrekking tot de maatvoering van woonschepen ondergebracht onder de doeleindenomschrijving.

De jachthaven aan de Plaspoelkade heeft een aanduiding *jh* gekregen. De passantenhaven die nabij de H.H. Petrus en Pauluskerk komt heeft een aanduiding *ph* gekregen. De bruggen die ter ontsluiting dienen van de woningen aan de Schoorlaan, worden door middel van een aparte aanduiding mogelijk gemaakt.

Artikel 20 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

De wegen, waar een snelheidsregime van 30 km/h geldt, en de ruimten die een verblijfsfunctie kennen zijn bestemd als Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Binnen de bovengenoemde bestemming zijn tevens kleinschalige nutsvoorzieningen, groen en water toegestaan.

Artikel 21 Waterstaatsdoeleinden

De gronden die deel uitmaken van het sluiscomplex hebben de bestemming Waterstaatsdoeleinden gekregen.

Medebestemmingen

Medebestemmingen zijn bestemmingen die mede van toepassing zijn op de gronden, naast de reguliere bestemmingen. Deze medebestemmingen zijn gericht op een specifiek belang, zoals aanwezige cultuurhistorische en/of archeologische waarden, leidingen, maar ook waterbeheer. De voorschriften bevatten nadere voorwaarden die erop gericht zijn de betrokken belangen te beschermen.

Artikel 22 Archeologisch waardevol gebied

Het hele plangebied maakt deel uit van een complex met hoge archeologische verwachtingswaarde. Om deze waarde te waarborgen is een bestemming Archeologisch waardevol gebied opgenomen. Deze bestemming fungeert als medebestemming. Bouwwerken op gronden met samenvallende bestemming kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de in de voorschriften opgenomen voorwaarden. Daarvoor is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Is er blijkens onderzoek geen sprake van archeologische waarden, dan kunnen de werken en bouwwerken met vrijstelling worden gerealiseerd.

In het kader van de bescherming van de archeologische waarden is voor een aantal werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 23 Primair waterkeringsdoeleinden

Door het plangebied ligt een landscheiding. Deze landscheiding wordt aangemerkt als waterkering. Ook de dijklichamen aan de Vliet worden aangemerkt als waterkering. De betrokken gronden hebben als zodanig een medebestemming gekregen. Vanwege de belangen van waterkering is op de betrokken gronden een bouwrestrictie van kracht. Uitsluitend met vrijstelling kunnen werken en bouwwerken op deze gronden worden gerealiseerd.

Artikel 24 Molenbiotoop

De zaagmolen net ten noorden van het plangebied heeft een molenbiotoop. Deze molenbiotoop reikt tot enkele honderden meters in het plangebied en is van belang voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken. De molenbiotoop heeft tot doel de vrije windvang die voor de molen van belang is te waarborgen. Overigens is het gebied wat binnen de molenbiotoop is gelegen, al aanzienlijk aangetast, zodat feitelijk niet meer van vrije windvang kan worden gesproken.

Uit te werken gebieden

In het plan is een aantal locaties aangeduid met de bestemming Uit te werken gebied voor Woondoeleinden, Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden of Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden.

Artikel 25 Uit te werken gebied voor Woondoeleinden (UW)

De ontwikkelingen betreffen grotendeels woningbouwprojecten. Alle locaties waar woningbouw gepland is, worden bestemd voor Uit te werken gebied voor Woondoeleinden. Op deze gronden kunnen diverse soorten woningen in verschillende verschijningsvormen worden gebouwd.

Ook is een mogelijkheid gecreëerd om in de geprojecteerde toren op de hoek Oude Trambaan - Rijnlandstraat een sportschool te vestigen.

Artikel 26 Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC)

Het Damplein heeft de bestemming Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden gekregen. Op deze locatie beoogt de gemeente de ontwikkeling van gebouwen met een aanbod in gemengde functies. Op de gronden worden de functies wonen, detailhandel (met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk), dienstverlening, culturele voorzieningen, horeca tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten en verkeer en verblijf mogelijk gemaakt. Het verkoopvloeroppervlak per detailhandelsvestiging is vastgelegd op 200 m². Voor de supermarktvesting is een verkoopvloeroppervlak vastgelegd van ten hoogste 1.000 m². Het totale vvo voor dienstverlening is vastgelegd op ten hoogste 300 m².

Er is onderscheid gemaakt in detaillering van de uitwerkingsregels tussen de ontwikkeling aan het Damplein en de overige ontwikkelingen in het betrokken gebied. Dit is gedaan vanwege de belangen die vanuit cultuurhistorie en het waardevolle dorpsgezicht aan de orde zijn. Vanwege de ligging ten opzichte van het waardevolle dorpsgezicht rond de sluis zijn naast de meer algemene regels voor de locatie, ook meer gedetailleerde uitwerkingsvoorschriften opgenomen voor de bestemming "Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden". Deze meer gedetailleerde regels zijn in de voorschriften geplaatst onder het kopje "Sluiskant".

Een uit te werken bestemming in combinatie met een direct bouwrecht is niet mogelijk. Derhalve zijn voor de gronden die binnen de aanduiding "waardevol dorpsgezicht" zijn gelegen, de bepalingen met betrekking tot dat waardevol dorpsgezicht buiten toepassing verklaard. Tegelijkertijd zijn deze bepalingen vertaald in de bestemming "Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden".

Artikel 27 Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (UWD)

Aan de Damlaan is een locatie aangeduid met de bestemming Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden. Deze locatie is bedoeld voor de functies wonen, detailhandel (uitgezonderd volumineuze detailhandel, verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in en opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk) en dienstverlening. Het verkoopvloeroppervlak per detailhandelsvestiging is vastgelegd op 200 m². Hierop is een uitzondering gemaakt voor de reeds aanwezige supermarkt op de hoek Damstraat-Molenpad. Hiervoor geldt een maximum vvo van 1.000 m².

Voor alle uit te werken gebieden zijn voorschriften opgenomen over het programma, de verschijningsvorm, de ligging van voorgevellijnen, goot- en bouwhoogten, etc. Tevens zijn parkeernormen opgenomen: in overeenstemming met de kentallen uit het ASVV dient het aantal parkeerplaatsen per woning 1,8 te bedragen.

3.4.4. Algemene bepalingen (hoofdstuk IV)

Een aantal zaken zijn algemeen van aard of hebben niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk II van de voorschriften. Het gaat in dat geval met name om vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Maar ook bijvoorbeeld voorschriften omtrent de uitsluitende werking van de bouwverordening hebben hier een plaats gekregen.

Artikel 28 Aanwijzing ex artikel 13 WRO

Vanwege het feit dat de ontwikkeling van de gronden in het Damcentrum in de naaste toekomst nodig wordt geacht, zijn deze mede voorzien van een aanduiding "aanwijzing ex artikel 13 WRO".

Regeling voor prostitutiebedrijven

Binnen de grenzen van de Gemeente Leidschendam-Voorburg worden twee seksinrichtingen toegestaan, één per kern. Hierbij wordt dus geen onderscheid gemaakt tussen bordelen, seksbioscopen, sekstheaters of welke andere vorm dan ook. Dit gelet op het aantal inwoners, de historische lokale vraag en het aanbod, de voorzieningen binnen de omliggende gemeenten, de hoge bevolkingsdichtheid en tevens hiermee verbonden, de bescherming van de woon- en leefomgeving en het belang van openbare orde en veiligheid. Een groter aantal seksinrichtingen is niet noodzakelijk en gewenst.

Besloten vormen van prostitutie hebben in vergelijking met de open vormen, zoals raam- en straatprostitutie, een minder grote impact op de omgeving. Een besloten seksinrichting is daarom onder voorwaarden toegestaan. In het bestemmingsplan is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de nodige criteria zijn opgenomen.

Een seksinrichting kan uitsluitend via wijziging worden toegestaan in een als woning in gebruik zijnde pand. Complexen waarin meerdere huishoudens gevestigd zijn (appartementencomplexen), worden niet geschikt geacht voor prostitutiedoeleinden. Prostitutie geeft hier teveel overlast. Overigens geldt in het algemeen voor panden met een gemengde bestemming dat het wegens de beheersbaarheid en handhaafbaarheid niet gewenst is dat zich in deze panden een prostitutiebedrijf vestigt.

Met deze regeling is aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan Paraplu Prostitutie Leidschendam-Voorburg.

3.4.5. Slotbepalingen (hoofdstuk V)

In de slotbepalingen zijn onder meer de strafbepalingen opgesomd. Ook zijn hier bepalingen omtrent het gebruik en het bouwen in strijd met het plan ondergebracht.

4. Beleid

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt het beleidskader aan bod dat relevant is voor het plangebied. Ingezoomd wordt op het rijksbeleid (Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening/Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en Nota Ruimte), provinciaal beleid (Streekplan Zuid-Holland West), regionaal beleid (Regionaal Structuurplan Haaglanden) en gemeentelijk beleid (Masterplan Damcentrum). Afgesloten wordt met conclusies per onderdeel.

4.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In april 2004 is het kabinetsstandpunt over de Nota Ruimte verschenen (vaststelling gepland medio 2004). Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling.

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, waar het plangebied deel van uitmaakt. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimte vraag binnen de Randstad op te vangen. In de Randstad moet tussen 2010 en 2030 rekening worden gehouden met een vraag naar 360.000 tot 440.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door "verdichting" in bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaand bebouwd gebied van stedelijke netwerken is 40% van het totale uitbreidingsprogramma, hoewel het Rijk rekening houdt met 25% op basis van de tegenvallende praktijk. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

De beoogde planontwikkeling van Damcentrum in Leidschendam past prima binnen dit voorgestelde rijksbeleid. Herstructurering van woon- en leefomgeving en verdichting van het stedelijk gebied gaan plaatsvinden in Damcentrum, zodat tegemoetgekomen wordt aan rijksdoelstellingen op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1999)

Op dit moment is het vigerend rijksbeleid nog de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Centrale doelstelling van dit beleid is een zo groot mogelijke bijdrage aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid en welvaart van Nederland te leveren. Belangrijke thema's zijn bundeling en compacte verstedelijking. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen in stadsgewesten. Den Haag en directe omgeving behoren tot het Stadsgewest Haaglanden. Leidschendam valt binnen de invloedssfeer van dit stadsgewest.

Bij de inrichting van de stadsgewesten is het beleid erop gericht nieuwe stedelijke functies in en zo dicht mogelijk bij grote en middelgrote steden te lokaliseren. Hierbij zijn nabijheid tot het centrum en bereikbaarheid voor openbaar vervoer en langzaam verkeer gewenst. Ook wordt er gestreefd naar intensief ruimtegebruik, onder meer door het opvullen van open gaten.

De planontwikkeling van Damcentrum in Leidschendam sluit beleidsmatig goed aan op de VI-NEX, omdat het om verdichting gaat van stedelijke ontwikkeling in een bestaand gebied.

Nota Wonen, 2000

In de Nota Wonen zijn vijf kernopgaven geformuleerd:

1. vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit (ambities stedelijke vernieuwing);
5. tegemoetkomen aan de groene woonwensen (in verband met de grote belangstelling om ruim en groen te wonen).

Over het gemeentelijk woonbeleid wordt in de Nota Wonen gesteld dat het integraler moet worden: woonbeleid is meer dan een goed beheer van een betaalbare voorraad. Voor de vitaliteit van steden en dorpen is het van belang dat meer relaties worden gelegd met sociaal beleid, milieu, verkeer- en vervoersbeleid en dat woonbeleid wordt gevoerd voor alle huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Daarnaast zal het vraagstuk van de regionale woonmilieu-differentiatie en de mate waarin daarover intergemeentelijke afstemming wordt bereikt, zwaarder in de ontwikkelingsplannen worden meegenomen.

De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waar de woning staat. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen woonmilieus: centrumstedelijk (hoge dichtheid), buitencentrum, groenstedelijk, centrumdorps en landelijk wonen. In de huidige situatie is er in Nederland in het algemeen sprake van een tekort aan centrumstedelijke milieus, aan groenstedelijke milieus en iets minder aan landelijk wonen. In buitencentrum milieus (met name die van na de oorlog) dreigen (in het algemeen in Nederland) overschotten te ontstaan.

De Nota Wonen stelt dat de stedelijke woonkwaliteit moet verbeteren. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een woongebied waarbij de kwaliteit van het woon- en leefklimaat centraal staat met aandacht voor groene woonwensen.

Nota Belvédère

In 1999 heeft het Rijk de Nota Belvédère vastgesteld. Deze Nota is een uitwerking van de voornemens uit de Cultuurnota en de nota over het Architectuurbeleid. De Nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden aangetroffen. Cultuurhistorie wordt als een van de basiswaarden van het behoud en de versterking van de dagelijkse leefomgeving gezien en dient derhalve als aspect mee te worden genomen in de ruimtelijke besluitvorming.

Het plangebied heeft belangrijke cultuurhistorische waarden. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het gebied dat zal worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht ingevolge de Monumentenwet. Bij de nieuwe ontwikkelingen in het Damcentrum dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden mede in overweging te worden genomen.

4.3. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

In het in 2003 vastgestelde streekplan wordt aangegeven dat ingezet wordt op verbetering van het woon- en leefmilieu door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Nieuwe woningbouw moet plaatsvinden binnen stedelijk gebied dat wil zeggen binnen de begrenzing van rode contouren. Stedelijke vernieuwing is prioriteit nummer één.

Herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden krijgt in het streekplangebied onder andere vorm door de herontwikkeling van het Damcentrum in Leidschendam. Hierbij is aandacht voor toevoeging van woningen.

Het streekplan geeft duidelijk aan dat een deel van de regionale woningbehoefte kan worden ingevuld door ontwikkeling van een aantal binnenstedelijke en aan de stadsranden gelegen woningbouwlocaties.

Binnen het plangebied ligt het deelgebied Leidschendam-Sluis dat volgens het streekplan aangewezen is als beschermd stadsgezicht met bijzondere cultuurhistorische elementen en archeologische waarden.

Het Streekplan zet in op het verbeteren van het woon- en leefmilieu door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Herstructurering van een verouderd werk- en woongebied vindt plaats in de plannen van Damcentrum en sluit derhalve aan bij het provinciaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

Regionaal Structuurplan Haaglanden (2002)

Het RSP Haaglanden uit 2002 geeft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingskaders aan voor de regio.

Voor wat betreft het plangebied Damcentrum is in enige mate voorgesorteerd op de voorgestane planontwikkelingen. Zo is er aangegeven dat er plannen zijn om aan de Damlaan (hart van Damcentrum) nog 400 m² vvo aan detailhandel te realiseren.

Vanwege het feit dat Leidschendam direct grenst aan Het Groene Hart is in het RSP aangegeven dat het gewenst is dat de fiets- en voetverbindingen van het Groene Hart met het stedelijk gebied van Leidschendam verbeteren.

Het RSP geeft nauwelijks beleidsuitgangspunten aan voor Leidschendam. Wel is het wensbeeld van de detailhandelsstructuur van de agglomeratie van Den Haag in beeld gebracht waaruit blijkt dat er nog rekening wordt gehouden met een beperkte ontwikkeling van de detailhandel in het deelgebied Damlaan. Dit sluit aan bij de plannen voor het centrum.

Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015 (2003)

Deze Regionale Woonvisie is een aanvulling op het Regionaal Structuurplan op het gebied van wonen. Het actualiseren van het stadsgewestelijk volkshuisvestingsplan uit 1997 heeft geleid tot deze beleidsvisie. De grootste regionale ambitie op het gebied van wonen betreft het streven naar verruiming van de kwaliteit van het woonaanbod wat neerkomt op het vergroten van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt met aandacht voor bijzondere groepen op die markt. De regio wil zoveel mogelijk inspelen op de keuzemogelijkheden van de bewoners om vorm te geven aan hun eigen woonwensen. Binnen deze regionale strategie kiezen de gemeenten voor lokale oplossingen. De visie geeft aan dat onder andere Leidschendam-Voorburg de identiteit als weliswaar veelzijdige, maar vooral ook ruime en rustige woongemeente wil behouden en versterken. De in gang gezette herstructurerings- en nieuwbouwprojecten in de gemeente moet hier een bijdrage aan leveren.

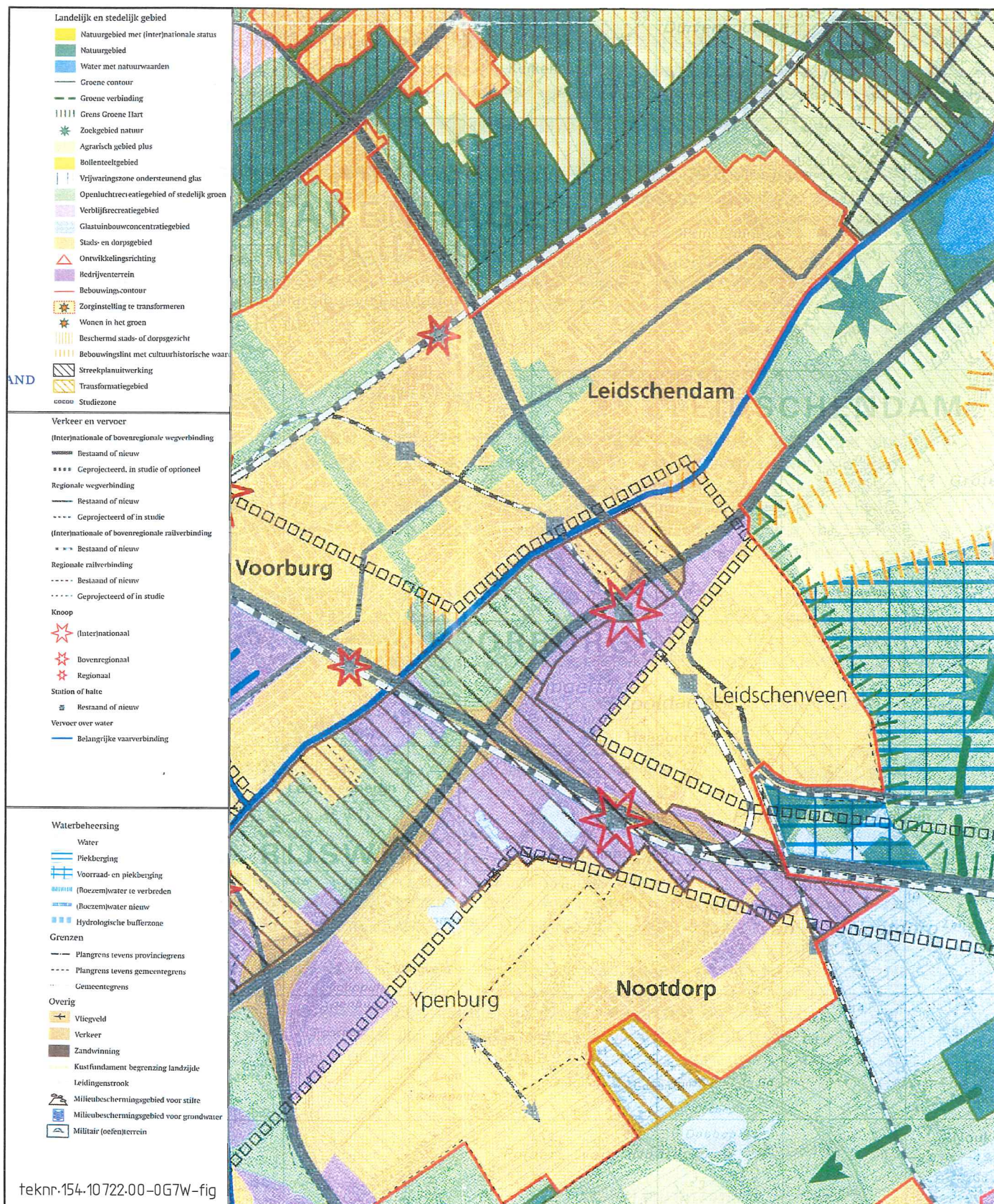
De gemeente geeft een reactie op de Regionale Woonvisie. Het plangebied, Damcentrum, wordt genoemd als een van de twee ISV-projecten uit de voormalige gemeente Leidschendam. Door de aanleg van de Noordelijke Randweg kan het gebied rond het Damcentrum worden aangepakt. Binnen de planvorming is sprake van sloop, uitbreiding van de woningvoorraad en het aanbrengen van veel meer woningdifferentiatie. Het werken aan bijzondere woonmilieus past prima binnen de regionale woonvisie.

