TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a



vastgesteld 8 oktober 2024

Gemeente:

Postbus 1005
2260 BA Leidschendam
www.lv.nl

Initiatiefnemer:

1828 Groep B.V.
Krijgsman 19 - 21
1186 DM Amstelveen
T. 020-421 70 84
www.1828groep.nu

Adviseur:

Adviesbureau Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT
T. 033 461 35 35
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel	**: TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a**
Datum	**:** 8 oktober 2024
IMRO-IDN	**: NL.IMRO.1916.TAMVlietweg3en8a-VA01**

Beknopte inhoud: TAM-omgevingsplan voor het realiseren van woonconcept 1828 op het perceel Vlietweg 3 in Leidschendam

Inhoudsopgave

Toelichting 6

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldende planologische regelingen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 10
2.1 Historie 10
2.2 Huidige situatie 14
2.3 Nieuwe situatie 15

Hoofdstuk 3 Beleid 21
3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 22
3.3 Regionaal beleid 25
3.4 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 36
4.1 Inleiding 36
4.2 Milieueffectrapportage 36
4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 36
4.4 Verkeer en parkeren 37
4.5 Luchtkwaliteit 41
4.6 Geluid 41
4.7 Bodemkwaliteit 49
4.8 Externe veiligheid 51
4.9 Geur, stof en gevaar 53
4.10 Trillingen 56
4.11 Water 56
4.12 Cultuurhistorie en archeologie 60
4.13 Ecologie 61
4.14 Bezonning 65
4.15 Toegankelijkheid openbare ruimte 66
4.16 Bedrijven en milieuzonering 67
4.17 Duurzaamheid 70
4.18 Kabels en leidingen 71

Hoofdstuk 5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 72
5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 72
5.2 Wijzigen omgevingsplan 72
5.3 Toepassing en handhaving van het plan 74

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 76

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 77
7.1 Participatie 77
7.2 Vooroverleg met overlegpartners en overige stakeholders 77
7.3 Terinzagelegging en zienswijzen 81

Bijlagen bij de toelichting **82**

Bijlage 1 Aanmeldnotitie mer **83**

Bijlage 2 Verkeersstudie **84**

Bijlage 3 Parkeeronderzoek **85**

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaai **86**

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek automobiel- en garagebedrijf Vlietweg 8a **87**

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Nieuwstraat 2 - onderhoudswerkplaats en groothandel **88**

Bijlage 7 Bodemonderzoek **89**

Bijlage 8 Nader bodemonderzoek **90**

Bijlage 9 Indicatieve keuring grondwal **91**

Bijlage 10 Nader onderzoek - partijkeuring locatie 4 **92**

Bijlage 11 Geuronderzoek **93**

Bijlage 12 Memo watercompensatie **94**

Bijlage 13 Archeologisch onderzoek **95**

Bijlage 14 Onderzoek stikstofdepositie **96**

Bijlage 15 Ecologisch onderzoek **97**

Bijlage 16 Ecologisch onderzoek Nieuwstraat 2 - 2a **98**

Bijlage 17 Bezonningsstudie **99**

Bijlage 18 Participatieverslag **100**

Bijlage 19 Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen **101**

Regels 102

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 103
Artikel 1 Toepassingsbereik 103
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen 104
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 105
Artikel 4 Meet- en regelbepalingen 109

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 110
Artikel 5 Bedrijf 110
Artikel 6 Gemengd 113
Artikel 7 Groen 116
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied 118
Artikel 9 Water 120
Artikel 10 Leiding - Water 122
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 3 124
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering 125

Hoofdstuk 3 Algemene regels 127
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel 127
Artikel 14 Algemene bouwregels 128
Artikel 15 Algemene gebruiksregels 129
Artikel 16 Algemene beoordelingsregels 130
Artikel 17 Overige regels 131

Hoofdstuk 4 Overgangsregels 132
Artikel 18 Overgangsrecht 132

Bijlagen bij de regels 133

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 134

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten 135

Bijlage 3 Het dak op! 136

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 is Wibaut gestart met het ontwikkelen van het jongerenhuisvestingsconcept '1828' om met betaalbare huurappartementen bij te dragen aan een oplossing voor het tekort aan woonruimten voor de huisvesting van jongeren in Leidschendam-Voorburg.

Het concept 1828 is een woonconcept bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar dat bestaat uit een wooncomplex met aparte studio's in verschillende formaten, gedeelde voorzieningen en betaalbare werkplekken. Het concept is gericht op de huisvesting van jongeren, omdat juist deze doelgroep de grootste moeite heeft om een betaalbare woning te vinden.

De gemeente Leidschendam-Voorburg staat positief tegenover het initiatief. Op 20 juli 2022 tekenden de gemeente en projectontwikkelaar Wibaut een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van het perceel Vlietweg 3 in Leidschendam.

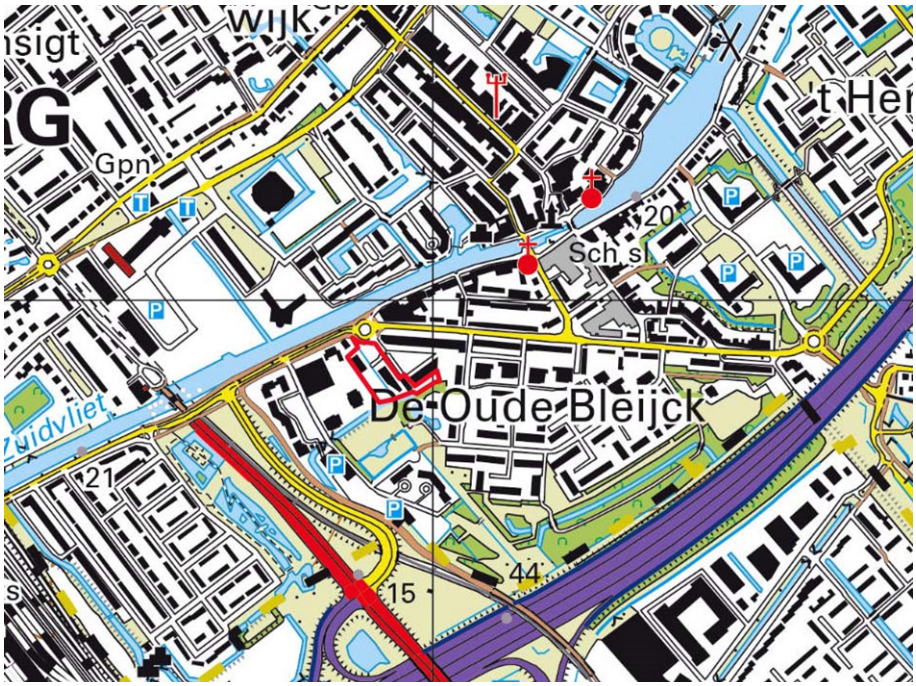
Vanaf februari 2022 zijn er diverse bijeenkomsten met de omgeving georganiseerd. Dit heeft geleid tot verdere uitwerking van het plan. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het geldende ruimtelijke plan past wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld.

Dit TAM-omgevingsplan heeft ook betrekking op het naastgelegen perceel Vlietweg 8a. Op dit perceel is een bedrijf gevestigd dat in dit TAM-omgevingsplan een lagere milieucategorie krijgt.

1.2 Ligging plangebied

de planlocatie van het TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a ligt in Leidschendam en betreft het perceel Vlietweg 3, het naastgelegen perceel Vlietweg 8a en enkele omliggende gronden (zie afbeelding 1). Ten noorden van de planlocatie zijn de Vlietweg en Nieuwstraat gesitueerd. Ook ligt de Vliet ten noorden van het gebied. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich zowel bedrijven als woningen. Direct ten oosten van de planlocatie ligt een parkeerterrein. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan groen. Op ruimere afstand van het perceel liggen de A4 in het zuiden en het de N14 in het zuidwesten.

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie H, nummers 2381, 2516, 4690 (deels), 4691 en 4812 (deels).



Afbeelding 1: Locatie plangebied
Bron: www.topotijdreis.nl

Zie afbeelding 2 voor een luchtfoto van de planlocatie en de directe omgeving.

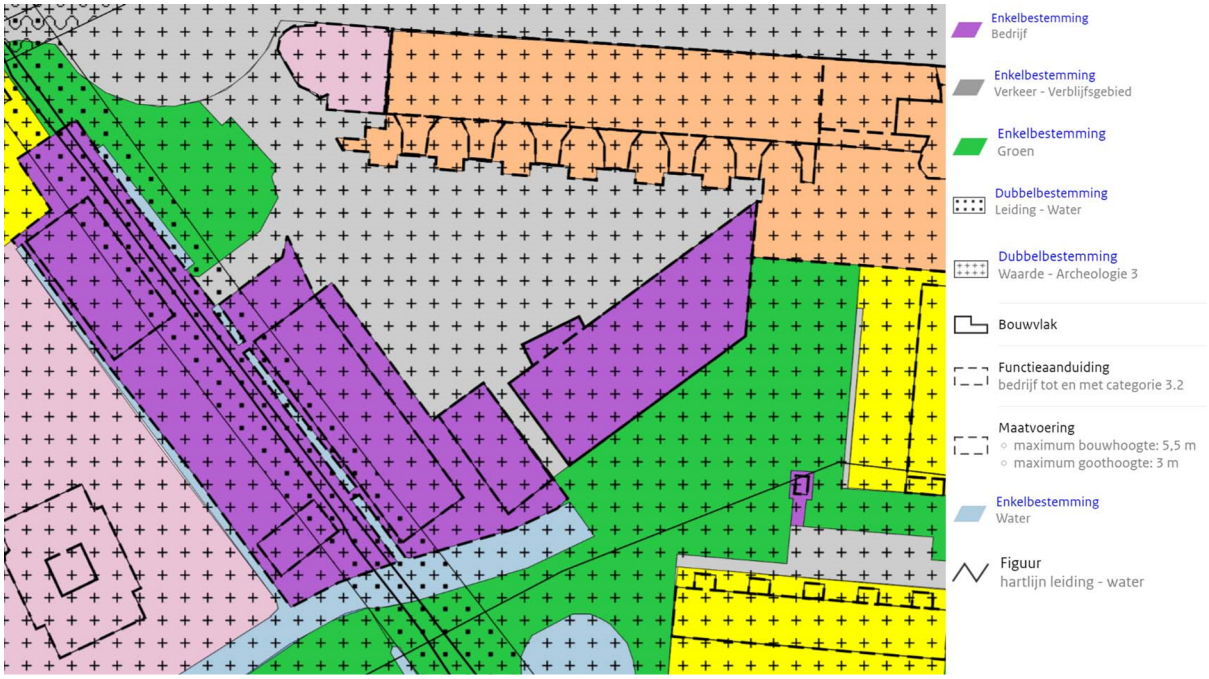


Afbeelding 2: Luchtfoto met plangebied
Bron: www.topotijdreis.nl

1.3 Geldende planologische regelingen

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat).