4.4. Gemeentelijk beleid

Masterplan Damcentrum (2004)

Op 6 april 2004 is het Masterplan Damcentrum vastgesteld. Dit Masterplan geeft de herontwikkeling van het Damcentrum weer mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten.

In het Masterplan is aangegeven dat het winkelloppervlakte in de nieuwe situatie ongeveer 3.000 m² groot is en fungeert als vervangende nieuwbouw; het gaat hierbij aan een beperkte hoeveelheid sfeervolle, kleinschalige kwaliteitswinkels en hoogwaardige dag- en avondhoreca. De uitbreiding van het winkelapparaat is forser dan het oppervlak aan detailhandel dat in regionaal opzicht is aangegeven. Naast toevoeging van m² detailhandel aan het winkelapparaat zal ook de woonfunctie worden versterkt en uitgebreid met ongeveer 250 woningen.



figuur 2
streekplan Zuid-Holland West
(2003)

Bron: Streekplan Zuid-Holland West
(2003)

Voorts is gesproken over de toevoeging van culturele of recreatieve voorzieningen zoals een horecaconcentratiegebied, een bioscoop, filmhuis of theater. Daarnaast wordt nog gedacht aan een sportschool, buitenschoolse opvang, een kinderdagverblijf en een gymzaal.

ISV projectaanvraag Damcentrum Leidschendam (2003)

In juni 2003 is een projectaanvraag opgesteld in het kader van stedelijke vernieuwing. Deze ISV-aanvraag behelst de revitalisering van het historische centrum van Leidschendam. De revitalisering heeft als doel de volgende problemen aan te pakken:

- realiseren van een binnenstedelijk woonmilieu dat zal leiden tot een grotere diversiteit in bevolkingssamenstelling en bijdraagt aan het komen tot meer gevarieerde woonmilieus in Leidschendam;
- verbetering van de openbare ruimte en vermindering van verkeersintensiteit, verbetering van de bereikbaarheid van het winkelgebied en verbetering van de leefbaarheid.

Het volkshuisvestelijk beleid is er in het algemeen op gericht een evenwichtige woningvoorraad te realiseren. Belangrijke onderdelen hierbij zijn de bewaking van de doorstroming, de huisvesting van relevante doelgroepen en beter inspelen op de vraag en een evenwichtige opbouw van de woonruimtevoorraad in relatie tot de concurrentie van het woningaanbod op de VINEX-bouwlocatie Leidschenveen.

Specifiek wordt ingezet op het bouwen van woningen voor een brede doelgroep bestaande uit ouderen, huishoudens met lage inkomens en andere groepen zoals jongeren en huishoudens met kinderen in alle inkomensgroepen.

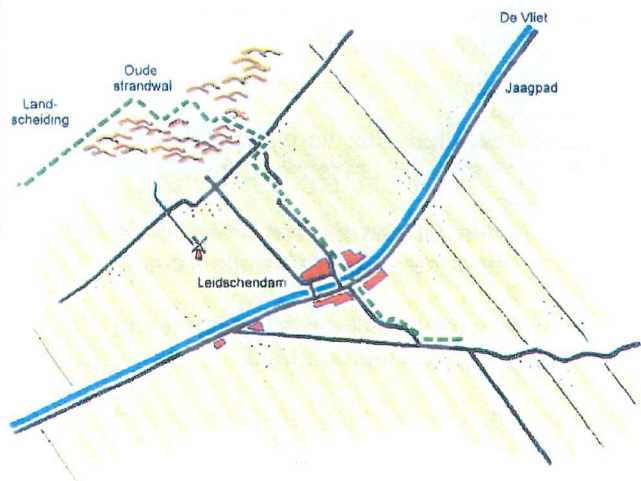
De beleidsuitgangspunten uit de projectaanvraag sluiten goed aan bij het regionale woonbeleid; zowel regionaal als gemeentelijk is het belangrijk om voldoende differentiatie binnen de voorraad te realiseren, op nieuwbouwlocaties ruimtelijke segregatie tegen te gaan en voor voldoende woningen te zorgen voor de aandachtsgroepen zowel in de hele voorraad als in het vrijkomend aanbod.

Structuurschets ontwikkelingsvisie noordoostflank Haaglanden (gemeente Leidschendam), 1996

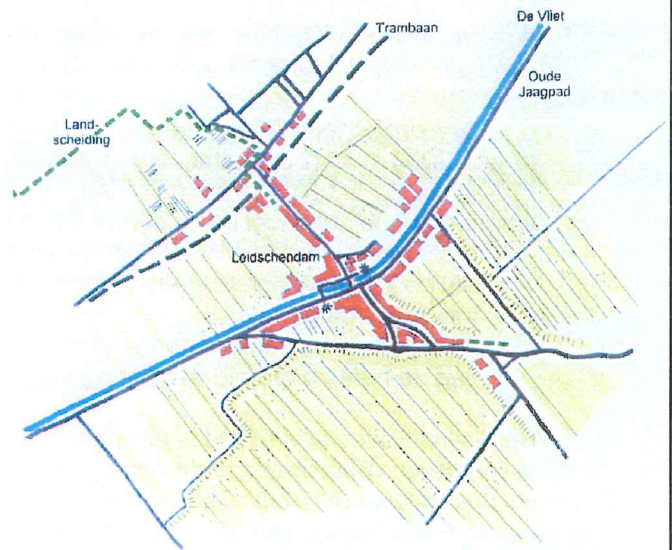
De in 1996 vastgestelde structuurschets geeft ontwikkelingsrichtingen aan die aansluiten bij de huidige planontwikkeling Damcentrum. Voor het deelgebied Damlaan/Damplein is aangegeven dat er ontwikkelingspotenties aanwezig zijn voor het detailhandelsvoorzieningen, mits deze voorzieningen complementair zijn aan andere locaties zoals Leidsenhage en Leidschenveen. Damplein en omgeving wordt ook gezien als locatie voor woningbouw, kantoren en centrumvoorzieningen.

Conclusies

Het gemeentelijk beleid richt zich op het verbeteren van de woonkwaliteit door vraag en aanbod van het wonen beter op elkaar af te stemmen. Tegelijkertijd wordt in het Damcentrum het voorzieningenniveau vergroot, het winkelapparaat beter bereikbaar gemaakt en de verkeersontsluiting verbeterd. In het beleid wordt prioriteit gegeven aan de revitalisering van het Historisch Centrum; de knelpunten en voorgestane oplossingen zijn samengebracht in een aanvraag stedelijke vernieuwing die samen met het Masterplan de kapstok vormen voor de uitvoering van het project de komende jaren.



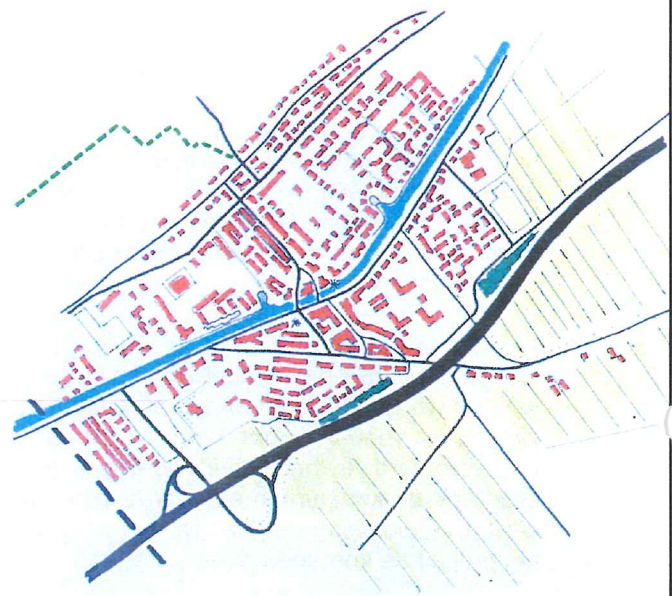
Leidschendam 1647



Leidschendam 1945



Leidschendam 1971



Leidschendam 1999

teknr.154.10722.00-0G7W-fig

Bron: Beeldkwaliteitsplan Sluis en Omgeving
Gemeente Leidschendam-Voorburg
Grontmij

figuur 3
ontstaansgeschiedenis

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied. Hierbij spelen de geschiedenis van het gebied en de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht een belangrijke rol. Verder wordt apart ingegaan op archeologie en op monumenten.

5.2. Ontwikkelingsgeschiedenis

Ontstaansgeschiedenis

Het ontstaan van Leidschendam-Voorburg gaat terug tot de Romeinse tijd. In prehistorische tijden ontwikkelde zich in de laguna achter de strandwallen een uitgerekt veengebied. Het veen verdikte zich tot koepelvormige volumes en waterde vooral af via radiale stroompjes. Ook tussen de (latere) Oude Rijn in het noorden en de Oude Maas in het zuiden lag zo'n veenkoepel.

In het midden van de 1^e eeuw trachtten de Romeinen de Oude Rijn in het Noorden en de Oude Maas in het zuiden met elkaar te verbinden door het graven van een vaarweg, de naar veldheer Corbulo genoemde Corbulogracht. Deze Corbulogracht, waarvoor mede gebruik werd gemaakt van twee bestaande getijdenkreken, doorsneed het veenkussen, maar ergens halverwege bleef een waterscheiding bestaan en ontstond een overslagpunt en handelsnederzetting: Forum Hadriani. Relicten hiervan zijn teruggevonden in het huidige Voorburg.

Na het vertrek van de Romeinen verviel de vaarweg. De waterscheiding bleef bestaan en deze zou op den duur de basis vormen voor de tot heden intact gebleven landscheiding tussen de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland.

Deze landscheiding was er al in het jaar 1246, in de vorm van een dijk. Deze dijk werd begin 14^e eeuw afgedamd in de Vliet, onder meer vanwege het peilverschil tussen de boezemwateren van de waterschappen Rijnland en Delfland. Doorgaand scheepvaartverkeer was daardoor niet meer mogelijk.

Op het punt waar de Vliet en de landscheidingsdijk elkaar kruisen (het huidige sluiscomplex en omgeving) is Leidschendam ontstaan.

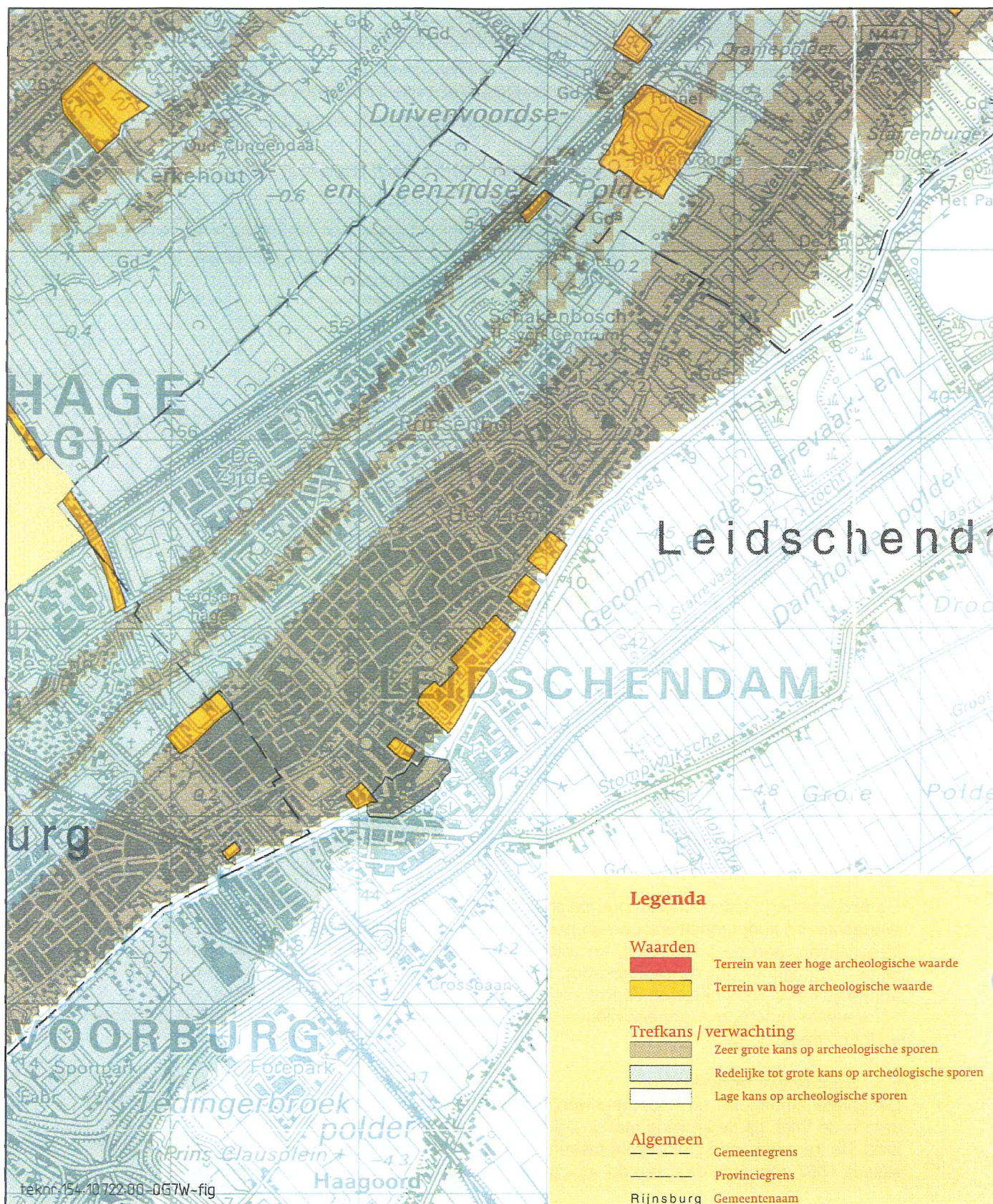
De nederzetting Leidschendam ontwikkelde zich op beide oevers van de Vliet tot een kern van ambachts- en koopmanswoningen en herbergen. Later breidde de bebouwing zich uit in zuidelijke richting, aan de Venestraat, en werd aan de zuidzijde van de Vliet veel gebouwd. Ook langs het jaagpad (nu de Delftsekade), dat werd gebruikt voor de trekschuiten, ontstond bebouwing. Rond 1850 besloten de Provinciale Staten van Zuid-Holland de toenmalige sluis uit de 17^e eeuw te vervangen door een nieuwe sluis en twee sluisbruggen. Deze zijn in 1887 gebouwd en tot op heden in gebruik.

Ruimtelijke ontwikkeling

De eerste ambachts- en koopmanswoningen van Leidschendam werden gebouwd rond een dam in de Vliet, op de kruising met de dijk die de landscheiding vormde tussen Rijnland en Delfland. De kenmerkende pleinruimte tussen de beide kerken ontstond bij de bouw van de huidige sluis in 1887, toen een deel van de voormalige sluiskom werd gedempt.

Het stratenpatroon in Leidschendam en omgeving loopt evenwijdig aan de kust. Op de hoger gelegen strandwallen lopen lange wegen, met loodrecht daarop dwarsverbindingen die door de drassige gebieden kronkelden. Een van die dwarsverbindingen is de route over de Landscheidingsdijk, tegenwoordig de Damlaan, Damstraat en Venestraat. Lange tijd was dit een belangrijke route door de oude kern van Leidschendam.

De historische gegroeide structuur van de Venestraat, sluis, Damstraat en Damlaan is tussen 1950 en 1980 verstoord door een aantal belangrijke ingrepen. Deze ingrepen zijn van grote invloed op de wijze waarop het gebied nu wordt ervaren en gewaardeerd.



bron: Provinciale cultuurhistorische
hoofdstructuur. (2002)

figuur 4
archeologie

De eerste verstoring is de verkeersdoorbraak in de jaren '50. Omdat de Damstraat te smal was voor het groeiend autoverkeer, is een doorgang gemaakt naar de westelijke sluisbrug. Daartoe zijn panden aan de sluis gesloopt en is de Damhoudersstraat aangelegd. Vanaf de nieuwe doorbraak werd het verkeer vanaf de sluis diagonaal naar de Damlaan gevoerd via het Damplein, waarvoor achtertuinen van de woningen aan de Damstraat en Sluiskant moesten wijken. Het Damplein heeft een veel grotere maat en schaal dan de pleinruimte rond de sluis, waardoor beide pleinen weinig met elkaar te maken lijken te hebben. Door deze ingreep is het sluisgebied geïsoleerd komen te liggen van het gebied ten noorden van het Damplein.

Een tweede beeldbepalende ingreep is een grote hoeveelheid portiekflats die na de doorbraak van de Damlaan in dat gebied zijn gebouwd. De flatgebouwen staan met hun langshevels langs de straat en niet, zoals destijds gebruikelijk, in een eigen stedenbouwkundige structuur. Hierdoor zijn grootschalige straatwanden ontstaan, direct naast het kleinschalige historisch centrum. Deze nieuwe structuur verstoort de oude, terwijl onderlinge samenhang ontbreekt. De flats hebben niet alleen het Damplein grootschalig gemaakt, ook andere straten zoals de Rijnlandstraat, Plaspoelkade, Zaagmolenstraat en Plaspoelstraat zijn door de maat van de toegevoegde bebouwing nooit echt mooie woonstraten geworden.

5.3. Archeologie

De kans dat de bodem van het Damcentrum nog archeologische resten verborgen houdt, is zeer groot. Het ligt namelijk in het oudste gedeelte van Leidschendam: de Vliet is omstreeks 1281 gegraven, de landscheidingsdijk dateert van rond 1246. Deze dijk loopt globaal onder het wegdek van de Damlaan en onder het postkantoor. Naar verwachting is de plaats rond sluis en dam vanaf 1300 bewoond. Uit verschillende archeologische opgravingen in de omgeving van het Damcentrum is bekend dat de Romeinse gracht van Corbulo (een onder leiding van de Romeinse generaal Corbulo gegraven kanaal voor een verbinding tussen de Maas en de toenmalige Rijn) en waarschijnlijk ook een Romeinse weg dwars door het Damcentrum hebben gelopen.