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zit onder andere het ruimtelijk plan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk' (vastgesteld d.d. 17-01-2023). de planlocatie valt hierbinnen. Op de percelen Vlietweg 3 en Vlietweg 8a is de functie 'Bedrijf', met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en een bouwvlak toegestaan. Via een maatvoeringsaanduiding zijn de goot- en bouwhoogten aangegeven. Daarnaast zijn de functies 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' van toepassing. Het hele gebied is aangewezen voor de functie 'Waarde - Archeologie 3'. Tussen de percelen Vlietweg 3 en 8a is de functie 'Water' toegestaan en de functie 'Leiding - Water' ligt over een gedeelte van de percelen.



Afbeelding 3: Geldend ruimtelijk plan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Binnen deze functies is het realiseren van een gebouw met woningen en werkplekken niet mogelijk. Het plan heeft ook geen flexibiliteitsbepalingen om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw TAM-omgevingsplan opgesteld. Bij dit nieuwe TAM-omgevingsplan wordt rekening gehouden met de regels over archeologie en leidingen.

Op de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' is de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden geregeld. Dit betekent dat voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100m^2 een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, waarmee de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld. In paragraaf 4.12.1 wordt hierop nader ingegaan.

Op de gronden met de functie 'Leiding - Water' is de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding mogelijk. Hierbij geldt een belemmeringstrook van 9 meter voor een rivierwatertransportleiding en 5 meter voor de drinkwaterleiding.

Voor het perceel Vlietweg 8a wordt de bedrijfscategorie aangepast naar maximaal 2.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het TAM-omgevingsplan geformuleerd. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 4.12.2 wordt nader ingegaan op het cultureel erfgoed. Een toelichting op de juridische aspecten van dit TAM-omgevingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

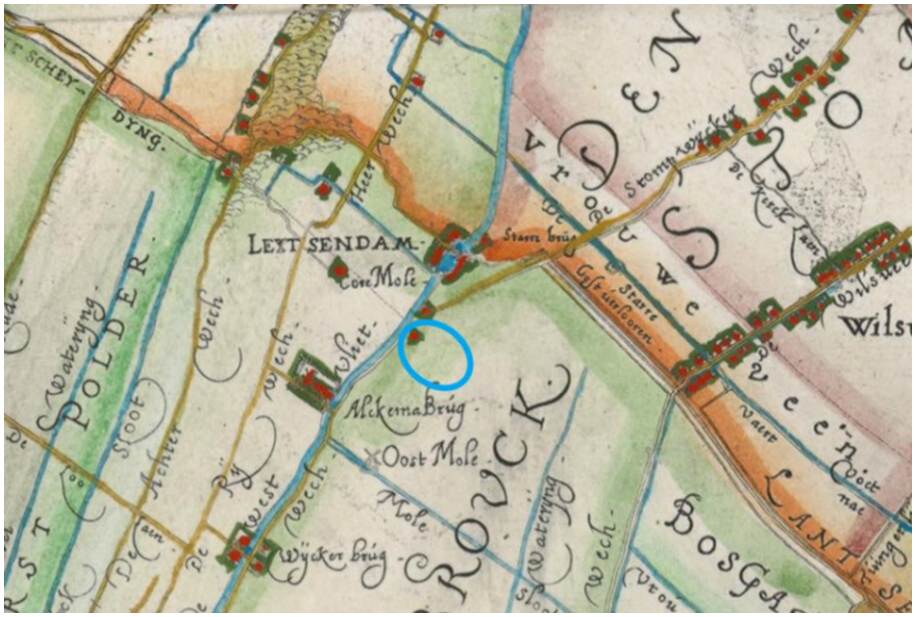
2.1 Historie

De plaats Leidschendam bestaat officieel pas sinds 1938, toen de dorpen Veur en Stompwijk samengevoegd werden. De bewoningsgeschiedenis gaat echter ver terug. Zo bevond zich in de tweede en derde eeuw ter hoogte van het huidige Voorburg de Romeinse nederzetting Forum Hadriani. Tevens werd door het gebied het Kanaal van Corbulo gegraven. Dit kanaal verbond de monding van de Maas/Waal met de Rijn. Door deze binnenlandse vaarroute hoefden de schepen in de Romeinse tijd niet meer via de zee te varen. Bij de aanleg maakten de Romeinen handig gebruik van al bestaande stroompjes, die ze met elkaar verbonden tot één lange waterweg.

Tussen de hoogheemraadschappen Rijnland en Delfland werd vanwege het verschil in waterpeil, in de 13e eeuw een landscheidingsdijk (de huidige Nieuwstraat) met dam aangelegd; De Lytsche Dam. Omdat bij deze dam de lading van schip verwisselt moest worden, creëerde deze overslagplaats veel economische bedrijvigheid. De bebouwing aan de noordzijde vormde het dorp Veur, ten zuiden van de Vliet werd Leidschendam genoemd. In de loop van de 14e eeuw kwam de trekschuitverbinding op gang. Eerst tussen Delft en Leidschendam, vanaf de 17e eeuw ook tussen Leidschendam en Leiden. Hiervoor werd er langs de Vliet een jaagpad aangelegd (huidige Oostvlietweg). Dat was nodig voor de schuitenjager, ofwel de man met paard die de schuit voorttrok. Ook vrouwen en kinderen werden ingezet om de schuit te trekken. De trekschuitverbinding heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van buitenplaatsen in de regio. In de Gouden Eeuw (17^{e} eeuw) beleefde Holland een grote bloeiperiode op handelsgebied. De nieuwe rijken wilden naar goed voorbeeld van de oude adel buitenplaatsen stichten. De druk bevaren Vliet vormde een mooi uitzicht en was door de trekschuitverbinding goed te bereiken.

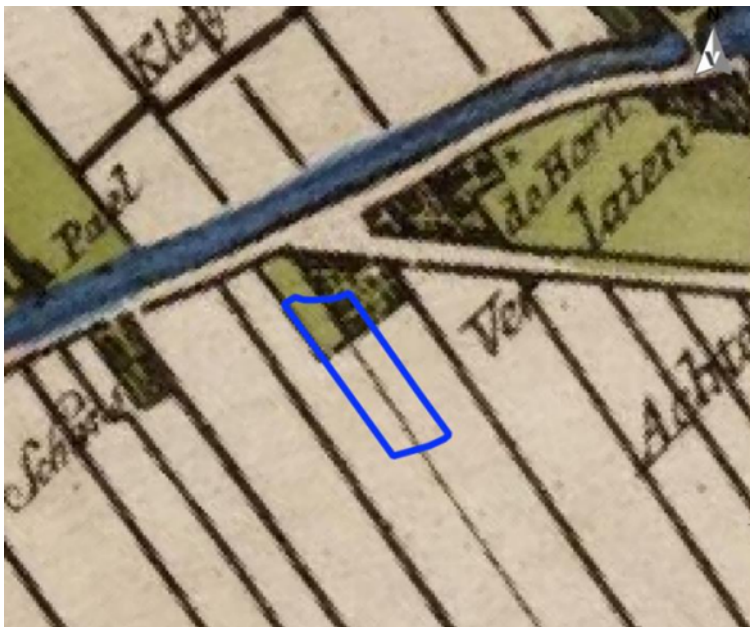
de planlocatie is gelegen in de Tedinger Broekpolder. Deze polder is in 1480 ontgonnen. Tedingerbroekpolder is een zogeheten veenpolder. De polder is in 1480 ontgonnen. Het veen werd vanaf de late Middeleeuwen afgegraven voor turfwinning. Turf was vroeger een belangrijke brandstof voor de bewoners. Als gevolg van het afgraven van het veen ontstonden plassen die in eerste instantie met twee molens en later met twee (stoom)gemalen werden drooggemalen en ook droog gehouden. Zo konden op de percelen land- en tuinbouwactiviteiten plaatsvinden.

Op de kaart van Berckenrode uit 1615 is de landscheiding tussen de Hoogheemraadschap Rijnland en het Hoogheemraadschap Delfland, de huidige Nieuwstraat, goed herkenbaar (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: de planlocatie (blauw) globaal aangegeven op de Kaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland uit 1615
Bron: Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam

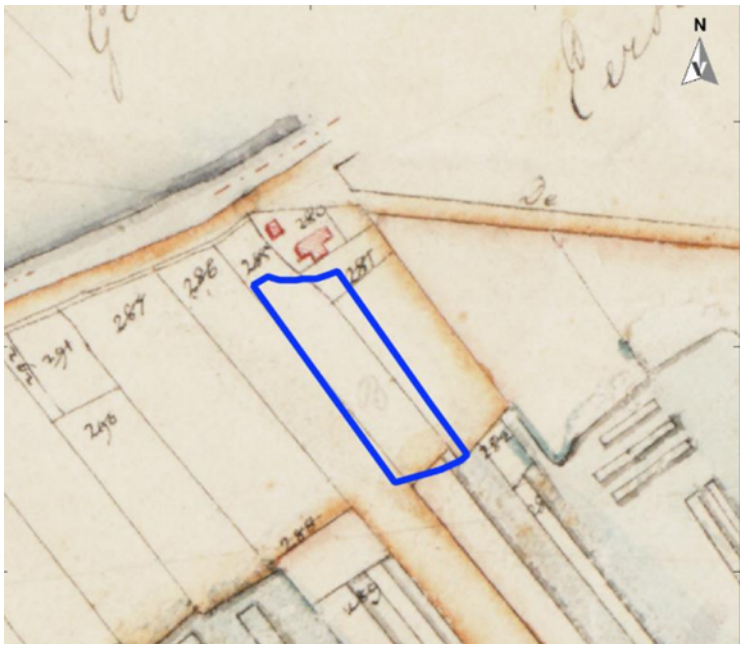
In de hoek Nieuwstraat – Vlietweg is bebouwing aanwezig. De kaart van Kruikius uit 1712 geeft een soortgelijk beeld (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: De locatie van de nieuwbouw (blauw) op de Kruikius kaart uit 1712 geprojecteerd
Bron: Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam

Wederom is er bebouwing aanwezig in de hoek Nieuwstraat- Vlietweg. Het noordelijk deel van de planlocatie is met de noordwesthoek gelegen op grasland, met de noordoosthoek in de tuin van voorgenoemde bebouwing.

Op de kadastrale minuut 1811-1832 (minuutplan Stompwijk, sectie F, blad 01) is de planlocatie onbebouwd (zie afbeelding 6). De locatie van de nieuwbouw ligt wel op enkele meters van bebouwing. Het terrein is op dat moment in gebruik als bos en laagland.