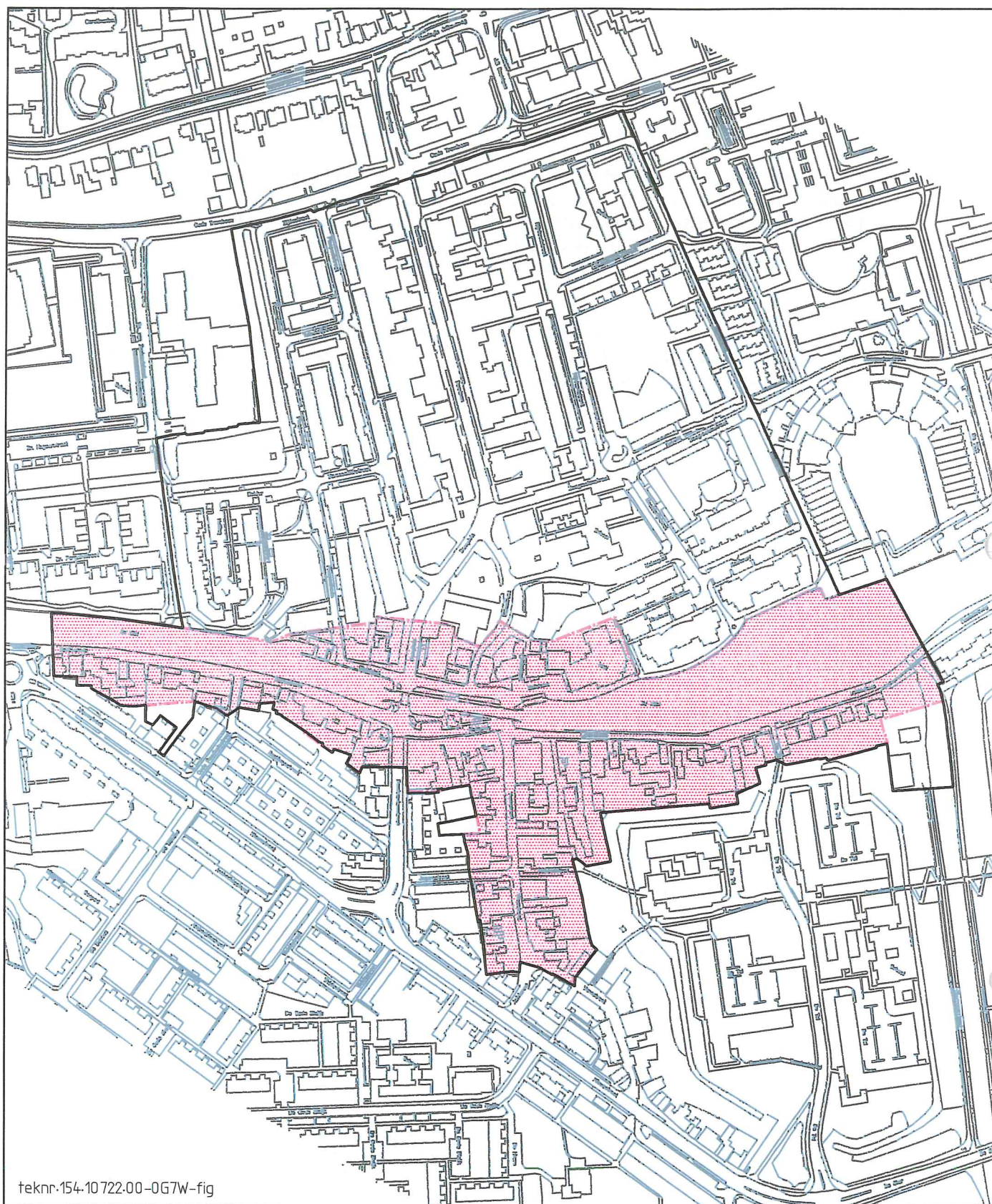
De Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland vermeldt over het zuidelijk gedeelte van Damcentrum (ten zuiden van het Molenpad en Plaspoelstraat 17): "Stadskern- of dorpskern met hoge archeologische verwachting". Op de kaarten behorend bij de "Cultuurhistorische Hoofstructuur Zuid-Holland" staat het gehele Damcentrum aangegeven als een terrein met een zeer grote kans op archeologische sporen.

Wegens de zeer grote kans dat historisch of archeologisch materiaal uit prehistorie, Romeinse tijd of Middeleeuwen nog intact in de bodem aanwezig zijn, is door RAAP in de tweede helft van 2004 een Archeologisch inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de archeologische verwachtingen en de resultaten van grondboringen wordt in het onderzoeksrapport geconcludeerd dat het plangebied ondanks verstoringen in de bodem toch een redelijke tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Vooral rond het Sluiscomplex bestaat een hoge verwachtingskans op resten van historische bebouwing.

Is eenmaal vastgesteld dat de bodem van een bouwlocatie archeologische resten bevat, dan zijn verschillende scenario's mogelijk. Het kan zijn dat eerst een opgraving moet worden uitgevoerd. Archeologische resten kunnen worden gevisualiseerd in de nieuwbouwplannen; zo kan de ligging van de Gracht van Corbulo worden aangegeven in de bestrating of in de gevels van nieuwe woningen. Een informatiepaneel is natuurlijk ook mogelijk.

Gevolg kan zijn dat het bevoegde gezag (provincie en Rijk) de archeologische resten zo belangrijk vinden dat op de betreffende locatie niet mag worden gebouwd. Omdat de aanwezigheid van archeologische resten sterke invloed kunnen hebben op wat in het gebied wel en niet mogelijk is, moet in een zo vroeg mogelijk stadium bekend zijn wat in de bodem mogelijk is aan te treffen. Hiertoe worden in de verdere planuitwerking de benodigde onderzoeken verricht.



 grens beschermd dorpsgezicht

 grens van het plan

bron: Rijksdienst voor de monumentenzorg
(2004)

figuur 5
beschermd dorpsgezicht

5.4. Beschermd dorpsgezicht

De aanwijzing van de omgeving van het sluiscomplex van Leidschendam als beschermd dorpsgezicht heeft als doel te waarborgen dat er in de toekomst zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met dit gebied zoals dat door de eeuwen heen tot stand is gekomen. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de beschrijving van het beschermd dorpsgezicht die de basis zal vormen voor de aanwijzing.

Het beschermd dorpsgezicht Sluiscomplex en omgeving omvat het totale 19^e-eeuwse sluis- en bruggencomplex in de Rijn-Schieverbinding (Vliet) met de aangrenzende delen van de waterweg en de aan weerszijde gelegen kaden, bebouwing en erven langs de Sluiskant, de Damstraat, de Kerkstraat, de Sluiskade, het Sluisplein, de Venestraat, de Leidsekade en de Delftsekade (zie figuur 4).

Het dorpsgezicht vormt een belangrijk, doch niet meer heel gaaf voorbeeld van een op een oudere structuur gebaseerd laat 19^e-eeuws waterverkeers- en sluiskerndorp. Het is een niet veel voorkomend dorpsstype, dat zijn ontstaan dankt aan het elkaar (haaks) kruisen van een niet-waterkerend dijklichaam (de Landscheidingsdijk, die in de Middeleeuwen is aangelegd om het verschil in peil op te vangen tussen het boezemwater van het Hoogheemraadschap van Delfland en dat van Rijnland) en een waterweg.

Het gezicht wordt gedomineerd door vrijwel gave laat 19^e-eeuwse sluiswerken met een zeer rijke ornamentering en verschillende oorspronkelijke details. Hoewel de panden deels van vóór 1850, respectievelijk ná 1940 stammen, overweegt in de bebouwing het typische karakter van de periode 1850-1940. De concentratie van (jongere) rijksmonumenten in een ruimtelijke structuur die het resultaat is van een lange waterstaatkundige ontwikkeling krijgt extra reliëf door de functionele en operationele waarden van de sluis.

Hoewel een stedenbouwkundig plan ontbrak, kan worden gesteld dat de organisch gegroeide dorpskom, mede door de laat- 19^e en 20^e-eeuwse (her)invulling van de plattegrond, bijzondere ruimtelijke kwaliteiten heeft, die vooral tot uiting komen in de beslotenheid, in de stedelijke allure en de twee dominante kerken, die schuin tegenover elkaar gebouwd zijn.

Het beschermd dorpsgezicht Sluiscomplex en omgeving is van algemeen belang vanwege de gaafheid en de herkenbaarheid van de architectuurhistorische, de historisch-ruimtelijke, de sociaal-economische en de cultuurhistorische waarden.

Via het "Monumenten Selectie Project" is het gebied rond de sluis beoordeeld als voldoende waardevol om in aanmerking te komen voor bescherming door het Rijk als "beschermd dorpsgezicht". Binnen enkele jaren zal dit gebied deze officiële beschermde status hebben.

De toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Sluiscomplex en omgeving geeft de volgende waardering van het gebied:

- de nog duidelijk herkenbare structuur van het waterverkeersdorp; het kruisen van twee lineaire substructuren;
- voor de beleving van het gezicht is de ervaring van de ruimtelijkheid van de ruimte tussen de twee kerken over het sluiscomplex van het grootste belang, daarbij inbegrepen de openheid van de Vliet;
- binnen het gezicht wordt de kwaliteit bepaald door de historische bebouwingswand aan de Vliet en de Venestraat met de sluis en de beide kerken als belangrijkste blikvangers; in meer algemene zin wordt de kwaliteit bepaald door massaverdeling, rooilijn, proportionering, materiaal en detaillering van de bestaande bebouwing;
- ook de zichtlijnen en de onderlinge relaties van de bebouwing binnen het gezicht zijn voor de ruimtelijke beleving van belang;
- zichtlijnen op buiten de gebiedsgrenzen gelegen gebouwen en structuren;
- de inrichting van de openbare ruimte is van belang voorzover de ruimtelijkheid van de structuur niet wordt aangetast; straatmeubilair dat is geplaatst in zichtlijnen levert daarom geen bijdrage aan de beeldkwaliteit;
- opengebroken puin tot inloopwinkels, verstoren de relatie open-dicht van de straatwand en dragen niet bij aan de beeldkwaliteit;

- het groen van de Sluiskant en de inrichting van de openbare ruimte van Damhoudersstraat tot Damlaan zijn een inbreuk op de ruimtelijkheid van het gezicht en van ondergeschikt belang; het groen aan het Sluisplein en de hoge boomaanplant spelen wel een rol in de positieve ruimtelijke beleving van het gebied;
- de doorbraak van de Damhoudersstraat tot Damlaan is een inbreuk op de ruimtelijkheid van het gebied;
- een belangrijke, niet heel grote, bijdrage wordt geleverd door de rudimentaire overblijfselen van het agrarische, dorpse verleden. Het bosje achter de dijk is tevens een optische barrière die het gezicht van de nieuwbouw scheidt en de agrarisch opstellen zijn daarom van belang;
- van de toegang tot het gezicht worden Damcentrum, Venestraat en Kerkstraat hoog gewaardeerd, de overige toegangen zijn van ondergeschikt belang.

5.5. Monumenten en waardevolle of beeldbepalende bebouwing

In het plangebied ligt een aantal panden en objecten die een cultuurhistorisch waardevolle betekenis hebben.

Rijksmonumenten

Rondom het sluiscomplex is een aantal rijksmonumenten aanwezig. In bijlage 1 zijn deze monumenten vermeld. Deze monumenten genieten een bescherming ingevolge de Monumentenwet.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Naast de rijksmonumenten zijn er ook panden die in bouwkundig en cultuurhistorisch opzicht waardevol of beeldbepalend zijn. Deze vallen onder de noemer cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op dit ogenblik zijn er nog geen gemeentelijke monumenten, maar de selectie en aanwijzing daarvan is begonnen in de loop van 2003. Mogelijke gemeentelijke monumenten zullen vooral te vinden zijn rond de sluis, aan de Damlaan, de Venestraat, Delftsekade en Leidsekade. In het plangebied zullen panden worden gerestaureerd en vervangen. Voorafgaand aan ingrijpende wijzigingen aan historische panden is het van groot belang een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. Zo'n onderzoek maakt de bouwgeschiedenis en dus de monumentale waarden van een pand duidelijk en legt de basis voor een verantwoorde aanpak. Tevens legt het bij sloop een deel van de bouwgeschiedenis van het gebied vast.

Beeldverstorende panden binnen het beschermd dorpsgezicht

Binnen het beschermd dorpsgezicht is een aantal panden aangemerkt als beeldverstorend. De bouwkundige vormgeving van deze panden past slecht bij de bebouwing die als typerend voor de bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht aanwezig is. Het gaat om de panden aan de Venestraat 1 t/m 4, het pand Damplein 49 en Sluiskant 10 tot en met 15 en Delftsekade 26 tot en met 29.

Molenbiotoop

De net ten noordoosten van het plangebied aanwezige molen "De Salamander" heeft een molenbiotoop van 400 m. De molenbiotoop is afgestemd op een binnenstedelijke situatie. Daarvoor geldt een 1/30-regel. Binnen een afstand van 100 m tot de molen mogen geen bouwwerken hoger dan de hoogte van de onderstaande wiek worden gebouwd.

Binnen een afstand van 100 tot 400 m mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer dan 1/30 maal de afstand tot de molen bedragen.

In het onderhavige geval bedraagt de hoogte van het peil tot aan de onderstaande wiek 9,5 m. Binnen een afstand van 100 m mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer dan 9,5 m bedragen. Op 400 m mag deze bouwhoogte niet meer dan $400 \text{ m} / 30 + 9,5 \text{ m} = 22,8 \text{ m}$ bedragen. Uit het molenbestand van de Vereniging De Hollandsche Molen blijkt dat de molen een bedenklijke molenbiotoop heeft.

Dit betekent dat de molen voor een groot deel ingebouwd is (rondom 270 graden) en dat de bestaande bebouwing dermate hoog is, dat de windvang reeds ernstig belemmerd wordt.

In de nieuwe situatie bedraagt de bouwhoogte van de nieuwe bouwwerken binnen de straal van de molenbiotoop doorgaans niet meer dan 13 of 14 m. Enkele accenten zijn hoger, maar gelet op de belemmering die nu reeds aan de orde is, is het effect van deze accenten op de windvang van marginale betekenis.

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur, waarbij de huidige en toekomstige situatie worden beschreven. Hierna komen de verschillende functies in het gebied aan de orde. Een aparte paragraaf is gewijd aan verkeer, omdat dit een van de belangrijkste peilers van de herstructurering van het plangebied is.

6.2. Ruimtelijke structuur

Huidige situatie

Structuurlijnen

Structuurlijnen bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke structuur van een gebied. Een belangrijke structuurlijn is de Vliet. De Vliet en de landscheiding hebben grotendeels de vorm van de oude nederzetting Leidschendam bepaald. De route over de landscheiding (huidige Damlaan, Damstraat, Venestraat) is een tweede belangrijke structuurlijn. Door afbraak van bebouwing aan de Damstraat is in de route een "gat" ontstaan, het Damplein. Hierdoor is de oude dorpskern in twee delen gesplitst: de Damlaan/het Damplein en het Sluisgebied. Het Sluiscomplex ligt op het snijpunt van deze twee historische structuurlijnen.

Inmiddels is er een "nieuwe" doorgaande route door het centrum, de route Damlaan, Damplein, Damhoudersstraat. Dit is een drukke doorgaande weg met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie. De route heeft vanwege de enorme verkeersdrukke een negatieve invloed op de beleving van het oude centrum. Aan de zuidoostzijde van de Vliet loopt het oorspronkelijke jaagpad. Kenmerkend voor deze structuurlijn is de bebouwing die in een strakke lijn het jaagpad volgt. De route volgt nog altijd onafgebroken de zuidoever van de Vliet. Structuurlijnen met een cultuurhistorische waarde van een ander orde zijn de Kerkstraat en de Sluiskant. Deze straten hebben van oudsher geen doorgaande functie, maar functioneerden als ontsluiting van woningen en van de kerk. Ten noorden van het centrum van Leidschendam loopt de van oudsher aanwezige noord-zuidverbindingsweg over de strandwallen, de huidige Veursesstraatweg, Koningin Julianaweg, en Voorburgseweg. Parallel hieraan loopt de Oude Trambaan, waar vroeger de (stoom)tram reed. De voormalige trambaan is nauwelijks meer te herkennen in het huidige straatprofiel.

Bebouwing

De bebouwing van Leidschendam ontwikkelde zich aanvankelijk in twee richtingen: enerzijds langs de Vliet en anderzijds langs de landscheiding tussen Delfland en Rijnland. Centrum van deze nederzetting was de dam, waar zowel over land als over water veel verkeer passeerde, met de bijbehorende bedrijvigheid. In de 17^e en 18^e eeuw waren de gevelwanden van deze bebouwing vrijwel geheel gesloten. De bebouwing bestond hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met kap.

De historische bebouwing in het Damcentrum kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bouwstijlen, materialen en vormen. Verschillende puien en gevels zijn in de loop der jaren sterk gemoderniseerd. Langs de Delftsekade zijn rond 1980 veel historische panden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De historische bebouwing aan de Damstraat is grotendeels afgebroken, zodat in de oude kern van Leidschendam een open ruimte ontstond, die de naam Damplein kreeg. De "nieuwe" bebouwing aan dit plein heeft een heel ander karakter dan de oude dorpskern en is grootschaliger. Aan de Damlaan is een aantal grootschalige gebouwen gebouwd, zoals het postkantoor, die de fijnmazige structuur van de oude winkelpanden verstoren. Diverse (oude) pandjes gaan verborgen achter reclame en luifelconstructies die tegen de gevels zijn gehangen. Ook aan de Sluiskant en het Sluisplein is historische bebouwing verloren gegaan bij de doorbraak (Damlaan en Damhoudersstraat), die het toenemende (auto)verkeer in 1955 meer ruimte moest geven.

Landmarks en zichtlijnen

Bebouwing die bijzonder in het oog springt, kan worden aangemerkt als landmark. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol in de oriëntatie van een bezoeker. Belangrijke landmarks in de oude kern van Leidschendam zijn de H.H. Petrus en Pauluskerk en de Nederlands hervormde kerk. Deze beide kerken hebben een centrerende werking op het sluisgebied, waardoor het geheel (ondanks de vele openingen in de wanden) een gesloten indruk maakt. Ook de ophaalbruggen, de molen en het gemaal kunnen als zodanig worden aangemerkt.

Zichtlijnen zijn open visuele relaties en hangen vaak sterk samen met het zicht op landmarks. De hiervoor benoemde landmarks hebben in het sluisgebied een duidelijke zichtrelatie. De kerken vertegenwoordigen ieder een ander geloof. Dit maakt de zichtrelatie extra bijzonder. Andere belangrijke zichtlijnen op landmarks zijn: het zicht op de Nederlands hervormde kerk vanaf het Damplein en het zicht op deze kerk vanuit de Venestraat. De kerk is halverwege de Venestraat tussen de bebouwing door al te zien. Dit bevordert de oriëntatie.

Een uitzicht dat minder met landmarks samenhangt is het weidse uitzicht vanaf de sluisbruggen over de Vliet. Vanaf de westelijke sluisbrug is het zelfs mogelijk de kerk van Voorburg te zien.

Openbare ruimte

Leidschendam heeft een uniek stadshart op een kruising van water- en landwegen. Door de geschiedenis heen hebben de twee kanten van de Vliet zich ontwikkeld tot een organische pleinvorm. Het gebied vormt het beeldmerk van Leidschendam en zal binnen enkele jaren zelfs een officiële beschermde status als beschermd dorpsgezicht hebben.

De sluisomgeving, het historisch hart, is echter ruimtelijk versnipperd en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Het parkeren, het openbaar groen, de inrichting om de sluis en vooral de grote stroom auto's door het gebied zorgen ervoor dat de openbare ruimte rond de sluis eigenlijk geen plein meer vormt. Ook de voorzieningen die nu in het gebied zijn gevestigd, bieden niet wat men bij een stadshart voor ogen heeft. De Damlaan, eens een prachtige dorpswinkelstraat, heeft als winkelgebied aan kwaliteit ingeboet.

Aan weerszijden van de Damlaan zijn de openbare ruimten versnipperd. Groen en straten zijn niet duidelijk afgebakend. Verschillende soorten gebouwen staan onsamenvattend naast elkaar. Voor- en achterkanten van bebouwing komen naast elkaar voor. Onduidelijk is ook de wijze waarop deze gebieden ontsloten zijn. De Rijnlandstraat, Delflandstraat en Landscheidingsstraat krijgen hierdoor het karakter van achterafgebied. Auto's, op verschillende wijzen geparkeerd, overheersen het beeld in de straten.

Groen

De openbare ruimte in het Damcentrum is vrij stenig en de straatprofielen zijn vrij smal, waardoor er weinig ruimte is voor groen. In het oude centrum is geen uitgesproken boomstructuur aanwezig. De laanbeplanting aan de Damlaan vertoont bijvoorbeeld weinig samenhang met het groen op het Damplein.

De beplanting in het Sluisgebied heeft twee aspecten. Deze is deels belangrijk voor het groene karakter van het gebied en biedt beschutting voor de verblijfsrecreatie. Anderzijds heeft de beplanting deels een storende werking voor het beleven van de totale ruimte en het zicht op de sluis.