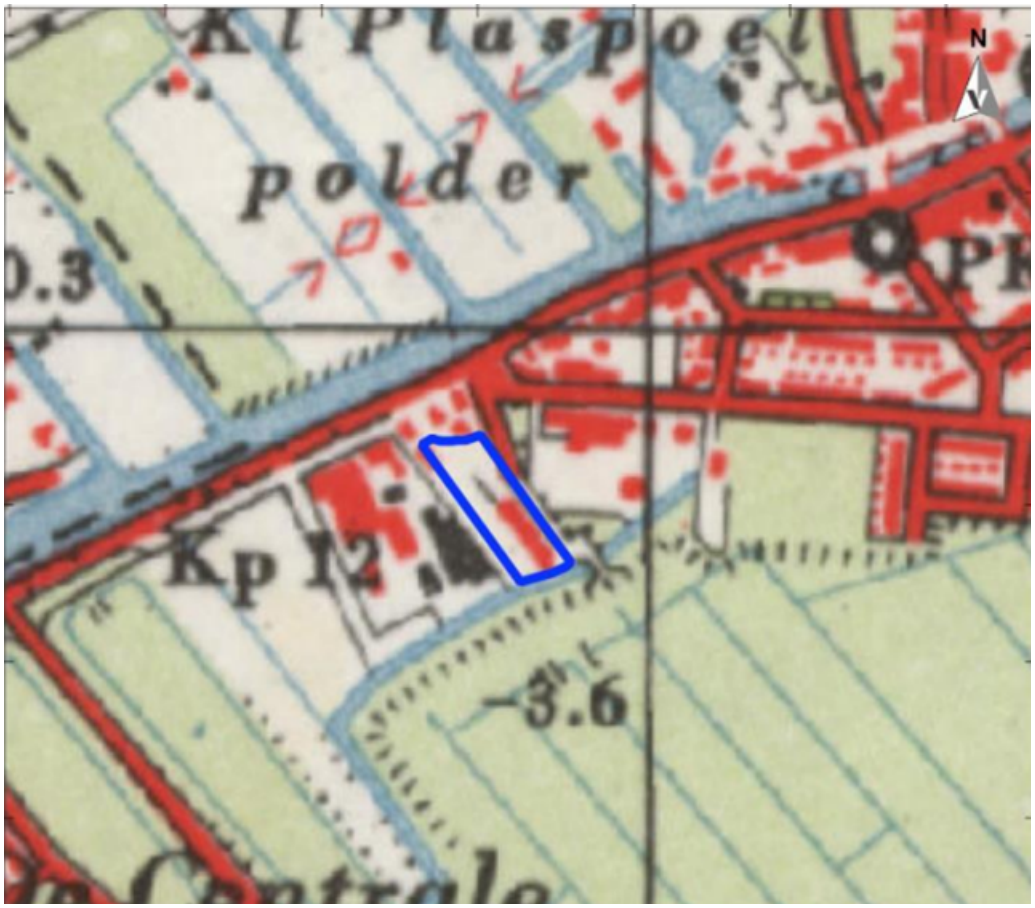
Afbeelding 6: De locatie van de nieuwbouw (blauw) op de Kadasterkaart 1811-1832
Bron: Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam

De grote stedelijke ontwikkelingen in en rond de planlocatie begonnen vanaf de jaren 20 van de 20e eeuw (zie afbeelding 7). Het aangrenzende Den Haag was naarstig opzoek naar grond om de stad uit te breiden. Voorburg begon tussen 1899 en 1908 zelf sterk te groeien, om te voorkomen dat agrarisch grondgebied door Den Haag geannexeerd zou worden. Met name het gebied rond de bestaande buitenplaatsen Vronestein en Leeuwenstein (1905), de tuin van Rusthof (1906) en Middenburg (1907) werden met nieuwbouwwoningen volgebouwd.

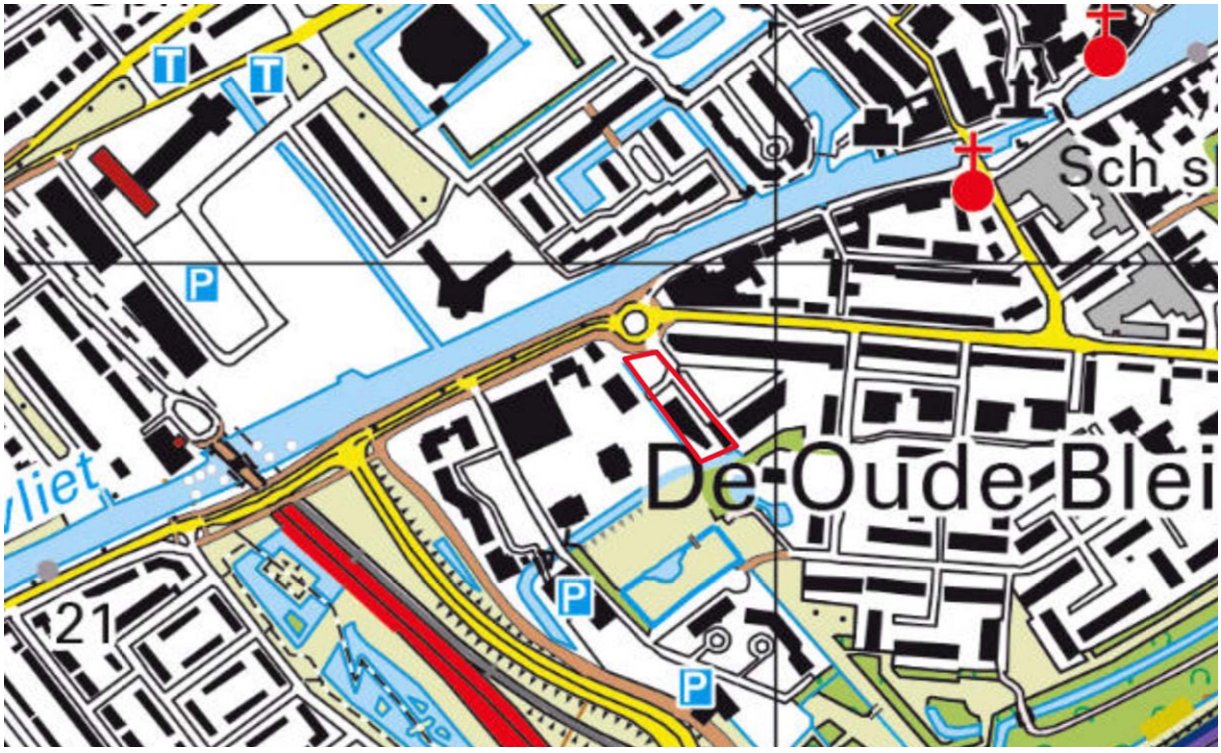


Afbeelding 7: De locatie van de nieuwbouw (blauw) op de topografische kaart uit 1900
Bron: Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam

De locatie is sinds 1951 in gebruik als timmerfabriek (zie afbeelding 8). Ten oosten van de planlocatie bevond zich van 1885 tot 1965 een gasfabriek aan de Nieuwstraat 2-22 (voorheen Stompwijkse Achterweg).



Afbeelding 8: De locatie van de nieuwbouw (blauw) op de topografische kaart uit 1962
Bron: Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam



Afbeelding 9: De locatie van de nieuwbouw (rood) op de topografische kaart uit 2022
Bron: www.topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie

Bestaande functies

Op het perceel Vlietweg 3 in Leidschendam staan in de huidige situatie twee bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 10). Deze gebouwen zijn in vervallen staat en niet meer in gebruik. Oorspronkelijk was dit een timmerfabriek met een opslagloods. Ten noorden van de bebouwing ligt een weg naar het naastgelegen terrein en een grasveld met enkele bomen. Op het perceel achter Nieuwstraat 2 ligt een groenstrook.



Afbeelding 10: Vogelvlucht huidige situatie
Bron: google earth

Op het perceel zijn vijf parkeerplaatsen aanwezig. Het perceel wordt ontsloten via de noordelijk gelegen rotonde Vlietweg - Nieuwstraat - Delftsekade.



Afbeelding 11: Foto plangebied
Bron: Google maps

Op het perceel Vlietweg 8a is een Autohandelsbedrijf gevestigd. Tussen Vlietweg 3 en 8a ligt een watergang.

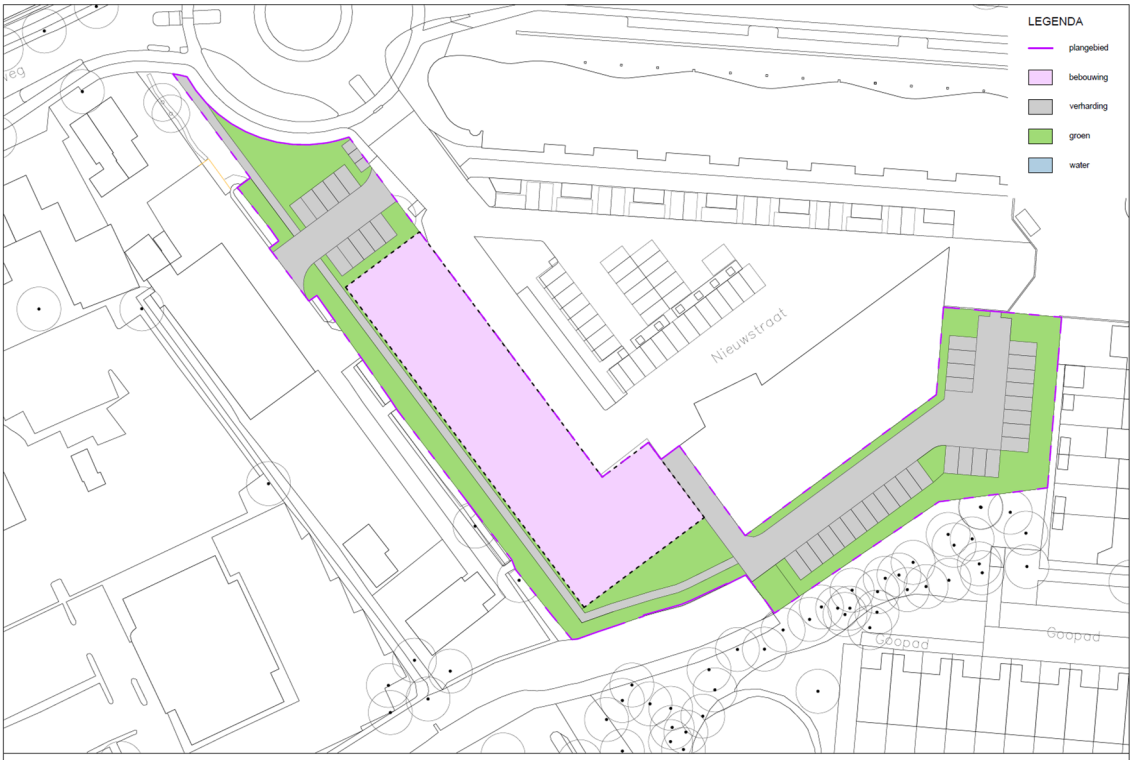
In de groenstrook tussen Vlietweg 3 en de rotonde staan in de huidige situatie enkele bomen (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12: Foto bomen in groenstrook
Bron: Google maps

2.3 Nieuwe situatie

De bestaande bebouwing op het perceel Vlietweg 3 zal worden gesloopt, waarna hier een nieuw appartementencomplex zal worden gerealiseerd, met bijbehorende parkeerplaatsen en verharding en groen (zie afbeelding 13).



Afbeelding 13: Plangebied nieuwe ontwikkeling Vlietweg 3
Bron: Schetsontwerp, d.d. 25 juli 2023

Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen met een kleine terug liggende bovenste laag. Op afbeelding 14 is het schetsontwerp van 13 september 2023 weergegeven. Het schetsontwerp wordt nog nader uitgewerkt en moet nog worden beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie. Op afbeeldingen 15 en 16 zijn impressies weergegeven die tijdens een participatieavond zijn getoond.

De maximale bouwhoogte is circa 16m voor de terug liggende bovenste laag en circa 14m voor hoogste volledige laag. Er is gewerkt met een eenduidig volume, net zoals bij de omliggende gebouwen.



Afbeelding 14: Zijaanzicht
Bron: Schetsontwerp, d.d. 13 september 2023

In het gebouw komen 120 kleine woonstudio's en 18 grote woonstudio's. De woonstudio's hebben een eigen keuken- en sanitaire voorzieningen. De kleine woonstudio's vallen onder sociale huur en betreffen 1-kamerappartementen van circa 25 m^2. De grote woonstudio's vallen onder middeldure huur en betreffen negen appartementen van circa 37m^2, zeven appartementen van circa 42m^2 en twee appartementen van ca. 50 m^2. De woningen zijn niet groot, maar acceptabel voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Het gebouw is zo ingericht dat jongeren makkelijk hun leeftijdsgenoten kunnen ontmoeten. Er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ruimte voor werken, sporten, koffie drinken, gamen, een pizza delen of een film kijken. Bij de bovenste laag komt per woonstudio een buitenruimte. Daarnaast zijn op de begane grond zes bedrijfsruimtes gesitueerd. Deze zijn bedoeld voor verhuur aan kleine en/of startende bedrijven. Deze ruimtes zijn zowel beschikbaar voor bewoners als niet-bewoners. Ook bevindt de fietsenstalling zich op de begane grond. De ingang van de fietsenstalling bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw. De hoofd entree ligt in de knik van het gebouw. Ten zuiden van het gebouw komt een gezamenlijke, nader te ontwerpen, collectieve buitenruimte.

Er wordt gewerkt met een jongerencontract. Dit betekent dat jongeren in 1828 voor een periode van vijf jaar kunnen huren. Zij bouwen in die periode inschrijfduur op voor een sociale huurwoning. Een inschrijving als woningzoekende in Haaglanden vervalt niet als de (eenkamer)woning wordt betrokken. Dit biedt meer mogelijkheden om door te stromen.



Afbeelding 15: Impressie van het gebouw
Bron: Schetsontwerp, d.d. 13 september 2023

Vanaf de planlocatie wordt al het verkeer, net als in de huidige situatie, ontsloten via de noordelijk gelegen rotonde Vlietweg - Nieuwstraat - Delftsekade. De ontsluitingsweg naar het naastgelegen terrein wordt verschoven. Aan deze weg worden tien haakse parkeervakken gerealiseerd. Het overige parkeren vindt plaats aan de oostzijde (achter het gebouw Nieuwstraat 2). Dit terrein betreft vervuilde grond, afgedekt met een leeflaag. Het terrein zal geschikt gemaakt moeten worden voor parkeerplaatsen, door de vervuilde grond te verwijderen of af te dekken. In totaal worden 55 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Een onderdeel van de gedeelde voorzieningen is een aanbod van 3 deelauto's.

Er komt een pad langs het water, parallel aan de grens van de planlocatie. De overige gronden worden groen ingericht. Op het dak komen zonnepanelen.

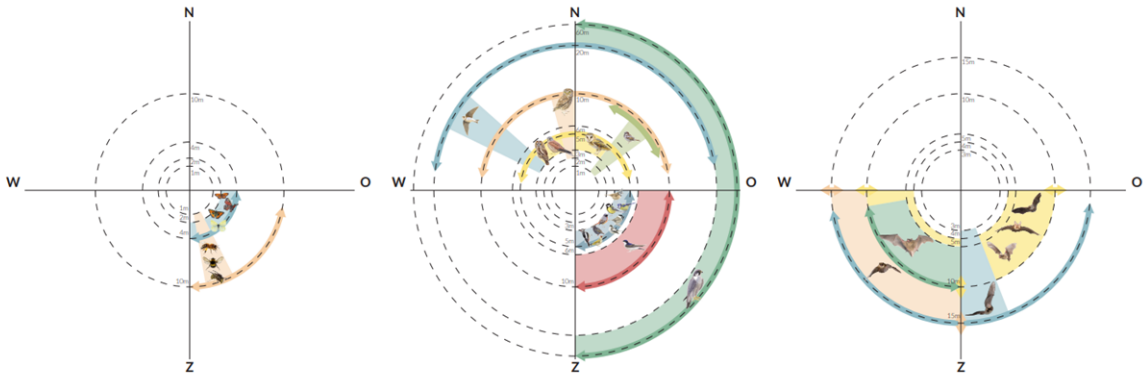


Afbeelding 16: Impressie van het gebouw
Bron: Schetsontwerp, d.d. 13 september 2023

In de groenstrook bij de rotonde staat, net als in de huidige situatie, een ondergrondse afvalcontainer. Enkele bestaande bomen in deze groenstrook worden gekapt. Er worden in de groenstrook en langs het pand en de watergang bomen aangeplant. De bestaande watergangen rondom de planlocatie blijven behouden.

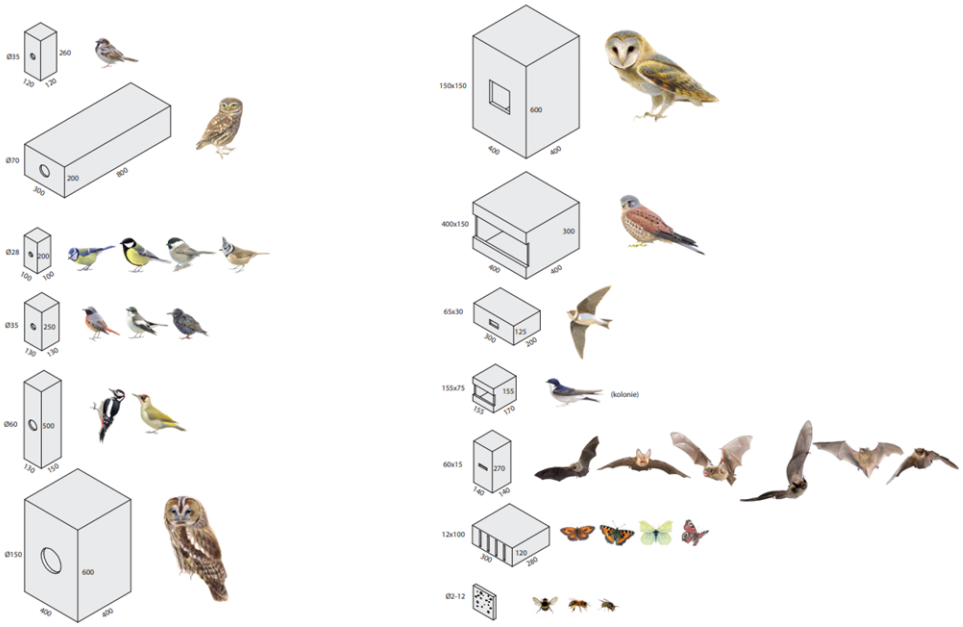
Op het perceel Vlietweg 8a wordt de functie 'bedrijf tot en met categorie 3.2' gewijzigd in 'bedrijf tot en met categorie 2', zodat dit in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

Natuurinclusief bouwen
Natuurinclusief bouwen betekent dat maatregelen in, aan, om of op het gebouw worden getroffen om de biodiversiteit te ondersteunen of te versterken. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van windrozen voor insecten, vogels en zoogdieren (zie afbeelding 17). Aan de hand van de windrozen wordt bepaald welk gedeelte van het gebouw voor welke doelsoort het meest geschikt is.



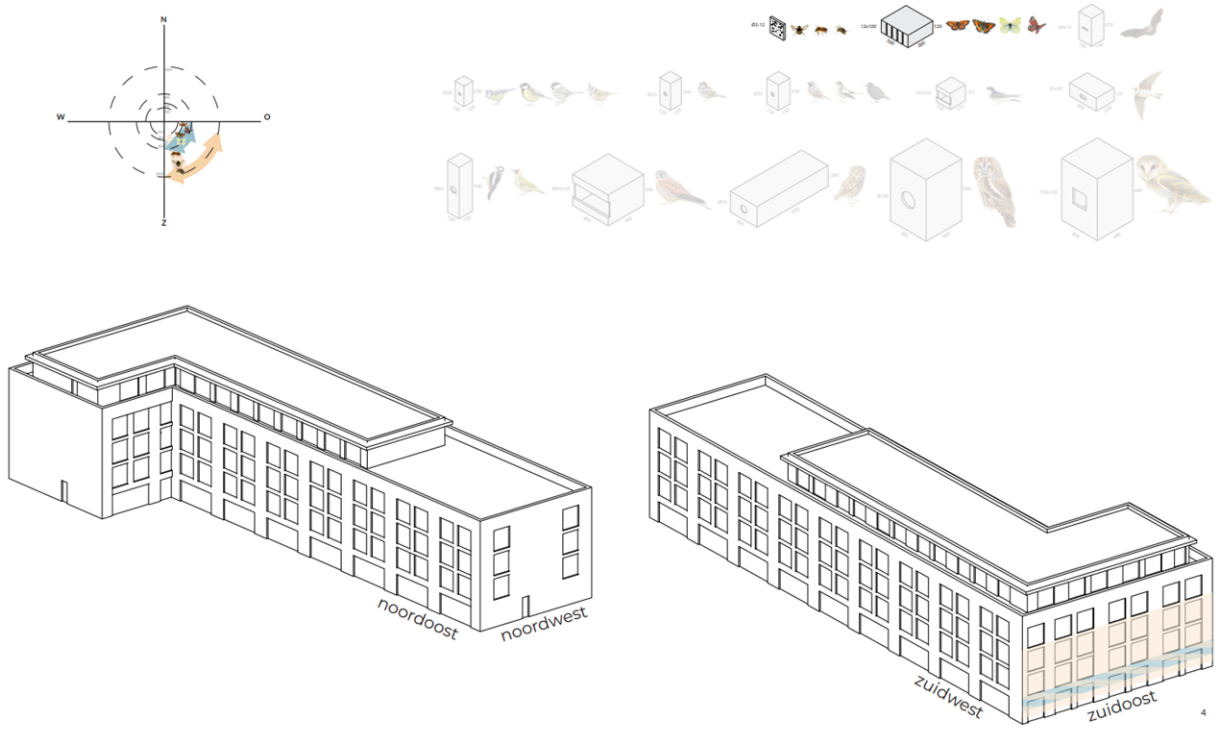
Afbeelding 17: Windrozen insecten, vogels en zoogdieren
Bron: Van Ommeren Associates

Vervolgens is gekeken welke nestkasten geschikt zijn voor de mogelijke doelsoorten (zie afbeelding 18).