De kleine haven heeft een groen karakter door de aanwezige bomen en struiken. Deze ontnemen echter ten dele het zicht op het haventje vanaf de Sluiskant en de Delftsekade.

Verder is halverwege de Venestraat een plantsoentje aanwezig dat in verbinding staat met het achterliggende parkje.

De beplanting van de Schoorlaan is van cultuurhistorische waarde.

Toekomstige ontwikkelingen

Een aantal (bouwkundige) maatregelen, ingrepen en toevoegingen geeft het hart van Leidschendam weer de belevingswaarde die het verdient. Uitgangspunt hiervoor is de bestaande ruimtelijke structuur, die wordt versterkt en verbeterd.

Het Damcentrum zal zich presenteren als een levendige kern aan de Vliet. Beeldmerken zijn hier de sluis en bebouwing van historische panden langs het water, de kerken, De Salamander en het gemaal van Delfland. Het gebied zal nog sterker op de Vliet worden betrokken.

De kades langs de Vliet worden ingericht als verblijfsgebied met cafés en restaurants met terrasjes aan de sluis.

De oriëntatie op het water wordt nog sterker door het water langs de Plaspoelkade en de Schoorlaan te verbreden, met een directe verbinding tussen de Plaspoelkade en de Vliet.

De panden en monumenten zullen een fijnmazig patroon vormen van duidelijk afgebakende straten, grachten, pleinwanden en doorsteken tussen en naar binnenterreinen. Alle openbare ruimten krijgen een uitgesproken eigen beeld, door water, groen, bebouwing en doorzichten. Zorgvuldige inpassing van nieuwe panden maakt de verscheidenheid aan stijlen, materialen en vormen nog afwisselender en interessanter. Belangrijkste ingreep is vervanging van grootschalige portiek-etageflats door pandsgewijze invulling met een op de straat georiënteerde begane grondlaag.

De hoge bebouwingsdichtheid in het Damcentrum vraagt om een duurzaam gebruik en een efficiënte inrichting van de openbare ruimte. Het openbaar gebied tussen de Oude Trambaan en de Vliet wordt vernieuwd. Naast de bestaande dwarsverbindingen (Landscheidingsstraat, Zaagmolenstraat) worden enkele nieuwe doorsteken gemaakt.

Opknappen van de sluisomgeving

Nu in november 2003 de NoRaH is geopend, wordt het gebied ontlast van de enorme hoeveelheid doorgaand autoverkeer. Het is nu mogelijk de omgeving van de sluis in te richten als voetgangersgebied waar auto's "te gast" zijn. De ruimte wordt van gevel tot gevel dan weer duidelijk één geheel. In de zomer overheersen passerende en schuttende bootjes, flanerende mensen en terrassen in het straatbeeld.

Ter hoogte van de H.H. Petrus en Pauluskerk is een passantenhaven beoogd; tevens biedt de haven ten westen van het gemaal aan de Plaspoelkade plaats aan jachten.

Samenhang in de openbare ruimte

Nieuwe bebouwing op het Damplein heeft een aantal positieve effecten. Zo wordt bereikt dat de openbare ruimte van Damlaan en Damstraat weer doorloopt tot aan de sluis, zoals ook het geval was vóór de grootschalige verkeersdoorbraken van de jaren '50 waarbij het Damplein is gevormd. Ook geeft deze nieuwe bebouwing de Plaspoelstraat weer doorgaande gevelwanden, waardoor de straat ruimtelijk beter wordt verbonden met de pleinruimte rond de sluis.

Intiemer Damplein

Het Damplein wordt opnieuw ingericht als voetgangersgebied. De nieuwe bebouwing maakt het plein kleiner en intiemer. Door een nieuwe doorgang naar de Vliet richt het plein zich duidelijk op de pleinruimte rondom de sluis. De maat van het plein maakt het geschikt voor publieke festiviteiten.

Verbinding tussen bestuurscentrum en historisch centrum

Een doorbraak door de bebouwing aan de Delflandstraat zorgt voor een goede verbinding tussen het Bestuurscentrum in het kwadrant J.S. Bachlaan en het historische Damcentrum.

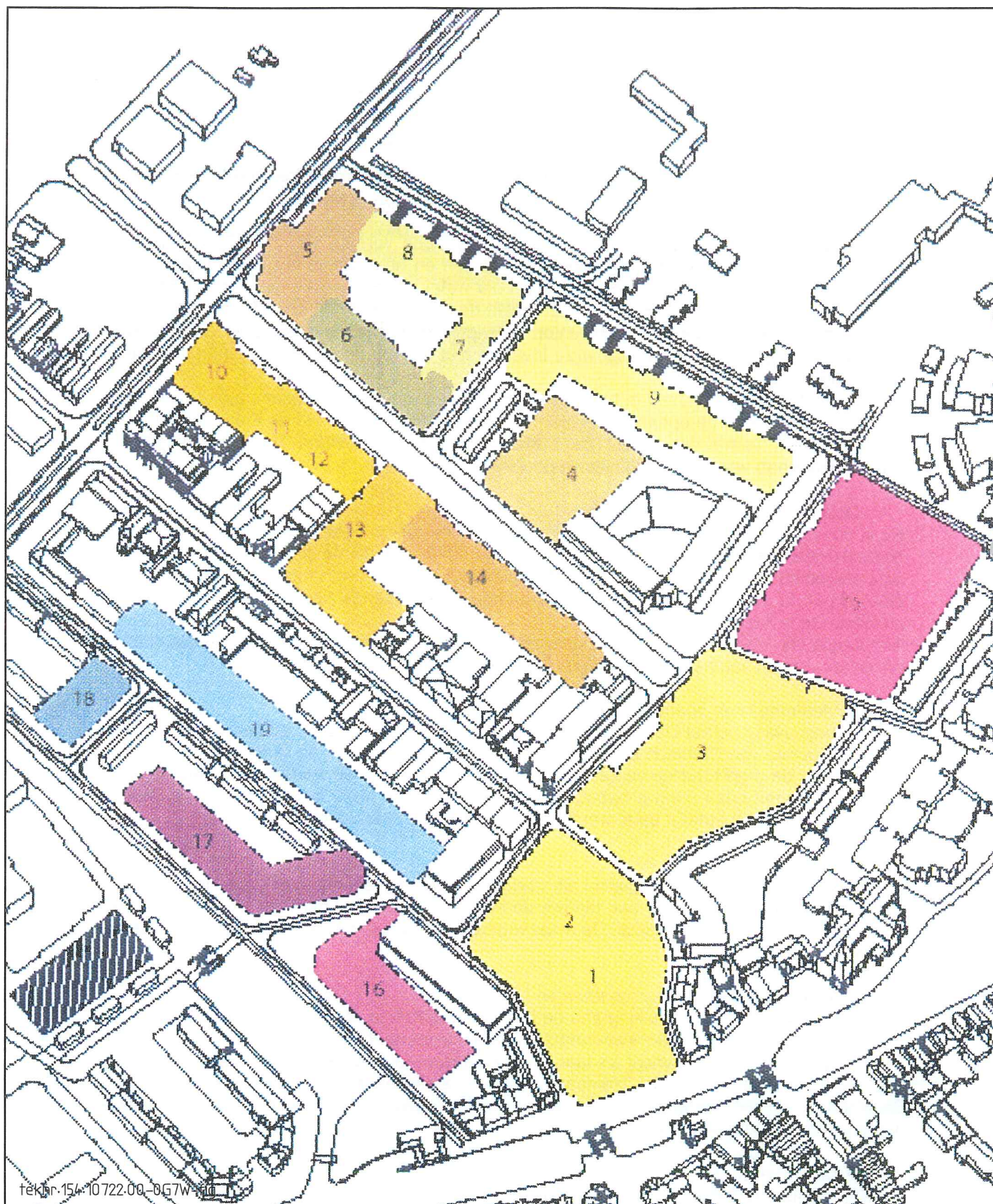
De Rijnlandstraat wordt ingericht als laan en biedt direct toegang tot de Oude Trambaan en de J.S. Bachlaan. Aan de Oude Trambaan, bij de aansluiting met de Rijnlandstraat en J.S. Bachlaan, wordt een markant en hoog gebouw voorgesteld dat het bestuurscentrum ruimtelijk begrenst en het Damcentrum inleidt.

Woonstraten

De woonstraten worden eenvoudig maar royaal vormgegeven. Nieuwe bebouwing staat direct aan de straat. De stoepen zijn breed genoeg om op te spelen. In het merendeel van de woonstraten komen aan één kant van de weg parkeerplaatsen. Bomen in de straat zorgen voor een lommerrijk karakter. In de Rijnlandstraat is gekozen voor een brede middenberm van gras en rijen van bomen. In de andere straten komt hier en daar een boom.

Binnenhoven

Vanwege de hoge bebouwing-, bewonings- en gebruiksdichtheid van het plangebied wordt het merendeel van de binnenhoven ingericht als groene ruimte. Als de afmeting het toelaat, bieden zij ruimte aan (goede) privé-tuinen en openbaar groen.



bron: Masterplan Damcentrum
(2004)

figuur 6
ontwikkelingen Damcentrum

De binnenterreinen zijn de aangewezen plaatsen voor speelvoorzieningen voor de allerkleinste kinderen. De openbare ruimte in de hoven zijn in beginsel overdag openbaar toegankelijk, 's avonds alleen voor omwonenden.

Privé-tuinen worden waar mogelijk omheind met een erfafscheiding zoals een haag of hek. Openbare gebieden zijn ingericht als verblijfsgebied met groen, water en meubilair zoals zit- en speelmogelijkheden.

Bestaande en nieuwe bebouwing

In het nieuwe Damcentrum ontstaat een duidelijk stelsel van openbare ruimten, die scherp worden afgebakend door bestaande en nieuwe gebouwen. Voor nieuwe gebouwen betekent dat een strak regime van rooilijnen zodat heldere, eenvoudige gesloten stadsblokken ontstaan, met een gevarieerde, kleinschalige en perceelsgewijze invulling van panden. Dus geen herhaling van de portiek-etageflats, maar afwisseling in type en architectuur. Deze opzet wordt nog versterkt met stedenbouwkundige accenten in de vorm van markante gebouwen en bijzondere architectuur. In het stramen van rooilijnen en bouwblokken is rekening gehouden met karakteristieke zichtlijnen op kerken en andere monumentale panden in het historisch centrum.

Doordat de maten van de bouwblokken voortkomen uit de bestaande situatie, is een aantal bouwblokken dieper dan gebruikelijk. Deze grotere diepte wordt benut om besloten, groene binnenterreinen te maken als verblijfsruimte en speelruimte voor kinderen. Deze groene hoven vormen de natuurlijke tegenhanger voor de meer stedelijk ingerichte openbare ruimte.

Op het nieuwe Damplein, het zwaartepunt in de winkelstructuur van het Damcentrum, wordt ongeveer 3.000 m² winkeloppervlakte toegevoegd, grotendeels als vervangende nieuwbouw. Deze nieuwe bebouwing maakt het Damplein kleiner en intiemer. Aan de Oude Trambaan, bij de aansluiting met de Rijnlandstraat en J.S. Bachlaan, wordt een markant, hoog gebouw voorgesteld dat het bestuurscentrum ruimtelijk begrenst en het Damcentrum inleidt.

Monumenten en karaktervolle bebouwing dienen te worden gerestaureerd. Slechte panden moeten worden vervangen door een aantal eigentijdse panden. Cruciaal bij deze vervanging is dat bestaande kavelbreedtes behouden blijven en niet worden samengevoegd.

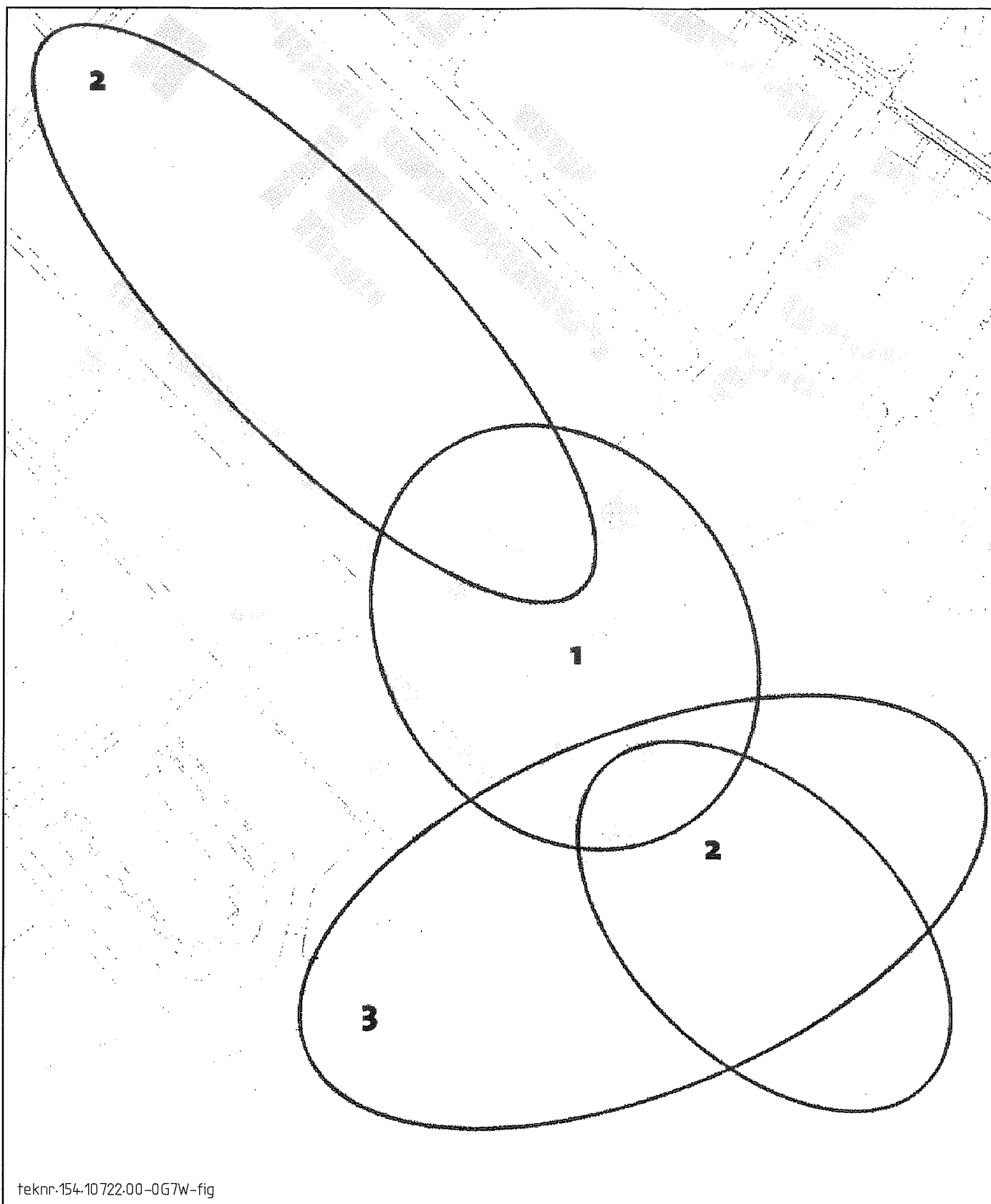
Beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte

Voorafgaande aan uitvoering van het Masterplan moet de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing en de buitenruimte worden vastgelegd. Dat moet goed gebeuren, gezien de lange doorlooptijd. Tussen de verschillende bouwclusters moet voortdurende samenhang en synergie zijn. In de beeldkwaliteit staan voorop: veelkleurigheid, pandsgewijs karakter en oriëntatie van de bebouwing op de straat.

In de openbare ruimte wordt gestreefd naar eenvormigheid in de detaillering. Voor nieuwe gebouwen zijn rooilijnen aangegeven, zodat een duidelijk stelsel van straten, grachtjes, pleinen en voetgangers- en fietspaden ontstaat. De nieuwe bebouwing is op de straat gericht door entrees, etalages en lobby's. De gebouwen krijgen bij voorkeur een statig karakter door bijvoorbeeld een hogere begane grondlaag en hoge entrees. De verhoogde verdiepingshoogte maakt in de toekomst wisselingen van functies binnen hetzelfde gebouw mogelijk. Op markante plekken komen hoogteaccenten voor. In de gevels wordt gestreefd naar een kleinere schaal met meer variatie in de architectuur en kleurgebruik. Dit kan onder meer door het verspringen in de daklijn en materiaalgebruik waardoor individuele panden herkenbaar worden gemaakt. De toon van de nieuwe bebouwing sluit op een eigentijdse manier aan op de bestaande bebouwing. Voorkeur gaat uit naar het gebruik van duurzame materialen.

Locatie Leidsekade 39

Naast de ontwikkelingen die worden beoogd in het Masterplan, vindt aan de oostzijde van de Vliet, namelijk ter plaatse van Leidsekade 39, een autonome ontwikkeling plaats. Hier worden in de nabije toekomst een café-restaurant, een watersportwinkel en 5 drive-in woningen gerealiseerd, met het oog op een stedenbouwkundige verbetering van de situatie ter plaatse.



teknr.154-10722-00-0G7W-fig

Winkels

- 1. dagelijkse boodschappen rond Damplein*
- 2. Damlaan (en Venestraat) als aanloopstraat*
- 3. rond de sluis mix horeca en kwalitatief hoogwaardige winkels*

bron: Masterplan Damcentrum
(2004)

figuur 7
winkelstructuur

Aan de Leidsekade komt een gebouw, bestaande uit een watersportwinkel op de benedenverdieping en een café-restaurant op de bovenverdieping. Op het terrein grenzend aan de Starrevaart komen de 5 drive-in woningen. De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Leidsekade.

De groene strook tussen Leidsekade 39 en de Tol blijft behouden. De ontwikkeling staat de in de toekomst te realiseren langzaamverkeersroute langs de Starrevaart niet in de weg. Ten behoeve van de parkeerbehoefte die gemoeid is met de ontwikkeling, worden 34 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Door de nieuwe invulling krijgt het gebied een functie die past in de omgeving, terwijl de te realiseren elementen een stedenbouwkundige en architectonische eenheid vormen.

6.3. Functionele structuur

In het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Het Damcentrum, dat van oudsher het hart van Leidschendam vormt, biedt plaats aan diverse centrumgerelateerde functies, zoals detailhandel, horeca, (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen, wonen en bedrijvigheid. Hieronder wordt elke functie kort belicht. Telkens wordt ingegaan op de huidige situatie en de visie voor de toekomst.

Detailhandel, dienstverlening en horeca

De detailhandel is met name geconcentreerd aan de Damlaan en rond het Damplein en het sluiscomplex. Deze bestaat uit voornamelijk lokaal georiënteerde winkels en dienstverlenende bedrijvigheid. Ook zijn er verschillende uitzendbureaus en makelaardijen.

Horeca is vooral gesitueerd aan de Damlaan en rond het sluiscomplex. Het gaat dan met name om cafetaria's en restaurants.

De winkels van het Damcentrum hebben nu een functie voor de buurt. Maar het historisch centrum zou als wijkwinkelcentrum een specifieke rol kunnen spelen in de winkelstructuur van Leidschendam, als aanvulling op het grootschalige winkelcentrum Leidsenhage dat het gehele stedelijke gebied bedient. Voor deze aanvullende functie zijn comfort en de ambiance van een historisch centrum nodig, die nu echter nog ontbreken.

Daarom moet het Damcentrum, naast de gebruikelijke dagelijkse winkels, ook ruimte gaan bieden aan hoogwaardige winkel- en horecavoorzieningen. Geen filialen van grote winkelketens zoals in Leidsenhage of uitbreiding van "harde horeca" (snackbars, koffieshops, disco's en dergelijke), maar een beperkte hoeveelheid sfeervolle, kleinschalige kwaliteitswinkels en hoogwaardige dag- en avondhoreca.