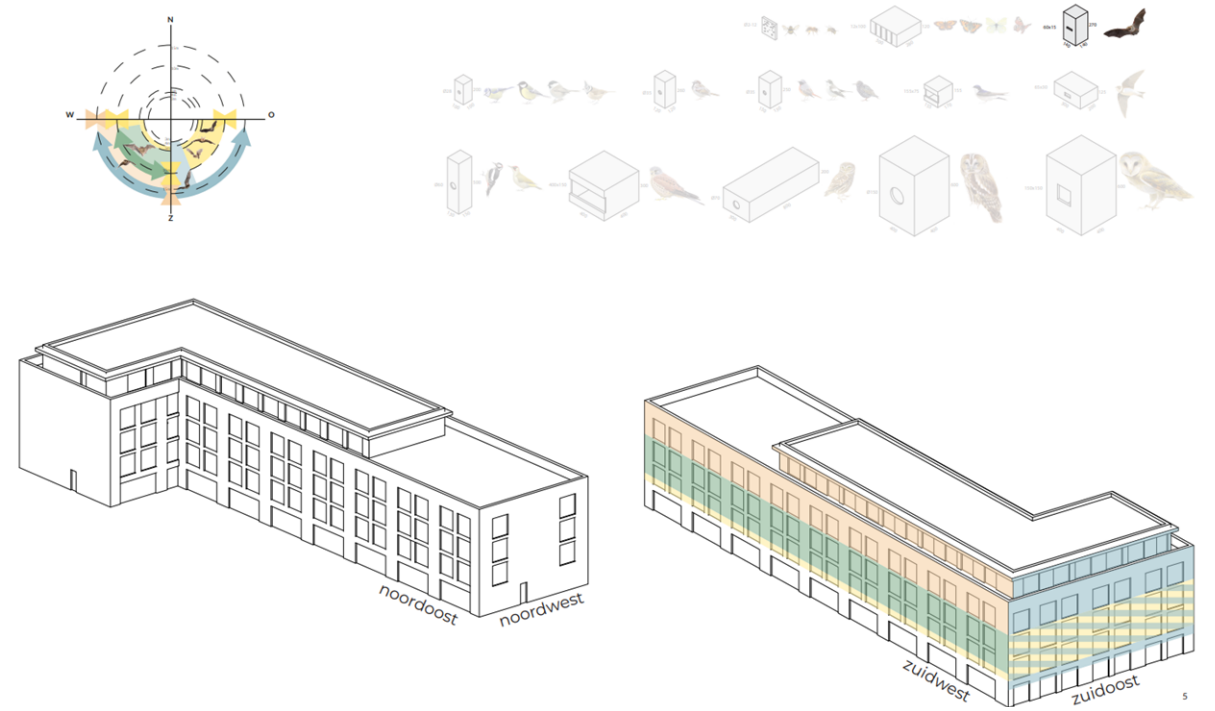


Afbeelding 18: Overzicht nestkasten mogelijke doelsoorten
Bron: Van Ommeren Associates

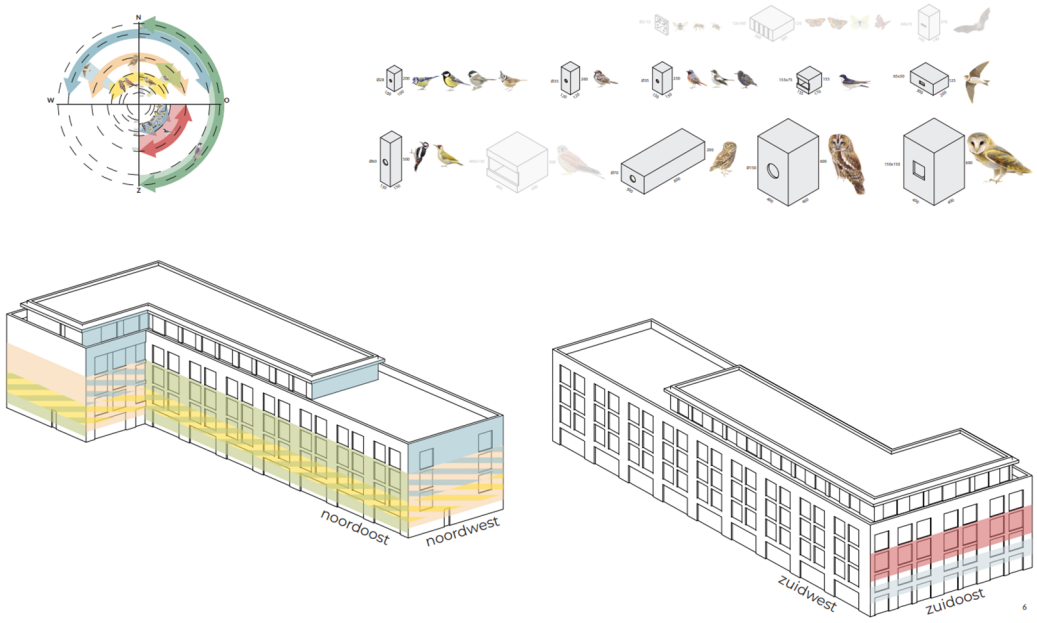
Op basis hiervan is bepaald wat potentiële posities voor nestkasten voor insecten, zoogdieren en vogels zijn (zie afbeeldingen 19, 20 en 21).



Afbeelding 19: Potentiële posities nestkasten insecten
Bron: Van Ommeren Associates



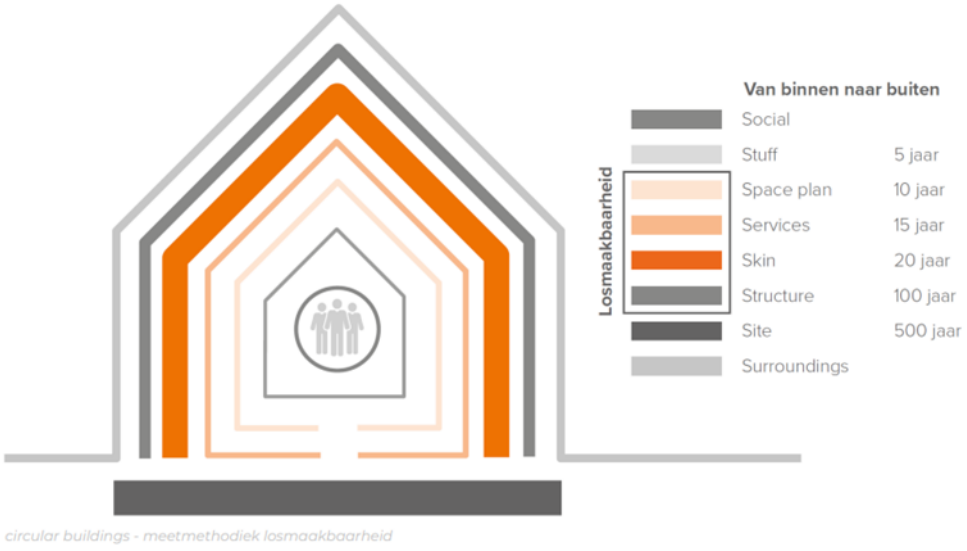
Afbeelding 20: Potentiële posities nestkasten zoogdieren
Bron: Van Ommeren Associates



Afbeelding 21: Overzicht nestkasten mogelijke vogels
Bron: Van Ommeren Associates

Circulariteit
Circulariteit draait niet enkel om hergebruik van materialen. Circulariteit draait vooral om het sluitend maken van kringlopen tijdens de bouw, tijdens het beheer en ten einde van de levensduur. Een gebouw kan pas volledig circulair worden beschouwd als voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, waarbij er geen schadelijke emissies in de lucht, het water of de bodem terechtkomen. Niet alleen materiaalvoorraden, maar ook omgang van energie, water en ruimtelijke inrichting spelen een circulaire rol.

Om een gebouw circulair te maken, is het van belang dat er voor lang meegaande materialen en technieken gekozen wordt. Het is belangrijk dat het ontwerp op diverse niveaus adaptief is. De keuzes hiervoor, kunnen aan de hand van de “6S-lagen” van Brand (zie afbeelding 22), worden gemaakt voor de verschillende onderdelen van het gebouw met verschillende levensduren. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met circulariteit.



Afbeelding 22: Brand model
Bron: Van Ommeren Associates

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk/functioneel relevant is voor de planlocatie en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende 4 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en als laatste toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij 3 afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van een binnenstedelijke bedrijfslocatie naar een woonlocatie voor een doelgroep waarvoor de woningnood zeer hoog is; jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Er wordt een klimaatbestendig gebouw gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. Er wordt zowel in de buitenruimte als op het dak van het gebouw waterberging gerealiseerd. Het dak zal ook voorzien worden van zonnepanelen.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van het rijk opgenomen voor het omgevingsplan. De instructieregels gaan over:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);

- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:
- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- Bebouwingscontour jacht;
- Bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op voor deze locatie van toepassing zijn instructieregels.

3.2 Provinciaal beleid

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

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

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' en de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

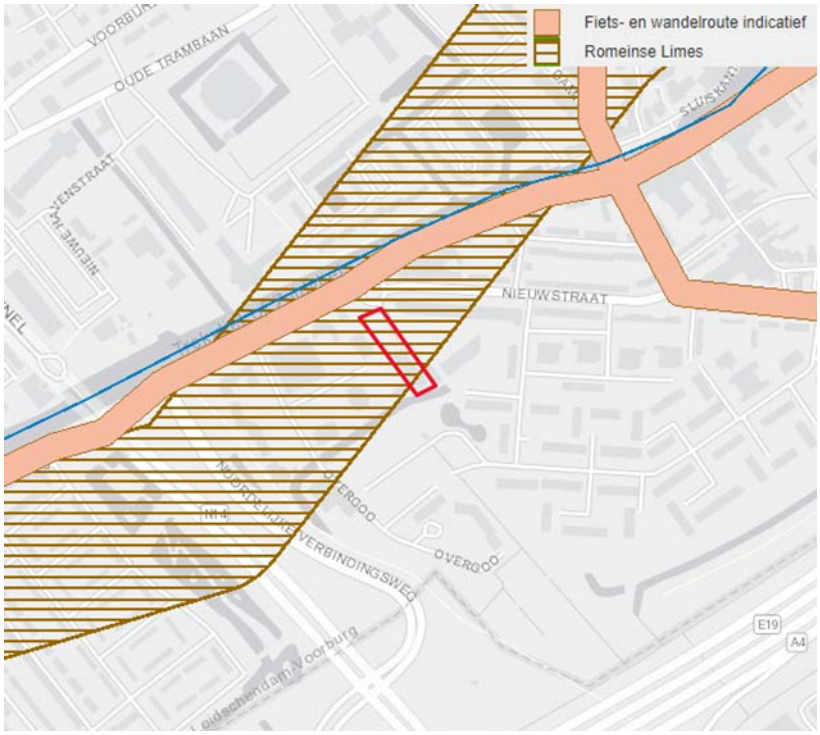
Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze integrale Kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen:

- Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
- Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie Zuid-Holland kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap moet rekening gehouden worden met deze richtpunten. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waar bij de ontwikkeling van een gebied rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de Kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Dit beleid geldt zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied.

Op de laag van de beleving is te zien dat de planlocatie binnen een gebied valt dat is aangewezen als Romeinse Limes (zie afbeelding 23). In paragraaf 4.12.1 wordt nader ingegaan op de Romeinse Limes.



Afbeelding 23: Kwaliteitskaart - Laag van de beleving
Bron: Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland

Het realiseren van wooneenheden voor de doelgroep jongeren, in combinatie met werkplekken draagt bij aan de ambitie van de provincie Zuid-Holland om een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving te creëren.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

De volgende artikelen zijn relevant voor de voorgenomen ontwikkeling:

2.6 Aanwijzing archeologisch waardevolle gebieden en Romeinse Limes
Gebieden met een (zeer) hoge bekende archeologische waarde en de Romeinse Limes zijn aangewezen. In paragraaf 4.12.1 wordt nader ingegaan op de Romeinse Limes.

Paragraaf 7.3.7 Ruimtelijke kwaliteit
Op grond van paragraaf 7.37 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een ruimtelijk plan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (artikel 7.43a). Uit artikel 7.43a lid 2 volgt dat in een omgevingsplan voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening wordt gehouden met:

a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
c. de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.

De definities van het soort ruimtelijke ontwikkeling (inpassen, aanpassen en transformeren) staan in artikel 7.43. Het plan gaat uit van sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en het realiseren van een woongebouw met voorzieningen en werkplekken. Door de sloop van de verouderde bebouwing en het realiseren van een nieuw gebouw met een eenduidig volume, net zoals bij de omliggende gebouwen, wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verhoogd. De nieuwe functie past bij de aard van het gebied waar al een mix van woningen en bedrijvigheid aanwezig is; er is daarmee sprake van 'inpassen'. Doordat ook de omliggende openbare ruimte in het ontwerp wordt meegenomen meegenomen waarbij (openbaar toegankelijke) parkeerplaatsen en groen worden gerealiseerd, blijft de ruimtelijke ten minste gelijk.

Paragraaf 7.3.8 Stedelijke ontwikkelingen
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren, houdt rekening met de op de behoefteramingen van GS gebaseerde regionaal afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. Daartoe dient in de motivering op het omgevingsplan te worden ingegaan op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g Bkl. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bestuurlijke afspraken zijn gemaakt waarmee GS hebben ingestemd of die door GS zijn vastgesteld, kan voor de motivering van de behoefte worden volstaan met een verwijzing naar die afspraken (artikel 7.45). Daarnaast dient een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen rekening te houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bij te dragen aan een goede woon- en leefomgeving. Tevens dient in het omgevingsplan de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen te worden betrokken.

Zie voor een uitwerking van de behoefte en de Laddertoets paragraaf 4.3. De onderbouwing van de behoefte en de regionale afspraken over woningbouw zijn te vinden in paragraaf 3.3.1 en 3.4.7. Voor de afwegingen met betrekking tot variatie in woningtypen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Paragraaf 7.3.6a Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen
In een ruimtelijk plan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van: wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling (artikel 7.41a).

Daarnaast is in artikel 7.41aa bepaald dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, de kansen en mogelijkheden voor toekomstbestendig bouwen daarin betrekt. Het gaat daarbij om de risico's van klimaatverandering, de energiehuishouding van de gebouwen (met name gebruik en opwekking van energie), de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten, de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO_2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase, het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

In het plan wordt rekening gehouden met risico's van wateroverlast. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt aandacht besteed aan het energieverbruik en opwekken van (duurzame) energie en het toepassen van waterbesparende maatregelen, zoals spaardouches. Er wordt zowel in de buitenruimte als op het dak van het gebouw waterberging gerealiseerd. Ten slotte is er aandacht voor hittestress door het aanplanten van groen en bomen en het versterken van de biodiversiteit. Deze maatregelen dragen bij aan een gezonde, veilige en biodiverse leefomgeving. Zie voor een overzicht van de maatregelen op het gebied van circulariteit en biodiversiteit paragraaf 2.3. De duurzaamheidsaspecten zijn beschreven in paragraaf 4.17.

Conclusie
Resumerend kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal woningbouwprogramma
Gemeenten in Haaglanden en de provincie hebben in 2021 afspraken gemaakt voor de omvang en spreiding van sociale woningbouw in Haaglanden. In 2023 zijn in het kader van het nationale woningbouwprogramma (900.000 woningen in 2030) woningbouwambities van Rijk, provincie en gemeenten vastgelegd. De gemeenten in Haaglanden ondersteunen de ambitie om 75.000 woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030 en maken onderling afspraken over de realisatie van deze woningbouw. De opgave bestaat uit 2/3e deel betaalbaar (goedkoop en middelduur) waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd.

Het regionale woningbouwprogramma is opgenomen in de Planregistratie Wonen van de provincie. Dit is de basis voor planologische goedkeuring van woningbouw door de provincie.

3.3.2 Waterschapsverordening Delfland
De Verenigde Vergadering van Delfland stelde op 29 september 2023 de Waterschapsverordening Delfland vast. Het belangrijkste uitgangspunt bij het maken van de waterschapsverordening was: de vorm verandert, maar de inhoud blijft, als het kan, hetzelfde. Daarom zijn de keur en Algemene Regels zoveel mogelijk zonder inhoudelijke wijzigingen overgezet naar de waterschapsverordening.

In de waterschapsverordening staan de regels om de sloten, vaarten, plassen en dijken in het gebied van Delfland te beschermen. Met de verordening kan Delfland nagaan of voor een activiteit een vergunning nodig is. Denk bijvoorbeeld aan een steiger aanleggen, een dijk ophogen of een duiker in een sloot maken.

3.3.3 Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap Delfland
In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. De missie van het Hoogheemraadschap van Delfland (droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater) staat centraal. Het WBP6 beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met genoemde uitdagingen om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. Delfland wil bijvoorbeeld wateroverlast als gevolg van extreem weer zoveel mogelijk voorkomen en de invloed van droogte op de hoeveelheid zoetwater verminderen.

Het waterbeheerprogramma bevat de strategische beleidskaders voor de jaren 2022 t/m 2027. In het WBP6 zijn de waterbeheertaken van de waterschappen voor de komende zes jaar op een overzichtelijke wijze gepresenteerd via verschillende thema’s, die per thema concrete maatregelen bevat.

Delfland hanteert een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

De toets berust op twee uitgangspunten:
1. Standstill-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. Verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

In paragraaf 4.11 is het onderwerp water verder uitgewerkt.

3.3.4 Regionale klimaat Adaptatie Strategie Haaglanden
Haaglanden heeft de ambitie om in 2050 een klimaatbestendige internationale topregio te zijn (Regionaal Structuurplan 2020). Om deze ambitie te realiseren is het van belang om rekening te houden met veranderingen in de toekomst en om nu al de kansen te kunnen benutten die zich aandienen. De overheden in Haaglanden (9 gemeenten, 2 waterschappen en de provincie) hebben daarom gezamenlijk een Regionale Adaptatie Strategie (RAS) opgesteld: de RAS Haaglanden. De RAS Haaglanden geeft een beschrijving van de kwetsbaarheden van de gebieden Stad, Glas en Gras als gevolg van klimaatverandering. Per themagebied zijn de opgaven, strategieën en acties beschreven.

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen het gebied Stad. Steden krijgen te maken met een toename van hittestress en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering en verdichting. Het uitvallen van stedelijke functies en hoge kosten op lange termijn kunnen voorkomen worden door beperking van wateroverlast en hitte als ontwerpuitgangspunt op te nemen bij de (her)inrichting van de stad.

Er wordt een klimaatbestendig gebouw gerealiseerd waarbij waterberging zowel in de buitenruimte als op het dak van het gebouw plaatsvindt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen, herijking 2012
De Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:
- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Binnen deze kerngebieden wil de gemeente de ruimtelijke structuur verbeteren op basis van ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde ‘identiteitsdragers’. de planlocatie valt binnen stedelijk gebied. De ambitie is om 80% van de woningbouwopgave binnen bestaande stedelijk gebied te laten plaatsvinden, waarbij nieuwe woonmilieus toegevoegd kunnen worden. Het gaat daarbij om duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie want het betreft een binnenstedelijke locatie, waarbij meervoudig ruimtegebruik plaatsvindt, doordat naast woningen er ook ruimte zal zijn voor werkplekken.

3.4.2 Kompas voor de leefomgeving

De samenleving roert zich. Er is veel maatschappelijk initiatief. De mondiger wordende inwoner heeft ertoe bijgedragen dat de Omgevingswet is opgesteld. Een van de veranderingen uit die Omgevingswet is meer ruimte geven aan maatschappelijk initiatief. In het najaar van 2017 is het 'Toekomstbeeld–LV op de kaart' vastgesteld. De kern van het Toekomstbeeld is de groene aantrekkelijke woongemeente met drie karakteristiek verschillende kernen. Dit vormt bij het opstellen van de omgevingsvisie dan ook een belangrijk uitgangspunt. De omgevingsvisie gaat dienen als integraal afwegingskader voor diverse projecten en initiatieven van bewoners, bedrijven en gemeente. De uitwerking wordt vertaald in programma, projecten en plannen.

De gemeente stelt haar omgevingsvisie stap voor stap op. In 2019 is het Kompas van de Leefomgeving vastgesteld. Dit document geeft de eerste richting aan die de gemeente op wil. Het kompas bevat doelstellingen, agendapunten en hoofdkeuzes.

In het Kompas voor de leefomgeving zijn onder andere de volgende doelen opgenomen:

- Aantrekkelijke groene woongemeente met drie karakteristieke kernen;
- Een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen. Er is aangegeven dat de gemeente op zoek moet naar nieuwe woonconcepten. In een goede en prettige woon- en leefomgeving blijkt behoefte aan rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus met een mix van woningen, bedrijvigheid en voorziening zodanig dat er sprake is van een goede balans tussen verschillende functies.
  Een deel van de regionale woningbehoefte wordt opgevangen: 4.000 woningen tot 2040. Alle nieuwbouw is toegankelijk en levensloopbestendig. Er wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting passend bij woonmilieu met focus op gestapelde bouw. Alle nieuwbouw is gasloos en energiezuinige woningen worden gestimuleerd. Er is ruimte voor bijzondere woonvormen.
- Vitale economie passend bij de woongemeente. Behoud van en kansen bieden aan ruimte voor (kleinschalige) bedrijvigheid en ZZP-ers.

De geplande woningbouw draagt bij aan een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor jongeren. Er is sprake van een mix van wonen, werken en voorzieningen.

3.4.3 Bouwstenen omgevingsvisie

Als belangrijke tussenstap tussen het Kompas voor de leefomgeving en de omgevingsvisie zijn een aantal bouwstenen opgesteld.

De bouwstenen zijn een uitwerking van het kompas en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. De keuzes in het kompas worden in de bouwstenen verder uitgewerkt. De bouwstenen zijn samen het complete verhaal die de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetst. De 4 bouwstenen zijn:

- Groene woongemeente;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid;
- Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte.