Winkels voor de dagelijkse behoeften zoals een supermarkt, een slager en een bakker en ondersteunende horeca zullen zoveel mogelijk worden geconcentreerd op het Damplein. Naar dit wijkwinkelcentrum wordt de Damlaan een aanloopstraat, waar naast wonen en zakelijke dienstverlening ook andere winkels een plaats kunnen krijgen die niet tot het kernwinkelapparaat behoren, maar wel een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben en daardoor een versterking betekenen voor het Damcentrum als een aantrekkelijk winkelgebied. Gedacht kan worden aan woninginrichting, kledingwinkels en winkels voor huishoudelijke artikelen.

Door de herontwikkeling heeft het winkelaanbod in het historisch centrum van Leidschendam primair een wijkverzorgende functie voor 8.000 tot 12.500 inwoners. Daarbij past een wijkverzorgend aanbod van minimaal 2.900 m² vvo en maximaal 4.900 m² vvo en de mogelijkheid van de vestiging van een 2^e supermarkt. Naast deze 4.900 m² vvo voor de reguliere boodschappen, is ruimte voor meer specialistische detailhandel (zie ook bijlage 15). Er is niet alleen sprake van toevoeging van circa 3.620 m² nieuwe bvo aan commerciële voorzieningen (winkels, diensten, horeca), maar ook van het slopen van ongeveer 2.150 m² bvo aan bestaande voorzieningen. Overigens is door veel ondernemers aangegeven dat zij interesse hebben om te verhuizen naar de nieuwbouw. Bovendien is in de grondexploitatie van de vof Damcentrum rekening gehouden met een bijdrage in verplaatsingskosten van winkeliers (zie ook bijlage 14).

Rond de sluis wordt een horecaconcentratiegebied voorgesteld. Het gaat hierbij om kleinschalige dag- en avondhoreca, zoals een eetcafé, restaurant of een cafetaria met de mogelijkheid van een terras aan de kade en ondersteunende horeca zoals een croissanterie of een lunchroom.

Voorzieningen

In het plangebied staan twee kerken: de H.H. Petrus en Pauluskerk aan de Sluiskant en de Nederlands hervormde kerk aan de Delftsekade. Voorts biedt het plangebied ruimte aan basisschool De Zonnewijzer. Aan de Zaagmolenstraat staat het woonzorgcentrum Vliethoven. Prominent aanwezig in het plangebied is het gemaal mr dr TFJA Dolk.

Culturele voorzieningen kunnen aanleiding vormen het centrum 's avonds te bezoeken, wat de levendigheid en aantrekkelijkheid van het gebied vergroot.

Zo is er recent een theater in het oude kerkje aan de Damlaan gevestigd. Wellicht is ook een theatercafé op het Damplein in aansluiting op de horeca aan de Sluiskant mogelijk.

Ter versterking van de recreatieve functies in het gebied wordt de mogelijkheid onderzocht van de vestiging van een bioscoop of filmhuis. Tot de mogelijkheden behoort ook een sportschool aan de Rijnlandstraat.

Basisschool de Zonnewijzer zal in een nieuw te bouwen complex worden gevestigd.

Wonen

In het Damcentrum is een gevarieerd aanbod van woningen te vinden. Aan de historisch gegroeide assen zijn met name bovenwoningen boven winkelpanden te vinden. Ten zuidwesten van de Damlaan staan appartementengebouwen uit de zestiger jaren, bestaande uit vier woonlagen. Hier en daar worden deze appartementengebouwen afgewisseld met rijenwoningen. Ten noordoosten van de Damlaan is het beeld vergelijkbaar met het zuidwesten. Ook hier bestaat de woonfunctie uit vooral appartementengebouwen van vier lagen hoog.

Waar mogelijk wordt de huidige woonfunctie uitgebreid. Het centrum moet een gewild woonmilieu worden voor verschillende doelgroepen met een expliciete voorkeur voor stedelijk wonen, zowel goedkoop als duur, koop als huur. Het is geschikt voor ouderen; maar ook voor jongeren (boven winkels en horeca), samenwoners en gezinnen. Voor starters dient er een aanbod te zijn in de wat kleinere woningen.

Een goede mix van woningtypes sluit niet alleen beter aan op de woningbehoefte, maar verbetert ook de doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk. Dat maakt het mogelijk dat een ieders woningbehoefte zoveel mogelijk binnen de wijk kan worden verwezenlijkt, ook indien deze wijzigt door leeftijd of verandering van financiële mogelijkheden. Dit alles pleit voor een grotere verscheidenheid in prijsklassen en woningcategorieën binnen het gebied.

Alle woningen, dus niet alleen de specifiek voor ouderen bedoelde, moeten goed toegankelijk zijn, flexibel en toekomstgericht, zodat men zolang mogelijk in de eigen woning zelfstandig kan blijven wonen. Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk woningen te laten voldoen aan de eisen volgens Woonkeur. Woonkeur geeft gedetailleerde richtlijnen voor de veiligheid en toegankelijkheid van woningen, woongebouwen en woonomgeving.

Bedrijven

In het plangebied zijn nauwelijks bedrijven (anders dan detailhandel, dienstverlening, horeca en dergelijke) aanwezig. Aan de Leidsekade ligt wel een jachtwerf. Verder is in de Venestraat en aan de Leidsekade enige meest kleinschalige bedrijvigheid, zoals een taxibedrijf, een textielwasserij, een autohandelaar en een aannemingsbedrijf, gevestigd.

6.4. Verkeer

Huidige situatie

Door het plangebied loopt de verkeersader Damlaan-Damplein-Damhoudersstaat. Deze verbindt de Nieuwstraat ten zuiden van het plangebied met de Oude Trambaan en de Voorburgseweg en is zowel van belang voor de ontsluiting van het plangebied zelf als voor de overige delen van Leidschendam. De opening van de Noordelijke Randweg Haagse regio (NoRaH) heeft ertoe geleid dat de hoeveelheid verkeer over de Damlaan, het Damplein en de Damhoudersstaat verminderd is.

Uitgezonderd de Oude Trambaan en de Nieuwstraat, zijn alle wegen binnen de grenzen van dit plan gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. De inrichting hiervan wordt zoveel mogelijk vormgegeven volgens het landelijke beleid "Duurzaam Veilig". Dit betekent dat de maximale snelheid logisch volgt uit de inrichting en dat het autoverkeer min of meer "te gast" is. Dit kan onder meer worden bereikt door snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen zoals smallere rijbanen, korte rechte weggedeelten, kleurveranderingen in de verhardingen en snelheidsremmende voorzieningen bij kruispunten en oversteekplaatsen.

De Oude Trambaan en de Nieuwstraat zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt.

Het gebied is bereikbaar met het openbaar vervoer in de vorm van een ontsluitende buslijn die goed in het gebied is ingepast en de nabijheid van het NS-station Leidschendam-Voorburg (circa 800 m).

Daarnaast bevindt zich op de Oude Trambaan een goede overstapmogelijkheid op aansluitende buslijnen in de richting Den Haag, Voorburg, Voorschoten en Leiden. De bereikbaarheid per openbaar vervoer kan in de huidige situatie redelijk tot goed worden genoemd.

Toekomstige situatie

Belangrijke uitgangspunten

Voor de verkeerssituatie na herontwikkeling van het gebied zijn enkele uitgangspunten geformuleerd. Deze worden hieronder weergegeven.

Damcentrum als verblijfsgebied

De openstelling van de NoRaH in november 2003 maakt het mogelijk om van het Damcentrum een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken. Verkeer van en naar de A4, dat door het Damcentrum reed, kan sinds eind 2003 gebruikmaken van de NoRaH. Al in 1998 is door de toenmalige gemeenteraad van Leidschendam besloten het aantal motorvoertuigen per etmaal in het Damcentrum te maximaliseren tot 5.000 vanwege leefbaarheid en verkeersveiligheid. In de huidige situatie, waarbij het verkeer kan kiezen voor de route via de NoRaH of door het Damcentrum, is de intensiteit in het Damcentrum ruim twee keer zo hoog als de gewenste intensiteit na herinrichting. Door de herinrichting als verblijfsgebied wordt de route minder aantrekkelijk voor doorgaand verkeer en zal de intensiteit dalen. Wanneer de grens van 5.000 motorvoertuigen na herinrichting wordt overschreden, worden stapsgewijs aanvullende maatregelen ingevoerd totdat de grens van 5.000 motorvoertuigen per etmaal weer bereikt is. Daarbij zal zowel aandacht zijn voor het stimuleren van het gebruik van andere routes als voor het ontmoedigen van het gebruik van het Damcentrum. Door middel van de afstelling van verkeerslichten en (her)inrichting van wegen en kruispunten buiten het plangebied kan het verkeer gestimuleerd worden om de doorgaande routes te gebruiken. Binnen het plangebied kunnen regulerende maatregelen getroffen worden op het Damplein. De parkeergarage krijgt een dubbele in- en uitgang die de mogelijkheid biedt om als "toegangsregelaar" te dienen. De parkeergarage blijft uit de richting Nieuwstraat en uit de richting Oude Trambaan te allen tijde bereikbaar, maar doorgaand verkeer kan hierdoor onmogelijk gemaakt worden indien de intensiteit boven het aanvaardbare niveau uitkomt.

De snelheid in het Damcentrum is maximaal 30 km/h. Het verblijfsgebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Oude Trambaan en aan de zuidoostzijde door de Nieuwstraat. Deze wegen zijn aangewezen als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/h.

Bereikbaarheid

Het Damcentrum moet vooral goed bereikbaar zijn voor langzaam verkeer. Met de auto dient het gebied voor bestemmingsverkeer bereikbaar te zijn. Doorgaand autoverkeer moet daarbij worden beperkt. Het gebied moet ook met openbaar vervoer goed te bereiken zijn in de vorm van een ontsluitende lijn die goed in het gebied ingepast wordt. Daarnaast dient een goede overstapmogelijkheid gerealiseerd te worden op verbindende lijnen ter hoogte van de Oude Trambaan.

Parkeren en laden en lossen

Uitgangspunt is het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen. Laad- en losplaatsen ten behoeve van het bevoorradingsverkeer dienen op enkele nader aan te wijzen locaties ingepast

te worden. Voor het stallen van de fiets dienen goede voorzieningen aangebracht te worden op diverse locaties dicht bij de bestemmingen.

Nadere uitwerking

Langzaam verkeer

Omdat het Damcentrum ingericht wordt als 30 km/h gebied, zijn aparte fietsvoorzieningen in de straten in principe niet nodig. Ter hoogte van de Oude Trambaan wordt aangesloten op de regionale fietsroute van en naar Voorschoten. De fietspaden ter hoogte van het kwadrant zijn in de huidige situatie onlogisch. Het verdient de voorkeur om het tweerichtingenfietspad langs de Oude Trambaan door te trekken tot aan de Plaspoelstraat.

Binnen het gebied dient een fijnmazig netwerk van fietsroutes aanwezig te zijn om snelle, directe routes te creëren. Maatregelen om dit te bereiken zijn onder andere het toestaan van fietsverkeer in twee richtingen, ook bij eenrichtingsverkeer voor auto's, de noordelijke sluisbrug en de Damstraat als langzaamverkeersroute inrichten en de Schoorlaan verkeersluw houden. Bromfietzers dienen zich als autoverkeer te gedragen. Dit betekent dat zij geen gebruik mogen maken van de stegen en andere voorzieningen voor fietsers.

Voor voetgangers is een fijnmazig netwerk van kwalitatief goede looproutes van belang. Enkele maatregelen om dit te realiseren zijn het handhaven van een looproute langs de Vliet, de binnenhoven indien mogelijk verbinden tot voetgangersroute en het aanleggen van brede trottoirs met zo min mogelijk hoogteverschillen en obstakels.

Openbaar vervoer

Om het gebied per openbaar vervoer goed bereikbaar te houden zal een ontsluitende buslijn in het gebied ingepast worden. Op of rond het Damplein moeten haltes komen omdat daar een concentratie van woningen en voorzieningen wordt gerealiseerd. Ter hoogte van de Oude Trambaan komen haltes die een overstap op de buslijn richting Den Haag en Leiden (lijn 45) mogelijk maken.

Autoverkeer

In een groot deel van de straten wordt tweerichtingsverkeer ingesteld. Dit geeft onder andere een heldere, logische structuur en biedt meer ruimte voor bevoorradingsvoertuigen en het in-draaien van ondergrondse parkeerruimtes. In enkele straten wordt éénrichtingsverkeer ingesteld. In de Damlaan wordt dit gedaan om brede trottoirs en een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren.

De aansluitingen op de Oude Trambaan worden als volgt voorgesteld:

- de Plaspoelstraat wordt niet aangesloten op de Oude Trambaan; dit om sluipverkeer vanaf het Damplein richting Oude Trambaan via de Plaspoelkade en Plaspoelstraat te voorkomen;
- de Damlaan wordt door middel van een kruispunt met verkeersregelininstallatie op de Oude Trambaan aangesloten;
- de Rijnlandstraat wordt ook met een kruispunt met een verkeersregelininstallatie aangesloten;
- de Schoorlaan wordt niet aangesloten op de Oude Trambaan; een aansluiting voor fietsers, zoals die nu ook aanwezig is, dient gehandhaafd te blijven.

Laden en lossen

Om de hinder van het laden en lossen minimaal te houden, dient een aantal laad- en losplaatsen aangelegd te worden, zowel in de Damlaan als rondom het Damplein. Door met venstertijden te werken, kunnen de plaatsen buiten winkelopeningstijden door bewoners en bezoekers worden gebruikt. Met betrokken ondernemers wordt overleg gevoerd over het manoeuvreren met grote vrachtwagens door onder meer de Damlaan, Rijnlandstraat en Zaagmolenstraat nadat deze zijn heringericht. Afhankelijk van de uitkomst van dit overleg, dienen mogelijk de dwarsprofielen te worden aangepast of moet de bevoorrading met kleinere voertuigen gebeuren.

Parkeren

Voor bewoners en bezoekers van de nieuw te realiseren woningen en voorzieningen in het centrumgebied van Leidschendam-Voorburg dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ge-

realiseerd. Door de gemeente Leidschendam-Voorburg is hiertoe een parkeerbalans opgesteld voor het benodigde aantal parkeerplaatsen in het gehele centrumgebied voor zowel bestaande woningen, nieuw te realiseren woningen als overige voorzieningen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages, omdat voor sommige voorzieningen dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is (bijvoorbeeld uitwisseling tussen woning en kantoren). Hier volgt een samenvatting van de parkeerbalans.

Maximale parkeerbehoefte

Update van de tabel en tekst nodig op basis van recent opgestelde balans!!

In tabel 1 is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen er maximaal nodig zijn in het plangebied. De maximale parkeerbehoefte in het plangebied bedraagt 723 parkeerplaatsen op eigen terrein en 1.093 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor 1.106 woningen en 16.385 m² bvo voor voorzieningen.

Tabel 1 Maximale parkeerbehoefte voor woningen en voorzieningen in het Damcentrum

Voorzieningen	Aantal woningen	m2 bvo/zitplaatsen (kerk/theater) (incl. bestaande bouw)	Parkeernormen per woning, per 100 m ² bvo, per zitplaats	ppl. eigen terrein	ppl. openbaar (kencijfers)
woningen bestaand	438		0,8		350
woningen nieuw sociaal	111		1,0	111	
woningen nieuw vrije sector					
grondgebonden	107		2,0	214	
gestapeld	398		1,5	398	199
winkels (supermarkten)		2.200	3,5		77
winkels (rest)		6.339	3,0		190
dienstverlening		1.935	2,0		39
horeca		2.104	5,0		105
school			0,5 per lokaal + 0,5 per niet onderwijzend personeel		8
sportschool		1.000	3,0		30
kerken		500	0,15		75
kerk bijgebouw		250	2		5
theater		100	0,3		30
Totaal	1.054			723	1.108

Parkeerbalans

Rekening houdend met mogelijk dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in openbaar terrein (uitwisseling parkeerbehoefte woningen en bijvoorbeeld dienstverlening), blijkt de parkeerbehoefte op een werkdagavond maatgevend. Voor de 1.106 woningen en 16.385 m² bvo voorzieningen (winkels, horeca en school) zijn in totaal 684 parkeerplaatsen nodig in de openbare ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. In bijlage 6 is de parkeerbalans terug te vinden. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte binnen de uitwerkingsgebieden en binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden voor het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeerbalans noodzakelijk is. In de laatste berekeningen en het inrichtingsplan waren nog niet alle parkeerplaatsen opgenomen. Gezocht werd naar oplossingen waarmee de openbare ruimte ondanks het aantal parkeerplaatsen een hoogwaardige inrichting krijgt. Inmiddels zijn voldoende plekken gevonden en is sprake van een sluitende parkeerbalans. Tevens wordt het kerkbezoek apart in de balans opgenomen.

7.1. Inleiding

De watertoets is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van de watertoets zijn vastgelegd in dit hoofdstuk. Hierin staan de gevolgen van het plan en de watergerelateerde ruimtelijke maatregelen voor de waterhuishouding beschreven.

Dit hoofdstuk bevat de volgende onderdelen: beschrijving van de watertoets, de huidige beschrijving en de waterhuishoudkundige knelpunten, het beleidskader en de invulling die gegeven is aan het watersysteem in de toekomstige situatie.

7.2. Watertoets

Het plangebied wordt doorsneden door de Landscheiding. Deze loopt via de Damlaan, de Damstraat, het noordelijke sluishoofd en de Venestraat. Deze Landscheiding is de juridische en waterstaatkundige grens tussen de Hoogheemraadschappen van Delfland en Rijnland.

In het Delflandse gebied, ten zuiden van de Landscheiding, is het Hoogheemraadschap van Delfland waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheerder en beheerder van de daar aanwezige waterkeringen. In het Rijnlandse gebied, ten noorden van de Landscheiding, is het Waterschap de Oude Rijnstromen de waterkwantiteitsbeheerder van het polderwater in de Rietvinkpolder en beheerder van de waterkeringen; het Hoogheemraadschap van Rijnland is waterkwaliteitsbeheerder van het polderwater en beheerder van het boezemwater. De gemeente is verantwoordelijk voor de riolering.

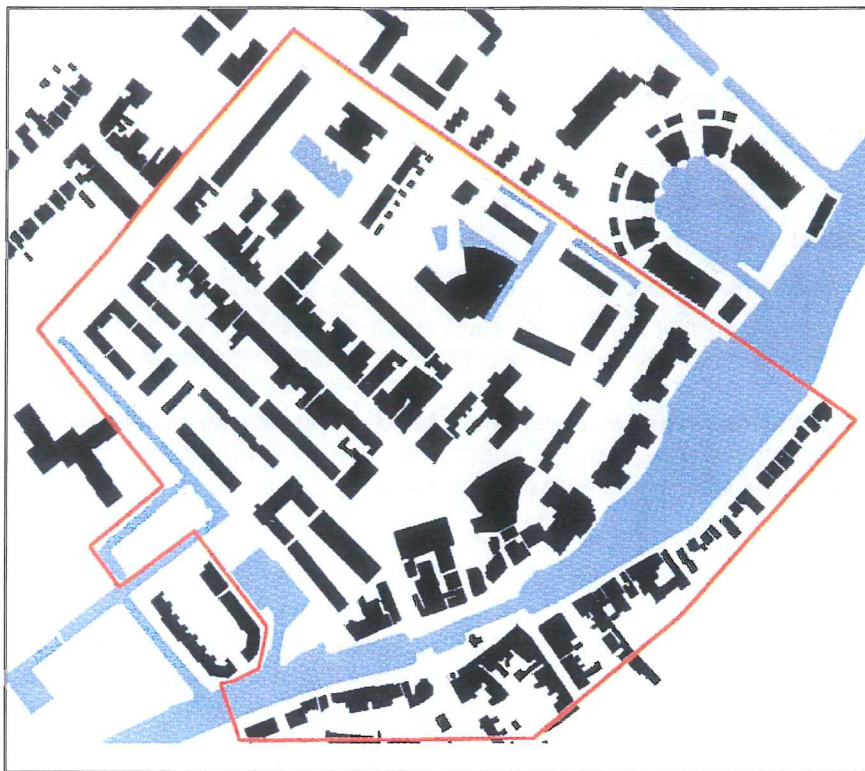
Het Masterplan met de nieuwe inrichting van het watersysteem is in uitgebreid overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Waterschap de Oude Rijnstromen totstandgekomen. Tevens is een watertoets opgesteld, die als basis heeft gediend voor deze waterparagraaf, naast de waterparagraaf van het Masterplan. Voor het realiseren van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt een gedetailleerd technisch waterplan opgesteld waarin onder meer de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit, de riolering, het grondwater, het drinkwaterverbruik en de bergingsmogelijkheden voor oppervlaktewater gezamenlijk verder worden uitgewerkt. Deze waterparagraaf bevat de afspraken op hoofdlijnen die gemaakt zijn met de waterbeheerders in het kader van het Masterplan en het technisch waterplan. Deze waterparagraaf van het bestemmingsplan is schriftelijk ter goedkeuring overlegd aan de drie waterbeheerders. Omdat het waterplan nog niet definitief is afgerond en het bestemmingsplan in verband met de Wet voorkeursrecht in procedure moet, is afgesproken de laatste wijzigingen in de waterparagraaf door te voeren via het artikel 10 ex Bro-overleg.