In de bouwstenen wordt beschreven hoe we de kwaliteiten van de gemeente kunnen behouden en tegelijkertijd de keuzes voor de toekomst kunnen inpassen.

Groene woongemeente

De bouwsteen Groene Woongemeente stuurt op het uitbreiden van het woningaanbod, terwijl het aanwezige groen wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is mogelijk door met name op binnenstedelijke locaties te bouwen. Daarnaast is aangegeven dat de behoefte aan een goedkope woning het grootst is onder starters en jongeren op de woningmarkt. Bij invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft. Wonen is namelijk één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen moet prettig kunnen wonen, passend bij zijn of haar portemonnee. Een aantal groepen verdient daarbij specifiek aandacht en inspanning van de gemeente. Het gaat hierbij onder andere om jongeren en starters.

Er is ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040. In de periode tot 2030 worden in Leidschendam-Voorburg 750 sociale huurwoningen gebouwd. Er wordt niet gebouwd in het groen.

Ook is van belang dat de geplande woningbouw waar nodig en mogelijk een mix is van wonen, werken en voorzieningen om zo ruimte te bieden aan werkplekken en benodigde zorgverlening in de buurt.

Vlietweg 3 betreft een binnenstedelijke locatie waar sociale woningbouw voor de doelgroep wordt gerealiseerd. Ook is sprake van een combinatie van functies, doordat in het gebouw ook werkplekken worden gerealiseerd. Met het plan wordt aangesloten op de ambities van deze bouwsteen.

Mobiliteit en bereikbaarheid
De bouwsteen Mobiliteit en bereikbaarheid stuurt op het benutten van de bestaande infrastructuur en het stimuleren van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets of het openbaar vervoer. de planlocatie wordt goed ontsloten voor fietsers. Het parkeren kan worden opgevangen in de planlocatie, waarmee onderhavig planinitiatief aansluit op deze bouwsteen. Daarnaast is de planlocatie goed bereikbaar per openbaar vervoer. Op 2 minuten fietsen of 8 minuten lopen ligt een tramhalte. Een bushalte ligt op 3 minuten fietsen en 10 minuten lopen.

Economie en bedrijvigheid
De bouwsteen Economie en bedrijvigheid zet in op een aantrekkelijke groene woongemeente met een uitstekend voorzieningenniveau. Daarnaast wordt gestuurd op een werkgelegenheidsgroei en een buitengebied met een economisch verdienmodel. Het planinitiatief voorziet in de realisatie van bedrijvigheid (in combinatie met wonen). Daarmee sluit het planinitiatief aan op deze bouwsteen.

Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte
De bouwstenen voor de Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte zetten in op de verduurzaming van de gemeente. Onderhavig planinitiatief sluit daarop aan doordat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen voor nieuwbouwwoningen.

3.4.4 Bodem
Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg
De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is een belangrijk instrument voor hergebruik van grond en bagger. In een bodemkwaliteitskaart wordt een bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de ‘gemiddelde’ kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen. In de Nota Bodembeheer is beleidsmatig vastgesteld binnen en tussen welke zones vrij grondverzet mogelijk is en welke voorwaarden hierbij gelden.

Het beleidsdocument 'Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 3 november 2013. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2018 besloten om de geldigheid van de Bodemkwaliteitskaart met 5 jaar te verlengen.

Op de bodemkwaliteitskaart bevindt de locatie zich in zone 1. Dat betekent dat lichte tot matige verontreinigingen kunnen worden verwacht. Incidenteel kan sprake zijn van sterke verontreinigingen. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg PFAS
Van gemeenten wordt verwacht dat ze bodemkwaliteitskaarten opstellen met specifiek beleid voor PFAS. Als dit er niet is moet voor ieder los ruimtelijk project aanvullend onderzoek worden gedaan. Om dit te voorkomen heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de gehaltes PFAS in de bodem. De bodemkwaliteitskaart met beleidsregels PFAS is op 14 februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De grond in de gemeente Leidschendam-Voorburg bevat over het algemeen geen verhoogde concentraties. Dit is opgenomen op de bodemkwaliteitskaart. Door deze vast te stellen kan hiernaar worden verwezen en hoeft er bij ontwikkelingen geen extra onderzoek gedaan te worden.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de planlocatie geen verdachte locatie of aandachtsgebied is.

3.4.5 Duurzaamheid
Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2023-2026

Om te zorgen dat ook voor de toekomstige generaties onze planeet een goede plek is om te leven, moeten we veranderen in hoe we werken, wonen en leven. Ook in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het college van burgemeester en wethouders wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid en milieu. De ambitie is een CO2-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. De gemeente werkt aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat. De gemeente is trots op Leidschendam-Voorburg als groene en duurzame woonstad en wil dit samen met de bewoners blijvend versterken.

Sinds 2016 is op basis van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 en het daaropvolgende Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019-2022 programmatisch aan verduurzaming gewerkt. De doelen in het gemeentelijk Coalitieakkoord 2022-2026, de wettelijke kaders en het vastgesteld beleid zijn in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023-2026 vertaald naar activiteiten en mijlpalen.

De 6 thema's van het uitvoeringsprogramma zijn: participatie, samenleving en educatie, energie, klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteit, circulariteit, lucht- en waterkwaliteit en duurzaamheid van de gemeentelijke organisatie.

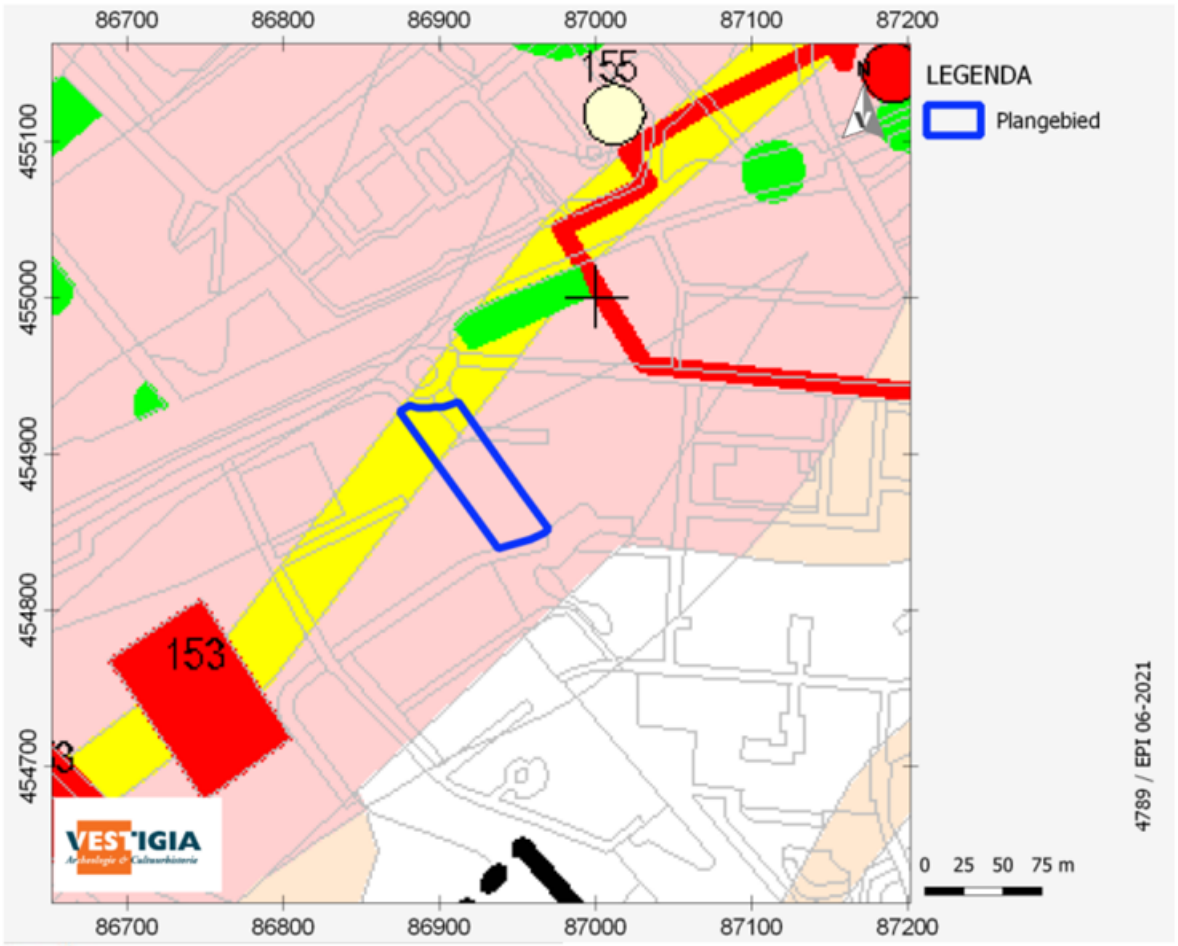
Het aspect duurzaamheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling is verder beschreven in paragraaf 2.3 en 4.17.

3.4.6 Erfgoed

Nota Archeologie - herijking 2013

Gemeenten moeten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten. Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologiebeleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt (archeologienota herijking 2013). In de Nota archeologie wordt een overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart geeft hierbij de archeologische waarde en verwachting per gebied aan met de daarbij behorende beleidsregels.

Op de archeologische beleidskaart ligt de planlocatie in een zone met een hoge archeologische verwachting, in het noordelijk deel van de planlocatie overlappend met een zone met een zeer hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de Romeinse tijd, in het bijzonder met betrekking tot het Corbulo kanaal (zie afbeelding 24). Het aspect archeologie in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 4.12.1.



legenda

archeologische verwachtingen

- hoge archeologische verwachting
- middelhoge archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting, met kans op locaal hoge verwachting
- hoge verwachting beneden 5 m NAP, daarboven lage verwachting
- lage en geen archeologische verwachting
- vindplaats uit vindplaatscatalogus (waarde 0, 1, 2, 3, 4)

gewaardeerde terreinen

- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde

gracht van Corbulo

- zone met een zeer hoge archeologische verwachting, Romeinse Tijd

historische geografie

- dijk (vastgestelde waarde)
- woonplek: hoge verwachting vanaf de Middeleeuwen

Afbeelding 24: De locatie van de nieuwbouw ten opzichte van archeologische waarden en verwachtingen
Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Leidschendam-Voorburg

Cultuurhistorische analyse Vlietoevers
De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gescheiden en verbonden door de Vliet. De scheiding ontstaat enerzijds doordat het grondgebied van Leidschendam-Voorburg aan weerszijden van de Vliet ligt. Anderzijds is er sprake van een verbinding omdat de Vliet de hele gemeente van noord naar zuid doorloopt. Juist dat opvallende kenmerk maakt de Vliet tot een belangrijke structuur binnen de gemeentegrenzen. De eerste aanleiding voor het opstellen van deze cultuurhistorische analyse is een door de raad aangenomen motie. De tweede aanleiding voor het opstellen van de cultuurhistorische analyse is om deze te hanteren als een historisch kader voor de toekomst. De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van regels in ruimtelijke plannen en bij toekomstige ontwikkelingen.