7.3. Huidige situatie water, bodem en waterkering

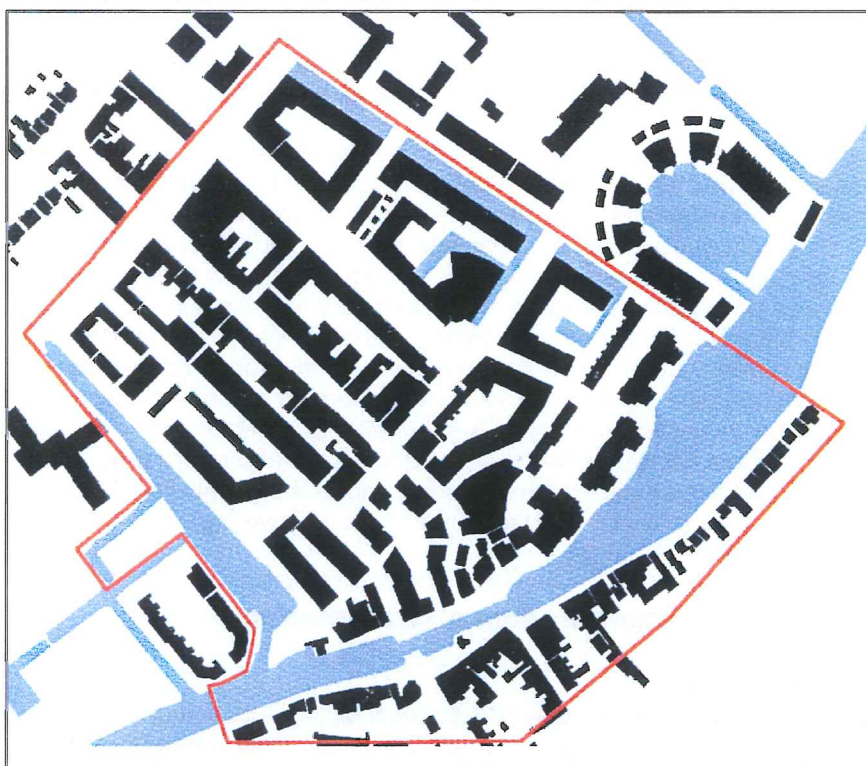
Indeling watersysteem

Het plangebied wordt doorsneden door de Landscheiding. Deze loopt via de Damlaan, de Damstraat, het noordelijke sluishoofd en de Venestraat. De Vliet is een boezemwatergang. Het overtollige water uit de lager gelegen polders wordt erop geloosd. Via de gemalen in Katwijk, Den Haag en het Westland wordt dit overtollige water naar zee afgevoerd. Tijdens droge perioden wordt water uit de Vliet in de polderwatergangen gelaten. De Vliet heeft in het Rijnlandse gebied een waterpeil van NAP -0,60 m en in het Delflandse gebied een waterpeil van NAP -0,40 m. De sluis, in het verlengde van de Damlaan, dient om dit peilverschil te overbruggen.

Historisch gezien betrof het hele plangebied vroeger poldergebied (de Klein Plaspoelpolder in het Delflandse deel en de Rietvinkpolder in het Rijnlandse deel), met op de plaats van de huidige waterlopen, maar ook ertussen, diverse poldersloten. Bij de ophogingen bij de ontwikkeling van de kern Leidschendam zijn de meeste poldersloten gedempt, zijn de overgebleven waterlopen in verbinding gebracht met de Vliet en is het waterstaatkundig grotendeels boezemland geworden.



bestaande situatie



nieuwe situatie in masterplan

teknr.154.10722.00-067W-fig

bron: Masterplan Damcentrum
(2004)

figuur 8
water

Door de zandophogingen zijn zettingen ontstaan van het onderliggende veen. Door afwezigheid van een ontwateringstelsel (er ligt geen open water ter hoogte van de Damlaan) is vervolgens rond het Damplein een probleem van wateroverlast ontstaan (zie knelpunten).

In de huidige situatie ligt alleen nog in het Rijnlandse deel polderwater, behorend tot de Rietvinkpolder. Via duikers en watergangen wordt overtollig water in noordelijke richting afgevoerd naar het gemaal aan de Voordesingel (direct ten noorden van het plangebied), alwaar het wordt uitgeslagen op de Vliet. Ter plaatse van het zuidoostelijke uiteinde van de watergang langs de Schoorlaan bevindt zich een inlaatpunt. Hier kan water vanuit de Vliet worden binnengelaten. Het zomer- en winterpeil in de Rietvinkpolder bedraagt NAP -1,20 m. Direct langs het water van de Vliet staat een gemaal van Delfland. Met dit gemaal kan ten tijde van watertekort water vanuit Rijnland worden opgepompt en afgevoerd naar de boezem van Delfland. (Dit gemaal is een onderdeel van de Kleinschalige Watervoorziening die de afgelopen zomer, mede gezien de droogte en watertekort en verzilting, in het nieuws was.)

Waterkeringen

Langs de Vliet en langs het boezemwater aan de Plaspoelkade liggen boezemwaterkeringen ter bescherming van het achterliggende lager gelegen gebied. Het kruinpeil van boezemkaden in het Delflandse deel dient minimaal NAP +0,20 m te zijn. Het kruinpeil van de landscheiding behoort minimaal 0,6 m boven het hoogst aangelegen waterpeil te zijn. Het kruinpeil van boezemkaden in het Rijnlandse deel, beheerd door het waterschap de Oude Rijnstromen, dient minimaal op NAP te liggen.

Maaiveldhoogte en ontwatering

De Oude Trambaan ligt hoger op een voormalige strandwal van zand. Het Delflandse gebied rond de Oude Trambaan ligt ongeveer 1 m hoger dan de rest van het plangebied op circa NAP +1,1 m. Het maaiveld loopt betrekkelijk snel af van NAP +1,1 m via NAP +0,1 m in de Tuinderijstraat tot NAP -0,4 m in de Warmoezierstraat. Het diepste punt bevindt zich op NAP -0,6 m op het Damplein. De Sluiskant bevindt zich op NAP. De omgeving van het Damplein bevindt zich dus beneden het boezempeil van Delfland. Zoals reeds eerder aangegeven, is het boezemland teveel verzakt. De nieuwe ontwikkeling is mede aanleiding om deze ongewenste situatie te verbeteren.

In het Rijnlandse deel verlopen de maaiveldhoogten iets anders: van NAP +0,4 m bij de Oude Trambaan tot NAP -0,9 m ter hoogte van de Zaagmolenstraat (diepste punt). Vervolgens loopt het richting Vliet weer tot NAP (boezemkade minimaal NAP -0,10 m). Dat het maaiveld lager ligt dan de Oude Trambaan komt door zettingen van de ondergrond (klei en veen) en de verlaging van de grondwaterstand. Door de sterke variatie van de samenstelling van de ondergrond zijn de zettingen ongelijkmatig. Het grootst zijn de zettingen rondom de Zaagmolenstraat, Damplein en de Plaspoelstraat.

De ontwateringsdiepte bedraagt circa 1,5 m bij de Oude Trambaan tot slechts circa 0,3 m beneden maaiveld rondom het Damplein. De in straten gewenste minimale ontwateringsdiepte van 0,8 m wordt op veel plaatsen niet gehaald. De draagkracht van de ondergrond wordt door de hoge grondwaterstanden negatief beïnvloed waardoor eerder beschadigingen van de verhardingen ontstaat (hogere beheerkosten). Ook is er eerder sprake van wateroverlast omdat er minder berging in de bodem beschikbaar is.

Riolering en waterkwaliteit

In het Delflandse gebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. De riooloverstort in de Plaspoelkade van het gemengde stelsel is dichtgezet. Bij hoge boezemwaterstanden bestond de kans dat via deze overstort, boezemwater in de riolering liep en de lagere delen rond het Damcentrum onder water zetten. Sindsdien wordt bij extreme neerslag overtollig water geloosd in de Rietvinkpolder. Omdat de afvoercapaciteit in het stelsel en de Rietvinkpolder ontoereikend zijn, staat er geregeld water op het Damplein tijdens extreme neerslagsituaties.

In het Rijnlandse gebied liggen drie verschillende typen stelsels: het overgrote deel is gemengd. In het deel Zaagmolenstraat, Damstraat, het Molenpad en de Maalderijstraat ligt een verbeterd gescheiden stelsel. In de sloot langs de Zaagmolenstraat bevindt zich een regenwateroverstort. In de Houtwerf ligt een gescheiden stelsel. Het vuilwater wordt geloosd op het verbeterd gescheiden stelsel. De neerslag wordt direct op de Vliet geloosd.

De waterkwaliteit in de huidige Rietvinkpolder (gemeten bij het gemaal Voordesingel) is zeer matig. De riooloverstort ter plaatse van het kopse eind van de waterloop langs de Zaagmolenstraat heeft een negatieve invloed op de waterkwaliteit binnen de polder. Van de waterkwaliteit in het Delflandse deel zijn vooralsnog geen meetgegevens bekend. De verwachting is dat de waterkwaliteit ook hier matig tot zeer matig is door een overschot aan voedingsstoffen en afspoeling van vuile verharde oppervlakken.

Knelpunten waterhuishouding

In het Delflandse gebied is onvoldoende open water aanwezig. Tijdens extreme neerslagsituaties staat het Damcentrum geregeld blank en wordt overtollig water geloosd op de Rietvinkpolder ("bij de burens") in plaats van het Delflandse watersysteem; dit is een ongewenste situatie die binnen de nieuwe plannen wordt opgelost. De ontwateringsdiepte is rondom het Damplein slechts 30 cm. Dit knelpunt is veroorzaakt door de demping van polderwater en de afvoer van het gebied naar de riolering. De riolering is hierdoor overbelast met overstorten en overstromingen als gevolg. Gecombineerd met bodemdaling, te hoge grondwaterstanden en de eisen van afkoppelen moet er in de nieuwe situatie weer nieuw polderwater worden gerealiseerd. De kruin van de Sluiskant is te laag en dient verhoogd te worden naar NAP +0,2 m.

In de Rietvinkpolder is de huidige oppervlakte aan polderwater klein waardoor de waterbergingseisen aandacht behoeven. De watergangen liggen verspreid door het gebied, onderling verbonden met lange duikers, ongunstig voor de doorstroming en de waterkwaliteit. Tevens is de rioleringssituatie gecompliceerd en onoverzichtelijk. In het poldergebied van Oude Rijnstroom is de ontwateringsdiepte te gering (circa 0,5 m onder maaiveld rondom de Zaagmolenstraat). Van een aantal te handhaven gebouwen is het vloerpeil lager dan het gewenste maaiveldniveau.

In zowel het Delflandse deel als het Rijnlandse deel wordt het hemelwater grotendeels niet geloosd op de Vliet of op het polderwater, maar afgevoerd via de riolering. Dit is een niet-duurzame situatie: ten eerste wordt schoon water vuil waarna het weer gezuiverd moet worden, het leidt tot verlaging van het zuiveringsrendement van de rioolwaterzuiveringsinstallatie door de verdunning en het leidt tot riooloverstorten bij veel neerslag.

7.4. Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Rijksbeleid

In de vierde Nota Waterhuishouding (1999) is de doelstelling van het waterbeleid als volgt geformuleerd: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd." Water in de stad dient gezien te worden als "drager" voor stadslandschappen. Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom. Ook in het Advies Waterbeheer 21^e eeuw (later overgenomen als kabinetsbesluit) pleit men voor een waterbeheer volgens de waterkwantiteitstrits vasthouden, bergen en vervolgens pas afvoeren van het water. In de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (2000) is overeenstemming bereikt over de volgende waterhuishoudkundige principes, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de (her)inrichting van gebieden: niet afwentelen van knelpunten, meer ruimte voor water naast techniek en de toepassing van de waterkwaliteitstrits schoonhouden, scheiden, zuiveren. De Startovereenkomst heeft een vervolg gekregen in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003).

Provinciaal beleid

Doel van het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000) is om meer samenhang in het onderlinge water- en milieubeleid te ontwikkelen. In het plan zijn duurzaamheid, kwaliteit van de leefomgeving en diverse op de provincie gerichte maatschappelijke thema's als uitgangspunten genomen. In het kader van het thema "Vitaal stedelijk gebied" worden voor het realiseren van water, natuur en recreatie in en om de stad als voor dit plan relevante beleidsspeerpunten genoemd:

- toename aan bergend vermogen van het stedelijk gebied en de stadsranden (10% van het bruto stedelijk oppervlak reserveren voor water);
- diffuse verontreinigingen saneren in bestaand en nieuw stedelijk gebied;

- de belevingswaarde van water in de stad vergroten door het water zichtbaar te maken.

Beleid van de waterbeheerders

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid ten aanzien van inrichting en beheer van een veilig waterhuishoudkundig systeem verwoord in onder meer het Waterbeheersplan 1999-2003. De beleidspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn, mede in het licht van de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien), het minimaliseren van wateroverlast en -tekort door een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Delfland streeft tevens naar water als sturend beginsel in de ruimtelijke ordening. Delfland hecht veel waarde aan een robuust watersysteem en verlangt daarom een waterbergend vermogen van 325 m³ per ha voor nieuw in te richten stedelijk gebied. Ten aanzien van de waterkwaliteit in de boezemwateren streeft Delfland naar concentraties die voldoen aan de MTR-waarden van de Vierde Nota waterhuishouding.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap de Oude Rijnstromen is vastgelegd in het Waterbeheersplan 2000-2004, "Meer ruimte voor water". Beleidsspeerpunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer zijn het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in stedelijke waterplannen.

Ten aanzien van het benodigde wateroppervlak stelt Rijnland als eis dat te dempen watergangen volledig moeten worden gecompenseerd en dat in nieuw in te richten gebieden 15% van het toegenomen oppervlakte aan verhard oppervlak (daken, wegen en dergelijke) en/of toename van gedraineerd oppervlak als open boezemwater moet worden ingericht. De Oude Rijnstromen verlangt dat minimaal 10% van het plangebied als open water moet worden ingericht. Een lager percentage is mogelijk, maar dit moet door middel van berekeningen worden aangetoond. Het minimum percentage open water bedraagt 7%.

7.5. Toekomstige situatie water en waterkering

In het traject van de watertoets van het Masterplan en het waterplan zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de inrichting van de nieuwe situatie.

Meer waterberging en robuuster watersysteem

In het Rijnlandse gebied wordt langs de Schoorlaan een ruime polderwaterstructuur aangelegd waardoor het oppervlak aan polderwater dan wel de bergingscapaciteit toeneemt van ongeveer 3% naar 7%. De oppervlakte aan boezemwater dat verdwijnt door de vijver bij de school de Zonnewijzer te dempen, wordt volledig gecompenseerd door de aanleg van nieuw boezemwater langs de Schoorlaan. Andere compenserende maatregelen mogen alleen in de vorm van open water worden uitgevoerd. De nieuwe polderwatergangen krijgen zoveel mogelijk een open verbinding met de polderwatergangen in de aangrenzende Rietvinkpolder. De nieuwe waterstructuur is robuuster en overzichtelijker ten opzichte van de huidige situatie (geen lange duikerverbindingen en geïsoleerd water meer). Voorts is het van belang dat bij de aanleg van de nieuwe waterstructuur de waterkering tussen het boezemland ten noorden van de Landscheidingstraat en de Rietvinkpolder ten zuiden van deze straat in stand blijft, zoals aangegeven op de plankaart. Een deel van de nieuwe watergangen ligt namelijk binnen de zone van de waterkering. In het traject van de ontheffing van de Keur van het waterschap De Oude Rijnstromen zal worden beoordeeld of het graven van deze uiteinden van de watergangen de stabiliteit van de waterkering aantast.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland en het waterschap De Oude Rijnstromen zijn ambtelijk akkoord met deze nieuwe inrichting. Van belang bij de herinrichting en de fasering is dat eerst de waterberging wordt gerealiseerd voordat de nieuwe bebouwing wordt afgekoppeld.

In het Delflandse gebied komt langs de Plaspoelkade extra oppervlaktewater met boezempeil. Het percentage boezemwater neemt hierdoor toe. Voorts is in het Delflandse gebied polderwater nodig van circa 3.000 m² (polderpeil van NAP -1,0 m met een maximale toelaatbare peilstijging van 60 cm). Dit is nodig om tot een veilig en duurzaam watersysteem te komen en om aanzienlijke ophogingen in het Dampleingebied te voorkomen. In het Masterplan wordt nu uitgegaan van een waterpartij ter plaatse van het huidige speelveld. Door het terrein in te richten als vijver met waterspeelplaats ontstaat een stedenbouwkundig aanvaardbare, veilige en duurzame oplossing. Het relatief schone deel van de neerslag van het Damplein en omgeving wordt via een duiker onder de boezemwatergang geloosd op dit nieuwe polderwater. Dit sluit aan bij de trits van waterkwantiteit (vasthouden van gebiedseigen water in de polders). Waterhuishoudkundig behoort het centrumgebied daardoor weer tot het poldergebied.

De wijze waarop de waterspeelplaats wordt ingepast, dient nog nader te worden uitgewerkt en vraagt om een grote mate van creativiteit. Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat tussen het boezemwater en het nieuwe polderwater een boezemkade moet worden gerealiseerd van voldoende afmeting. De realisatie van de berging mag ook geen invloed hebben op de stabiliteit van de bestaande boezemkaden. De woonboten kunnen in principe in de huidige boezemwatergang blijven liggen. Het Hoogheemraadschap van Delfland stemt hier in principe ambtelijk mee in (mondeling). Het aantal mag niet worden uitgebreid, ze moeten op de riolering zijn aangesloten en moeten ruimtelijk zijn bestemd.

Uitgegaan wordt van een minimale drooglegging van 0,8 m. Dit betekent dat er kruipruimteloos moet worden gebouwd. Deze drooglegging wordt zoveel mogelijk bereikt door het aanbrengen van drainage. Vanwege de beperkte draagkracht van de ondergrond en de te handhaven bebouwing worden ophogingen zo min mogelijk toegepast. In het kader van het centrumplan wordt nog nader geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar maatregelen tegen de hoge grondwaterstand in het centrum in relatie tot de zettingen en naar de uiteindelijk gewenste grondwaterstand. Bij de nieuwbouw zal voorzichtig moeten worden omgegaan met nieuwe ophogingen in verband met het gevaar van zettingen.

Afkoppeling en riolering

Gestreefd wordt naar maximaal afkoppelen van de schone verharde oppervlakten en deels vasthouden van het water in het verharde gebied. Zowel in het Rijnlandse en Delflandse gebied worden de "schone", verharde oppervlakten zo min mogelijk op de riolering aangesloten. Voor het afkoppelen geldt de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van de Werkgroep Riolering West-Nederland. Door bijvoorbeeld het toepassen van gras- en sedumdaken kan het water in het gebied beter worden vastgehouden (dit draagt overigens niet bij aan het verlagen van de waterbergingsseis).

Een groot deel van de huidige riolering dient te worden vervangen. Sommige delen waren toch al aan vervanging toe, voor andere is vervanging nodig door de bouwactiviteiten. Voor de nieuwe riolering wordt uitgegaan van de eerder genoemde Leidraad en beslisboom. Het rioleringsplan voor dit gebied wordt tezamen met het waterplan opgesteld in samenwerking met de waterbeheerders.

Waterkering

De waterkerende functie van de Landscheiding wordt verplaatst naar de Damlaan, de Tuinderijstraat, de Plaspoelkade, de Sluiskant, de Damstraat en ter weerszijden van de insteeksloot van de Plaspoelkade. De minimale hoogte van deze waterkering bedraagt NAP +0,2 m. De benodigde ophogingen blijven beperkt tot ongeveer 0,3 m. Het kruinpeil van de landscheiding dient minimaal 60 cm boven het hoogst aangelegen peil te zijn. De waterkering aan de zuidzijde van de Rietvinkpolder loopt formeel (zoals vastgelegd op de reglementkaart van het waterschap De Oude Rijnstromen) vanaf de Damstraat richting de gebouwen tussen de Houtwerf en de Vliet, waarna deze richting het oosten weer aan de Vlietoever ligt. De waterkering is ook als zodanig bestemd op de plankaat.

Inrichting oevers en vaarwater

In het plangebied wordt circa 50% van de oevers natuurvriendelijk ingericht. De waterkwaliteit zal verbeteren door de bredere en diepere watergangen, de open verbindingen en de natuurvriendelijke oevers. Natuurvriendelijke oevers tellen niet in zijn geheel mee bij het bepalen van de waterberging.

De pleziervaart kan belangrijk bijdragen aan de verlevendiging van het centrumgebied. Daarom wordt toename van het aantal aanlegplaatsen en voorzieningen in de uitwerking van het Masterplan verder onderzocht en uitgewerkt. Een passantenhaven bijvoorbeeld zou in de Vliet kunnen komen ter hoogte van de kerk. Een en ander moet niet conflicteren met de molenfunctie en de eventueel aanwezige waterkering. Voorts worden de mogelijkheden bezien om te komen tot bootverbindingen naar de omliggende woonkernen.

Waterhuishoudkundige onderdelen op de plankaart

Op de plankaart zijn de volgende elementen bestemd: de Sluis, het boezemgemaal, de boezemkaden (kern- en beschermingszone), het boezemwater, het huidige en te realiseren polderwater.

8.1. Plangebied in de omgeving

Het plangebied beslaat het centrum van Leidschendam rondom het Damplein. De bebouwing is voor het grootste deel niet van recente datum. In het zuidelijk deel van het plangebied loopt een deel van de Vliet. De omgeving van het plangebied bestaat geheel uit bebouwd gebied.

8.2. Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied zullen een groot aantal gebouwen worden gesloopt, waaronder scholen en (gestapelde) huizen. Ter plaatse zullen nieuwe scholen en huizen worden gebouwd. Aan de oostkant van het gebied ligt een watergang. Deze zal worden verbreed.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden samengevat door middel van de volgende werkzaamheden:

- sloop bebouwing;
- grondwerkzaamheden;
- verbreden van de watergang;
- bouw huizen en andere bebouwing;
- inrichting van het gebied met beplanting.

De werkzaamheden kunnen in het plangebied de bestaande natuurwaarden aantasten en (tijdelijk) een verstorende werking hebben op de in en in nabijheid van het plangebied aanwezige te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gesitueerd in een reservaatgebied, op een ecologische verbindingszone of in een speciale beschermingszone. Deze gebieden zijn ook niet op korte afstand van het plangebied aanwezig.

Beschermde soorten

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt, dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is.

Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze analyse is gebaseerd op veldindrukken en ecologische inventarisatiegegevens van vergelijkbare stedelijke gebieden. Gedetailleerde ecologische gegevens van dit gebied zijn volgens het natuurloket vrijwel afwezig.

Flora

Het plangebied is van zeer beperkte betekenis voor beschermde soorten planten, aangezien het plangebied grotendeels verhard en/of bebouwd is. Ook de oevers van de Vliet zijn verhard en beschoeid. Op de wanden van de sluis is muurvegetatie aanwezig, zoals de mannetjesvaren.

Steenbreekvaren, zwartsteel en tongvaren komen ook voor op de wanden, dit zijn overige beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet. Wat betreft de sluiswanden zullen echter geen wijzigingen optreden, dus voor deze soorten zal geen ontheffing aangevraagd hoeven te worden. Echter, als er onderhoud wordt gepleegd aan de sluiswanden, dient er ontheffing te worden aangevraagd. Ook kan gekeken worden of de planten gespaard kunnen worden, of voorafgaand aan het onderhoud verwijderd en na herstel van de sluiswanden weer geïmplan-teerd.

In de tuinen komen alleen aangeplante en voor Nederland zeer algemene soorten planten voor. Soorten die bescherming op grond van de Flora- en faunawet genieten, ontbreken hier.

Vogels

Het openbare en privé-groen vormen het leefgebied voor verschillende soorten struweelvogels zoals merel, zanglijster, houtduif, roodborst, winterkoning, heggenmus en zwartkop. De gebouwen bieden broedgelegenheid aan soorten als huismus, spreeuw en kauw. De oevervegetatie langs de sloot vormt mogelijk het broedgebied voor meerkoet, wilde eend en/of waterhoen.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn als extra te beschermen soort opgenomen in de Flora- en faunawet. Verstoring van vogels is ten tijde van het broedseizoen (maart tot en met juli) verboden; ontheffing wordt niet verleend voor extra beschermde soorten.

Zoogdieren

In het plangebied hebben egel, gewone bosspitsmuis, mol en bosmuis mogelijk vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen. Verder zijn passerende en foeragerende watervleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze dieren vliegen langs de boomkronen en boven het water. De in het plangebied aanwezige gebouwen zijn mogelijk in dienst als vaste verblijfplaats voor laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Laatvlieger en gewone dwergvleermuis zijn extra beschermde soorten ingevolge de Flora- en faunawet. Deze soorten mogen niet worden aangetast of verstoord. Of zij daadwerkelijk aanwezig zijn, is onbekend. Egel, gewone bosspitsmuis, mol, wezel en bosmuis zijn overige te beschermen soorten.

Amfibieën

In het plangebied is weinig open water aanwezig. Hierdoor ontbreekt voortplantingswater grotendeels. De Vliet is beschoeid en is hierdoor niet geschikt als leefgebied voor amfibieën. De watergang in het oosten van het plangebied biedt mogelijk verblijfplaatsen aan kleine watersalamander en gewone pad (Bergmans en Zuiderwijk, 1986). Nabijgelegen struweel of tuin kan dan als winterbiotoop fungeren. Het overige deel van het plangebied is ongeschikt voor amfibieën.

Gewone pad en kleine watersalamander worden beschouwd als overige te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet.

Overige organismen

Wettelijk beschermde insectensoorten zijn in het plangebied of in de directe omgeving niet aanwezig. Dergelijke soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het sterk verstedelijkte plangebied voldoet hier niet aan.

Effecten als gevolg van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verleening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Door middel van het bestemmingsplan of via een uit te werken bestemming worden enkele ontwikkelingen (direct) mogelijk gemaakt. De effecten van de verschillende werkzaamheden zullen hieronder in het algemeen worden besproken.

Het *slopen* van de huidige bebouwing leidt naar verwachting tot aantasting en extra verstoring van de volgende soorten:

- *broedvogels*: struweelvogels zoals merel, zanglijster, houtduif, roodborst, winterkoning, heggenmus en zwartkop; vogels van bebouwing, zoals huismus, spreeuw, witte kwikstaart en kauw en vogels van oevers, zoals meerkoet, wilde eend en/of waterhoen;
- *zoogdieren*: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, egel, gewone bosspitsmuis, mol en bosmuis.

In de omgeving van het plangebied is voldoende alternatief leefgebied voorhanden. Hierdoor is geen sprake van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten. Vleermuizen zijn extra te beschermen soorten en mogen niet worden aangetast of verstoord. Of deze soorten verblijfplaatsen hebben in de te slopen bebouwing, is onbekend.

De *grondwerkzaamheden* zullen naar verwachting geen aantasting of verstoring veroorzaken van de broedvogels en de zoogdieren, aangezien deze reeds zijn verstoord tijdens de sloop van de bebouwing.

Het *verbreden van de watergang* zal de vogels van oevers niet meer verstoren, aangezien deze reeds verstoord zijn bij het slopen van de bebouwing. Amfibieën worden naar verwachting aangetast. Het gaat om de in Nederland algemeen voorkomende soorten gewone pad en kleine watersalamander.

Het gaat om een deel van de sloot, zodat in de omgeving van de watergang naar verwachting voldoende alternatief leefgebied voorhanden is. Hierdoor is geen sprake van een significante aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten.

Na het slopen, de grondwerkzaamheden en het verbreden van de sloot, zal de *bouw van huizen en andere bebouwing* en de *inrichting van het plangebied* geen verstoring meer veroorzaken, indien alle werkzaamheden op elkaar aansluiten.

De inrichting van het plangebied met meer groen en water zal naar verwachting een positief effect hebben op de aanwezige natuurwaarden.

Het *gebruik van het centrumgebied* wijkt niet af van het huidige gebruik van het plangebied, zodat dit geen extra verstoring veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie.

Algemene ontwikkelingen in een reeds bebouwd gebied

Voor het aanpassen van bestaande gebouwen zal geen ontheffing nodig zijn indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zodat broedende vogels op, in of nabij de gebouwen niet worden verstoord.

Ingrepen in de tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes, etc.) zal eveneens buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden, waarbij in veel gevallen wel ontheffing op grond van de Flora- en faunawet verkregen zal moeten worden vanwege het verstoren van vaste voortplantingsplaatsen, rust- en verblijfplaatsen van wettelijk beschermde zoogdieren zoals bijvoorbeeld egel en gewone bosspitsmuis. Aangezien het hier gaat om algemene soorten waarvoor in de aangrenzende tuinen veel alternatief leefgebied beschikbaar is, is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Het verlenen van de vereiste ontheffing kan daarom redelijkerwijs verwacht worden.

Conclusie

- Het plangebied is niet in of nabij een beschermd natuurgebied of een provinciale ecologische verbindingzone gesitueerd.
- Het plangebied is van geringe ecologische betekenis doch herbergt verschillende wettelijk beschermde soorten planten, vogels, amfibieën en zoogdieren. Deze soorten worden mogelijk beïnvloed door de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.
- Het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart tot en met eind juli) is niet toegestaan, aangezien dit verstoring van de broedvogels zou betekenen.
- Als er onderhoud wordt gepleegd aan de sluiswanden, dient er ontheffing te worden aangevraagd voor steenbreekvaren, zwartsteel en tongvaren. Ook kan bekeken worden of de planten tijdens onderhoud gespaard kunnen worden, of voorafgaand aan het onderhoud verwijderd en na herstel van de sluiswanden weer geïmplantieerd.
- Met betrekking tot de genoemde zoogdiersoorten is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk alvorens mag worden gestart met het uitvoeren van de werkzaamheden die direct mogelijk worden gemaakt. Het betreft de egel, gewone bosspitsmuis, mol en bosmuis. De gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten is derhalve niet in het geding, zodat in voorkomende gevallen het verlenen van de vereiste ontheffing redelijkerwijs verwacht mag worden. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan het behoud van eventuele vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen van vleermuissoorten, zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis, aangezien deze soorten extra worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet.
- Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek uit te laten voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten. Aan de orde komen duurzaamheid, bedrijven en zonering, en horeca.

9.1. Duurzaamheid

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor de gehele gemeente een Duurzaam Bouwen Nota vastgesteld. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied is de OEI-studie Damcentrum uitgevoerd (OEI = optimale energie-infrastructuur). Daarnaast is een Programma van Eisen Duurzame Ontwikkeling Damcentrum opgesteld (PvE), waarin¹⁾ onderscheid is gemaakt tussen de ruimtelijke inrichting en het duurzaam bouwen op gebouwniveau.

Ruimtelijke inrichting

Bij de openbare inrichting zijn verschillende thema's relevant waarbij per thema meerdere maatregelen kunnen worden onderscheiden, waarvan hier enkele voorbeelden worden aangegeven:

- duurzaam waterbeheer en rioleringsplannen, maatregelen zijn gericht op het voorkomen van afwenteling van overlast en verontreiniging, het voorkomen en tegengaan van verdroging en het versterken van natuur- en recreatieve waarden (zoals afkoppelen van verhard oppervlakte, aanleg natuurvriendelijke oevers en dergelijke, zie de paragraaf over water);
- bij het aspect energie zijn maatregelen gericht op het verminderen van energiegebruik, het gebruik van passieve zonne-energie en duurzame energie;
- bij het materiaal in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk voorkomen dat gebruik wordt gemaakt van materialen als zink, koper en lood en wordt zo veel mogelijk herbruikbare verharding toegepast;
- ten aanzien van het aspect ecologie wordt onder andere meer ruimte gegeven voor nieuwe bomen, wordt inheemse vegetatie toegepast en wordt de belevingswaarde van het groen vergroot;
- bij de uitwerking van de verkeersstructuur in het Damcentrum is de VervoersPrestatie op Locatie aanpak gehanteerd; de VPL-aanpak gaat uit van een integrale planontwikkeling, die moet leiden tot een stedelijk ontwerp met aandacht voor duurzame mobiliteit en kwaliteit van de leefomgeving; naast toepassing van de VLP-methode is gebruikgemaakt van de expertise van het Stadsgewest Haaglanden in het kader van het Haaglandenproject "Mobiliteit en Omgevingskwaliteit";
- bij leefbaarheid gaat het om leefbare en flexibele wijken (multifunctioneel bouwen, meervoudig grondgebruik, functiemenging) en het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde (voorkomen windhinder, oncontroleerbare ruimtes, zorg voor veiligheid en toegankelijkheid);
- ten aanzien van afval worden in de woonstraten onder andere ondergrondse afvalcontainers geplaatst.

Duurzaam bouwen op gebouwniveau

Duurzaam bouwen op gebouwniveau heeft betrekking op energie, water, binnenmilieu, omgevingsmilieu en materiaalgebruik.

De energiezuinigheid van een wijk in zijn geheel wordt met de zogenoemde EPL-waarde²⁾ uitgedrukt, in een schaal van 0 tot 10. In de huidige situatie is de EPL-waarde van Damcentrum 4,5. Op energievak wordt voor de toekomstige situatie gestreefd naar een EPL-waarde van 6,0 (onder andere door gebruik te maken van zonneboiler/zonnecollectoren en een laagtemperatuurverwarming). Voor water worden maatregelen genoemd als toepassen regentonnen en waterbesparende voorzieningen (kranen, douchekop, toiletdoorspoeling). Op het gebied van het binnenmilieu kan gedacht worden aan maatregelen als geen open trap in de woonkamer en de isolatie van kruipruimten.

¹⁾ Bij het opstellen van het PvE is onder andere gebruik gemaakt van het Nationaal pakket duurzame stedenbouw, MIRUP (Milieu in Ruimtelijke Plannen), de Regionale afspraken Duurzaam Bouwen Haaglanden 2002 en de Nationale pakketten Duurzaam Bouwen Woningbouw en Utiliteitsbouw.

²⁾ EPL staat voor Energie Prestatie op Locatie.

Maatregelen voor het omgevingsmilieu zijn onder andere het toepassen van vegetatiedaken en gevelbegroeiing. Ook bij het materiaalgebruik kan bij worden gedragen aan een duurzame omgeving, onder andere door het toepassen van duurzaam geproduceerd hout en andere minder milieubelastende materialen.

9.2. Bedrijven en zonering

Algemeen

In het plangebied komen verschillende bedrijfsactiviteiten voor. Door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor de gevoelige functies in de omgeving (zoals woningen) zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor is gebruikgemaakt van een zogenoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt vervolgens door middel van een milieuzonering aangegeven welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Voor een algemene toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

Milieuzonering

Voor het bepalen van de toelaatbaarheid van bedrijven in het plangebied is de aard van het plangebied van belang. Een groot deel van het plangebied behoort tot het centrum van Leidschendam en is gemengd van aard, met name in de gebieden waar ook daadwerkelijk bedrijfsfuncties in de huidige situatie aanwezig zijn. Dit gemengde karakter komt tot uitdrukking in de verschillende functies die al dan niet in combinatie met elkaar in het gebied aanwezig zijn dan wel mogelijk zijn (onder andere detailhandel, dienstverlening, sociaal-culturele functies, maatschappelijke functies, horecafuncties, wonen en bedrijvigheid). Ook aan de overzijde van de Vliet is in een deel van het gebied sprake van een gemengd karakter (Venestraat, deel Leidsekade). Alhoewel langs de Leidsekade in mindere mate sprake is van gemengde functies als in het stadscentrum aan de overzijde, is ook dit gebied als een gemengd gebied te typeren: in het gebied zijn verschillende bedrijven aanwezig, evenals een kantoorfunctie en maatschappelijke functies.

Vanwege het gemengde karakter zijn op de locaties met een bedrijfsbestemming bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tot deze milieucategorie behoren bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Daarnaast zijn op verschillende locaties in het plangebied alleen bedrijven toegestaan daar waar een nadere aanduiding op de plankaart is opgenomen, ook in gebieden met een gemengd karakter.

Beoordeling bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (verwezen wordt naar bijlage 3). Uit deze inventarisatie blijkt dat de meeste bedrijven tot categorie 2 van de Staat behoren. De bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, dan wel de bedrijven die gevestigd zijn op locaties waar in principe geen bedrijven zijn toegestaan, krijgen een specifieke subbestemming, naar gelang de aard van de bedrijvigheid. Op basis van deze subbestemming kunnen reeds aanwezige bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze subbestemming. Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat, op de locaties met een bedrijfsbestemming, past binnen het algemene toelatingsbeleid.

Vrijstellingsmogelijkheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij de locaties met een bedrijfsbestemming gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid, om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in milieucategorie 3. Voorwaarde hierbij is dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (bijvoorbeeld door een milieuvriendelijke werkwijze of door een geringe omvang van de hinderlijke bedrijven) vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de milieucategorieën 1 en 2.

9.3. Horeca en zonering

Algemeen

In het plangebied zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig (verwezen wordt naar bijlage 4 voor de inventarisatie van bestaande horeca-activiteiten). Ook bij horeca wordt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zoveel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. In bijlage 5 is een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen.

Zonering

In de gemeente is het uitgaansprofiel van het centrumgebied nader onder de loep genomen. Het streven van de gemeente is erop gericht om rondom het sluiscomplex dag- en avondhoreca te concentreren.

In het gebied rondom het sluiscomplex worden derhalve horecabedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan (dit is dag- en avondhoreca, variërend van een lunchroom, restaurant of snackbar tot een café). Hierbij dienen horecabedrijven uit categorie 2 door andere functies ruimtelijk gescheiden te zijn van woningen.

In het overige deel van het gebied worden de reeds aanwezige horeca-activiteiten die in het vigerende bestemmingsplan reeds een horecafunctie hebben (uitgezonderd in de uit te werken gebieden), positief bestemd. Er worden in dit gebied geen zwaardere categorieën horeca toegestaan dan de horecabedrijven die momenteel aanwezig zijn.

Nachthoreca wordt in het plangebied niet toegestaan, vanwege de bescheiden schaal van het centrum en de woonfunctie in het gebied.

9.4. Bodemkwaliteit

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Om meer inzicht te krijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het plangebied zijn de beschikbare bodemonderzoeken en de potentieel verontreinigde locaties geïnventariseerd. Daarbij is gebruikgemaakt van de gemeentelijke dossiers met betrekking tot milieuhinderlijke bedrijven, bouwwerken, bodem en ondergrondse tanks alsmede de cd-rom met bodemverontreinigingslocaties van de provincie Zuid-Holland (BLIZ).

Potentieel verontreinigde locaties

Het inventariserend vooronderzoek heeft uitgewezen dat binnen het plangebied 47 voormalige bedrijfslocaties aanwezig zijn (verwezen wordt naar bijlage 7). Van deze bedrijfslocaties worden 29 als potentieel verontreinigd beschouwd; het betreft met name auto- of rijwielherstelbedrijven, benzinestations en overige brandstoffenhandel en -opslag, drukkerijen en overige ambachtelijke bedrijven. Zes van deze potentieel verontreinigde locaties zijn gesitueerd op beoogde herinrichtingslocaties, te weten: Damlaan 64, Damplein 50, Damstraat 3, Damstraat 10, Damstraat 24, Molenpad 5. Deze locaties zijn opgenomen in het overzicht op de volgende pagina.

Ten aanzien van mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen moeten de bovengrond en de voormalige slootkanten tussen de Plaspoelkade en de Damlaan (tuinbouw) als verdacht worden beschouwd. Verder wordt op basis van kabel- en leidingenkaarten voorlopig aangenomen dat in het merendeel van de straten asbestcementen waterleidingen aanwezig zijn. Dit vergt extra zorgvuldigheid bij de vervanging van deze leidingen.

Bodemkwaliteit op herinrichtingslocaties

De beschikbare bodeminformatie en de verdere aanpak van onderzoek en eventuele sanering met betrekking tot de herinrichtingslocaties is in bijlage 8 samengevat. Hierbij wordt tevens verwezen naar bijlage 9, die een lijst omvat met rapporten van onderzoeken en saneringen die in het plangebied zijn uitgevoerd.

Uit de tabel uit bijlage 8 blijkt dat op zes herinrichtingslocaties (Damlaan 1, Damlaan 60 t/m 64 e.o., Damplein 50/Damplein, Damstraat 10-16 e.o., Plaspoelstraat 48 e.o., Landscheidingsstraat achter 13-23) sprake is van (eventueel) te saneren bodemverontreiniging of het vrijkomen van niet-herbruikbare grond. De gemeente volgt bij bodemsaneringen het vigerende provinciale bodemsaneringsbeleid (de nota "Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid") en de VNG-brochure "Bouwen op verontreinigde grond".

Op de overige herinrichtingslocaties (waaronder riooltracés, waterpartijen) zijn slechts lichte verontreinigingen gemeten of moet de kwaliteit blijken uit nog uit te voeren onderzoek. Op basis van de beschikbare informatie wordt verwacht dat op deze locaties geen omvangrijke saneringen nodig zullen zijn en dat vrijkomende grond grotendeels herbruikbaar zal zijn.

Op verschillende herinrichtingslocaties waar nog geen verkennend bodemonderzoek voor is uitgevoerd, vindt overigens geen functiewijziging naar een meer gevoelige functie plaats: ook in de huidige situatie zijn hier reeds woningen gevestigd (Landscheidingsstraat 1-11, Delflandstraat 2 t/m 140 Plaspoelstraat 23 t/m 141 Tuinderijstraat 2 t/m 28, Rijnlandstraat 2c t/m 120 Plaspoelkade 40 t/m 71 Plaspoelkade 2 t/m 39, Landscheidingsstraat 1-11).

Uitgevoerde bodemsaneringen op reeds heringerichte locaties

Binnen het plangebied heeft op vijf reeds eerder heringerichte locaties bodemsanering plaatsgevonden, namelijk op de locatie Vlietwerf, vh. Molenpad 18 (Wbb-code ZH054800052), de locatie Rijnlandstraat/Zaagmolenstraat (Wbb-code ZH054800078), Damstraat 8 (Wbb-code ZH054800105), de Zaagmolenstraat en Damlaan 2. De uitgevoerde saneringen betroffen lokale, veelal bedrijfsgerelateerde verontreinigingen of puinhoudende ophooglagen.

Gevolgen bestemmingsplan

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met de kosten van (vervolg)onderzoeken en saneringen en met extra kosten bij het bouwrijp maken als gevolg van de bodemverontreinigingen.

In de verdere planuitwerking wordt nader onderzoek verricht en een plan voor de grondstromen gemaakt.

9.5. Weg- en railverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting aan de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Ten behoeve van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan Damcentrum is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op een aantal gezoneerde wegen. Voor deze berekeningen is gebruikgemaakt van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawai 2002. In en rond het plangebied zijn de volgende gezoneerde wegen van belang:

- A4 (Zoeterwoude-Leidschendam);
- Oude Trambaan;
- Voorburgseweg/Kon. Julianaweg;
- Nieuwstraat.

De A4 heeft een onderzoekszone van 600 m aan beide zijden van de weg (buitenstedelijke situatie met 6 rijstroken) de overige wegen hebben een onderzoekszone van 200 m (binnenstedelijke situatie met 2 rijstroken). Binnen deze zone dient de gevelbelasting in principe niet meer te bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Indien de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt en geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan aan Gedeputeerde Staten een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. In dat geval mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan 65 dB(A) bij binnenstedelijke wegen en 55 dB(A) bij autosnelwegen.

Voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied zijn geluidsberekeningen uitgevoerd op een maatgevende waarneemhoogte van 5 m (zie tabel 1 en bijlage 10). De hierbij geldende verkeersintensiteiten zijn afkomstig van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Als wegdekverharding is, met uitzondering van de A4, uitgegaan van fijn asfalt (DAB) en een maximumsnelheid van 50 km/h. Voor de A4 is gerekend met ZOAB als wegdekverharding en een maximumsnelheid van 100 km/h voor lichte motorvoertuigen en 80 km/h voor vrachtverkeer. Alle waarden zijn inclusief een correctie ex artikel 103 Wgh. Voor de A4 bedraagt deze correctie -2 dB(A), voor alle overige wegen -5 dB(A).

Tabel 1 Intensiteiten en 50/65 dB(A)-contour gezoneerde wegen

wegvak	intensiteit 2015 (mvt/etmaal)	50 dB(A)-contour (in meters uit wegas)	65 dB(A)-contour (in meters uit wegas)
A4			
- Zoeterwoude-Leidschendam	126.600	723 ¹⁾	371 (55 dB(A))
Oude Trambaan			
- Plaspoelstraat-Damlaan	4.400	41	-
- Damlaan-Rijnlandstraat	6.700	54	3
Voorburgseweg/Kon. Julianaweg			
- Kon. Julianalaan-Damlaan	5.000	44	
- Ten zuiden van Damlaan	2.700	29	
Nieuwstraat			
- Rotonde-De Schans	11.900	54	7
- Schans-Damhouderstraat	7.300	60	5
- Damhouderstraat-Venestraat	4.700	46	

¹⁾ De onderzoekszone bedraagt 600 m vanaf de zijkant van de weg, buiten deze zone hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de A4 een overschrijding zal plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nieuwe bebouwing ter hoogte van het Damplein. De berekende geluidsbelasting op de gevels bedraagt circa 52 dB(A) (afstand circa 550 m).

Omdat de SRM I-methode geen rekening houdt met afscherming door geluidsschermen en tussenliggende bebouwing, zal de werkelijke gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op de A4 waarschijnlijk lager liggen en minder dan 50 dB(A) bedragen.

De geluidsbelasting op de geprojecteerde bebouwing ten zuiden van de Oude Trambaan ten gevolge van het verkeer op de Oude Trambaan bedraagt 58 dB(A) (op circa 16 m uit de as van de weg).

Omdat in alle gevallen de uiterste grenswaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden, is bij Gedeputeerde Staten een hogere waarde aangevraagd. Gedeputeerde Staten heeft hierover een besluit genomen en de hogere waarde toegekend (zie bijlage 11).

Wegverkeerslawaai 30 km/h-wegen

Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Hiertoe zijn geluidsberekeningen uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode I.

Ten behoeve van deze berekeningen is uitgegaan van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2015 zoals die door de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn aangeleverd en de maximale bebouwingsmogelijkheden zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast is voor alle wegen uitgegaan van klinkers als wegdekverharding en een objectfractie van 1,0.

Uit de berekeningen (zie tabel 2 en bijlage 10) blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de vijf belangrijkste wegen in het plangebied sprake is van een gevelbelasting van 50 tot maximaal 61 dB(A)¹⁾. De uiterste grenswaarde in binnenstedelijk gebied (65 dB(A)) zoals deze voor gezoneerde wegen in de Wet geluidhinder is opgenomen, wordt niet overschreden.

Tabel 2 Gevelbelasting 30 km/h-wegen

	intensiteit 2015 (in mvt/etm)	minimale af- stand gevel- wegas	gevelbelasting in dB(A)	55 dB(A)-con- tour
Plaspoelkade	2.840	8 m	57 dB(A)	12 m
Damlaan	3.440	10 m	56 dB(A)	12 m
Rijnlandstraat	3.510	5 m	60 dB(A)	13 m
Zaagmolenstraat	6.830	8 m	61 dB(A)	24 m
Damplein	7.810	9 m	61 dB(A)	24 m
wegen < 1.000 mvt/etm	1.000	10 m	50 dB(A)	1 m

Het is in verband met de stedenbouwkundige verkaveling niet wenselijk de afstand tussen de wegas en de gevels te vergroten. Ook de toepassing van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt. Hierdoor zal het noodzakelijk zijn om aan de gevels van de woningen geluidwerende maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat aan de binnenwaarden (35 dB(A)) uit het bouwbesluit wordt voldaan. Bijkomend voordeel van de verkaveling met een aaneengesloten bouwvorm op korte afstand van de wegas, is dat hierdoor aan de achterzijde van de woningen ruimte ontstaat voor geluidsluwe buitenruimten. In de toekomstige situatie op de wegen binnen het plangebied zal er sprake zijn van een lagere maximumsnelheid (van 50 naar 30 km/h) dan nu nog het geval is. Op alle wegen in het plangebied is daarnaast sprake van een afname van de verkeersintensiteit. Hierdoor wordt het geluidsniveau in het plangebied dus verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

¹⁾ Conform het Bouwbesluit moet de geluidsbelasting in nieuwe woning en langs bestaande wegen voldoen aan een binnenwaarde van 35 dB(A). De geluidsreducerende werking van een gevel moet bij een gevelwaarde van 55 dB(A) inclusief 5 dB(A) aftrek conform artikel 103 Wgh dus minimaal 25 dB(A) zijn om de binnenwaarde van 35 dB(A) te kunnen garanderen. Het Bouwbesluit (artikel 3.2 lid 1) vereist dat de gevels van nieuwe woningen minimaal 20 dB(A) dienen te reduceren. In de praktijk reduceert een standaard gevel met dubbelglas en kierafdichtingen zeker 25 dB(A).

Spoorweglawaai

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Den Haag enerzijds en Rotterdam Hofplein en Zoetermeer anderzijds (traject 540). Op basis van het Besluit Geluidhinder langs spoorwegen (BGS 2003) heeft dit traject een zonebreedte van 100 m. Aangezien het plangebied zich bevindt op een afstand van circa 700 m uit het spoor, kan akoestische toetsing ten gevolge van spoorweglawaai achterwege blijven.

9.6. Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. In verband met Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij besluiten die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit het Besluit. Voor het bestemmingsplan Damcentrum heeft Goudappel Coffeng onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied en zijn directe omgeving (bijlage 12).

Afweging en conclusie

In de gemeente en daarmee ook in het plangebied, worden de grenswaarden van benzeen, benz[a]pyreen, koolmonoxide en zwaveldioxide niet overschreden. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ worden in de gemeente op diverse locaties wel overschreden. De gemeente heeft in 2004 een plan opgesteld ten einde de luchtkwaliteit in de gemeente te verbeteren en de overschrijdingen van de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ terug te dringen¹⁾.

Uit het luchtkwaliteitsplan blijkt dat de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ (40 µg/m³) in het plangebied in 2010, bij het van kracht worden van de grenswaarde, niet wordt overschreden.

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³) wordt zowel in de situatie 2002 als in 2010 niet overschreden. Op basis hiervan kan met zekerheid gesteld worden dat deze grenswaarde ook in de tussenliggende jaren in het plangebied niet overschreden zal worden.

De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ (50 µg/m³) mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden. Uit het luchtkwaliteitsplan blijkt dat deze grenswaarde in 2002 ter hoogte van het Damplein 77 keer overschreden werd. Berekeningen voor de situatie 2004 met behulp van het meest recente CAR-II-model laten zien dat deze grenswaarde nog slechts 39 keer werd overschreden. Deze forse daling is een direct gevolg van het veel lagere achtergrondniveau in 2004 dan in 2002.

Voor de situatie 2010 is rekening gehouden met de herinrichting van het Damcentrum. Hierdoor rijden er op de zuidelijke sluisbrug nog maximaal 5.000 motorvoertuigen per dag tegen ruim 12.000 in de huidige situatie. Voor de situatie 2010 blijkt uit het luchtkwaliteitsplan dat de grenswaarde ter hoogte van het Damplein 39 keer wordt overschreden, waarvan 35 keer ten gevolge van het heersende achtergrondniveau. Nieuwe berekeningen voor de situatie 2010 met het meest recente CAR-II-model geven aan dat de grenswaarde in het plangebied precies 35 keer wordt overschreden, waarvan 30 keer ten gevolge van het achtergrondniveau.

De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet in de huidige situatie niet aan de gestelde eisen uit het Besluit luchtkwaliteit. Door de herinrichting van het centrum waarbij de verkeersintensiteiten op de Damlaan fors lager worden, in combinatie met de geprognosticeerde daling van de achtergrondniveaus en voertuigemissies zullen er na de herinrichting en zeker in de situatie 2010 in het plangebied echter geen overschrijdingen van de normen van het Besluit luchtkwaliteit meer plaatsvinden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de herstructurering van het Damcentrum een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied oplevert.

¹⁾ Gemeente Leidschendam-Voorburg, Luchtkwaliteitsplan. Goudappel Coffeng BV 30 september 2004, kenmerk: LSD009/Wjg/0732.

9.7. Veiligheid

Integrale veiligheid

Voor het plangebied is een integrale veiligheidsanalyse Masterplan Damcentrum opgesteld. Hierbij wordt voor de voorgenomen ontwikkelingen aandacht besteed aan de inrichting van het openbare gebied (onder andere toegankelijkheid, goede doorzichten, openbaar karakter binnenterreinen en -hoven, verlichting), verkeer (zoals reguleren bevoorradingsverkeer, 30 km/h-zone, kruisingen op plateaus), woningen (Politiekeurmerk Veilig Wonen en Politiekeurmerk Nieuwbouw), brandweer en veiligheid (doorgang naar bonnenhoven voor brandweer, bereikbaarheid kerk, gedeeltelijk open rolluiken voor winkels) externe veiligheid (vervoer over de Vliet, zie volgende paragraaf) en het uitgaansprofiel van de Damlaan en omgeving (zie paragraaf 9.3).

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid in het kader van bestemmingsplannen zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen (over water, wegen rails of door leidingen) en bedrijfsmatige activiteiten (opslag en productie van gevaarlijke stoffen en dergelijke) relevant.

Voor externe veiligheid zijn aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico of individueel risico en het groepsrisico. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is voor woningen en kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Het groepsrisico heeft betrekking op de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken. Hiervoor geldt geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde (inspanningsverplichting).

Bedrijven

In het plangebied en zijn omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over verkeers- en spoorwegen

Ten zuiden van het plangebied is de A4 gelegen. Uit het sectordocument Externe Veiligheid van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de 10^{-6} -risicocontour van het plaatsgebonden risico niet buiten de asfaltstroken van de A4 ligt. Het groepsrisico langs de A4 wordt ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Het spoor ligt op een te grote afstand van het plangebied om van invloed te kunnen zijn op dit plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over rails en over wegen heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen

Over de Vliet/Zuidvliet kan mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De Vliet wordt in het sectordocument Externe Veiligheid van de provincie Zuid-Holland niet aangeduid als vaarweg waarmee rekening moet worden gehouden in verband met externe veiligheid. De Vliet/Zuidvliet is van lokale/regionale betekenis. Het algemene beeld is dat deze vaarweg voornamelijk een toeristische functie heeft in plaats van een goederentransportfunctie.

In de omgeving van hoofdvaarwegen en vaarwegen met een grote goederentransportfunctie/-hoge verkeersintensiteit (zoals Amsterdam-Rijnkanaal, Beneden Merwede, Lek) komt het regelmatig voor dat rekening dient te worden gehouden met het plaatsgebonden of groepsgebonden risico.

Gelet op de aard van de vaarweg en de naar verwachting lage verkeersintensiteit met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Vliet/Zuidvliet is de verwachting dat dit geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Leidingen

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die gevolgen hebben voor de externe veiligheid in het plangebied.

9.8. Leidingen en kabels

Over het plangebied loopt een straalverbinding van defensie. Ter plaatse van deze straalverbinding (en 100 m aan weerszijden) geldt een beperking van de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte ingevolge deze straalverbinding bedraagt 52 m. Voor de rest liggen er in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

10. Uitvoerbaarheid

10.1. Inleiding

De uitvoerbaarheid van de bestemmingsplan wordt aangetoond door een exploitatieopzet, de wijze van handhaven en de uitkomsten uit het inspraaktraject. Deze drie aspecten worden in de hieronder volgende paragrafen belicht.

10.2. Financiële uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied dienen zich in het kader van het bestemmingsplan diverse situaties of ontwikkelingen aan die in opdracht en/of ten laste van de gemeente zullen worden gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid wordt in bijlage 14 aangetoond.

10.3. Handhaving

De afdeling Handhaving van de gemeente Leidschendam-Voorburg is verantwoordelijk voor de handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening. Ieder jaar worden de doelstellingen en het beleid voor het nieuwe jaar geformuleerd, mede op basis van de conclusies en bevindingen van de voorgaande jaren. De gemeente is voornemens in 2004 een integraal handhavingsbeleidsplan vast te stellen. Dit plan zal als kader en planning dienen voor het handhavingsbeleid in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

10.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moeten ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden worden geïnformeerd. Daartoe wordt het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een informatiebijeenkomst bij te wonen en hun reacties mondeling dan wel schriftelijk kenbaar te maken.

Inspraak

Dit plan heeft in het kader van de inspraakprocedure ex artikel 6a WRO vanaf 1 oktober voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is het mogelijk geweest om het voorontwerp via het internet (www.leidschendam-voorborg.nl) in te zien.

Binnengekomen reacties

In totaal zijn 16 reacties ingediend. Deze zijn vervat in de Nota Inspraak en overleg 11 januari 2005; zie bijlage 16. Voorzover de reacties hebben geleid tot aanpassingen, zijn deze verwerkt in onderhavig plan.

11. Overleg ex artikel 10 Bro

73

Het voorontwerpbestemmingsplan Damcentrum wordt in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. VROM Inspectie;
3. Ministerie voor Economische Zaken, regio Zuidwest;
4. Stadsgewest Haaglanden;
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
8. Waterschap de Oude Rijnstromen;
9. Hoogheemraadschap van Rijnland;
10. Hoogheemraadschap van Delfland;
11. Hydron Zuid-Holland;
12. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
13. Regionale Brandweer Haaglanden;
14. NUON;
15. Eneco;
16. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland;
17. Casema;
18. N.V. Nederlandse Gasunie;
19. Ministerie van Defensie;
20. Connexxion;
21. Tennet, Zuid-Holland.

Van de bovengenoemde instanties hebben de instanties onder 1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 17, 19 en 21 een reactie ingediend.

De samengevatte reacties en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg d.d. 11 januari 2005 (zie bijlage 16).