Het aspect cultuurhistorie in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 4.12.2.

Welstandsnota Leidschendam-Voorburg
Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de welstandsregels opgenomen in de Welstandsnota.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.

Het beleidsdocument 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 14 juni 2004, laatst gewijzigd op 13 september 2011. In de nota zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht criteria opgenomen. de planlocatie ligt in deelgebied 41 'Oude Bleijk' en betreft gebiedstype Suburbaan'. Daarnaast grenst de planlocatie aan de Vlietoeverzone. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zal aan deze nota getoetst worden.

3.4.7 Wonen
In de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2021 en de Woonzorgvisie 2022-2030 zijn de actuele thema's op het gebied van huisvesting (met eventueel daarbij behorende knelpunten) binnen de gemeente in kaart gebracht. De gemeente stelt in de Bouwsteen de volgende doelen om specifieke opgaven te behalen:
- Ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040;
- Niet bouwen in het groen (uitwerking kompas: kwaliteit boven kwantiteit);
- Functies parkeren, economie en zorg gaan niet ten koste van groen of woningen;
- Gezien de bevolkingsgroei wordt rekening gehouden met extra ontwikkeling van jongerenvoorzieningen, culturele voorzieningen, zorg en onderwijs.
- Uitgangspunt is een rustig stedelijk en hoogwaardig woonmilieu.

Een aanvullende woonopgave volgens regionale afspraken is om minimaal 750 goedkope woningen voor 2030 toe te voegen aan de voorraad.

Bij de invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft: jongeren, studenten, starters, senioren, kwetsbare inwoners, statushouders en spoedzoekers. Leidschendam-Voorburg stuurt waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen binnen bestaande woningbouwlocaties.

In de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030 heeft de gemeente op het gebied van huisvesting als ambitie vastgesteld: "het realiseren van voldoende en kwalitatief geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen."

De opgaven die de gemeente stelt zijn:
- Het realiseren en ontwikkelen van geschikte zelfstandige woonruimtes;
- Het faciliteren en sturen op het realiseren van woonzorginitiatieven

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op de doelgroepen waar de woningnood het hoogst is: werkende jongeren of jongeren die in het laatste jaar van hun studie zitten.

Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022
Naar aanleiding van (onder andere) de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg en de structuurvisie heeft de gemeente beleid ontwikkeld om meer betaalbare woningen te realiseren. Het is de bedoeling dat op basis van de regionale woningmarktafspraken voor 2030 minimaal 750 doelgroepwoningen (vooral sociale huurwoningen) worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Om effectiever in te kunnen zetten op de realisatie van sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen, heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 vastgesteld. Deze verordening is een uitwerking van de structuurvisie en de woonvisie. De huidige versie van de verordening is sinds 1 juli 2022 in werking.

In de verordening is geregeld dat bij een bouwplan van 10 of meer woningen een initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma dient te realiseren. Voor deze woningen zijn minimum gebruiksoppervlaktes voorgeschreven. Voor sociale woningbouw is de minimale gebruiksoppervlakte 55m^2. Voor middeldure huurwoningen is de gebruiksoppervlakte minimaal 75m^2. Het is mogelijk om hiervan af te wijken voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

In dit plan wordt afgeweken van de minimale gebruiksoppervlakte. Een 1828-vestiging heeft éénkamerappartementen (ca 25 m^2) bedoeld voor één persoon en een beperkt aantal tweekamerappartementen (ca. 50 m^2) voor een tot twee personen. De gemeenschappelijke ruimte vormt de spil van het sociale leven. Koffie drinken, sporten, samen eten, tafelvoetbal of een ouderwets bordspelletje doen; alles vindt hier zijn plek. Ook biedt 1828 veel voorzieningen om te delen, zoals gereedschap, wasmachines of deelfietsen en -auto's. Van bepaalde voorzieningen kunnen ook buurtbewoners gebruikmaken. De appartementen hebben een beperkte oppervlakte en dat past prima in een levensfase waarin een groot deel van het leven zich buitenshuis afspeelt. Zeker in combinatie met collectieve ruimtes en voorzieningen. Op deze manier kunnen de appartementen betaalbaar blijven. Ook lage energiekosten dragen bij aan de betaalbaarheid.

Het betaalbaar houden van de woningen gaat nergens ten koste van de kwaliteit. Sterker nog, 1828 Groep wil de 1828-gebouwen in eigendom houden, en daarom investeert de 1828 Groep in architectuur en duurzame materialen. Er wordt veel aandacht besteed aan interieur en ontwerp. Samen met toekomstige gebruikers wordt hier invulling aan gegeven. Zo worden goede woongebouwen gemaakt en mooie appartementen waar het fijn wonen is. Door een goede stedenbouwkundige inpassing, slimme plattegronden en duurzaam materiaalgebruik hebben bewoners, maar ook de 1828 Groep als eigenaar en verhuurder, er lang plezier van.

Beleidsnota dakterrassen 'Het dak op'
De beleidsnotitie 'Het dak op' (vastgesteld 8 juli 2008) bevat concrete toetsingscriteria waaraan aanvragen voor dakterrassen worden getoetst. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een dakterras spelen het waarborgen van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het veiligstellen van de privacy van de buren een belangrijke rol. In de nota worden algemene regels gegeven voor het bouwen van een dakterras waaraan elke aanvraag moet voldoen.

Voor een aantal gebieden is vanwege het specifieke straatbeeld en de waardevolle architectuurtoepassing van het dakterrassenbeleid uitgesloten. Voor dergelijke situaties is een solitaire belangenafweging noodzakelijk. de planlocatie valt in het deelgebied 'suburbaan'. Binnen dit deelgebied zijn dakterrassen mogelijk.

De toetsingscriteria uit de beleidsnotitie zijn onder andere dat de dakterrassen van binnenuit ontsloten zijn, dat daglichttoetreding van de omringende panden niet wordt verminderd en dat geen andere bouwwerken dan een hekwerk mogen worden gebouwd. De dakterrassen voldoen aan deze voorwaarden.

3.4.8 Geluid

Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg

In Leidschendam-Voorburg speelt geluidhinder bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke plannen vrijwel altijd een rol. Een belangrijke reden hiervan is dat veel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied en dus op reeds geluidbelaste locaties. Veelal gaat het om plannen voor nieuwbouw van geluidsgevoelige functies zoals woningen, scholen e.d. Bij toetsing van de geluidhinderaspecten bij dit soort van plannen was, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Wet geluidhinder van toepassing. De beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg had betrekking op het verlenen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarden. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze beleidsregel achterhaald.

Het aspect geluid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 4.6.

3.4.9 Groenstructuur

Bomennota

In de gemeente Leidschendam-Voorburg staan in totaal 31.000 bomen. Een deel daarvan staat in de hoofdboomstructuur. De bestaande situatie van de bomen in Leidschendam-Voorburg is te vinden op de kaarten in het groenbeheersysteem. Leidschendam-Voorburg is een groene gemeente met een grotendeels verstedelijkt karakter dat ten oosten van De Vliet overgaat in het open veenweidegebied. De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar het behoud en versterking van het aanwezige groenbestand. Uitbreiding en verdichting van het stedelijk gebied mogen in principe niet ten koste gaan van de totale kwaliteit van het groen in de gemeente.

De Bomennota (vastgesteld februari 2017) dient als toetsingskader voor het nemen van besluiten voor de uitvoering van verordeningen (onder andere kapvergunningen en andere delen van de omgevingsvergunningen) voor bomen.

In de groenstrook nabij de rotonde staan drie bomen die vanwege de ontwikkeling gekapt gaan worden. De bomen in de groenstrook worden niet beschreven in de bomennota.

Groenstructuurplan 'Buitengewoon groen'

Het gemeentelijk groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het plan garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken. De nadruk van het groenstructuurplan ligt op het stedelijk gebied.

Het groenstructuurplan hanteert een indeling van het gemeentelijk groen in drie niveaus, te weten:

- Groene zones: de groene zones zorgen, naast het huisvesten van groene stedelijke functies zoals sportvelden, parken, volks- en schooltuinen, kinderboerderijen e.d., ook voor aantrekkelijke routes vanuit het stedelijk gebied naar het buitengebied;
- Groene lijnen: de groene lijnen ondersteunen de stedelijke structuur. Dit groen heeft een belangrijke belevingswaarde omdat veel mensen in aanraking komen met dit groen;
- Groene wijken: de groene wijken zorgen voor een aantrekkelijke groene woonomgeving en dit groen geeft identiteit aan de wijk.

Eén van de groene zones is de Vlietzone; de Vliet met de Vlietoevers. In de groenstrook nabij de rotonde staan drie bomen die vanwege de ontwikkeling gekapt gaan worden. Er worden in deze groenstrook en in de strook ten westen van de nieuwbouw nieuwe bomen aangeplant.

3.4.10 Luchtkwaliteit

Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een gezonde leefomgeving voor haar inwoners en bezoekers. Ze heeft daarom ten aanzien van de luchtkwaliteit de ambitie dat in 2030 geen enkele inwoner in de gemeente blootgesteld wordt aan een hogere concentratie dan de WHO-advieswaarde. Met het Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020 (vastgesteld d.d. 25-04-16) wil de gemeente bijdragen aan het formuleren van beleid en een aanzet geven tot het uitvoeren van maatregelen in de komende vier jaar. De horizon van dit actieplan luchtkwaliteit reikt niet tot 2030. De bijdrage van dit actieplan is in het doel samengevat om te zorgen dat in 2020 de emissie van verontreinigende stoffen in de gemeente tenminste 10% lager is dan de autonome ontwikkeling nu aangeeft.

Het aspect luchtkwaliteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 4.5.

Schone lucht akkoord

Leidschendam-Voorburg werkt sinds 2007 aan verbetering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit houdt zich niet aan grenzen en vele bronnen liggen buiten de directe beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente. Rijk, provincies en gemeenten werken sinds 2009 samen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het doel van het NSL - de luchtkwaliteit voldoet overal in Nederland aan de EU-grenswaarden - is bereikt, maar de Gezondheidsraad stelt dat er geen ‘veilig niveau’ van luchtverontreiniging is. Daarom zetten de gezamenlijke overheden via het Schone Lucht Akkoord (SLA) in op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit in Nederland om gezondheidswinst te realiseren. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit voor fijnstof en stikstofdioxide. Het gezamenlijk doel van de afspraken in het SLA is om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst uit binnenlandse bronnen te realiseren ten opzichte van 2016.

3.4.11 Seks en drugs

Prostitutiebeleid Leidschendam-Voorburg 2006

Sinds oktober 2000 is het bordeelverbod afgeschaft. Vanaf dat moment is prostitutie op vrijwillige basis door meerderjarige personen die legaal in Nederland verblijven niet meer strafbaar. Gemeenten kunnen echter wel regels stellen aan prostitutie. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is verwerkt dat voor het exploiteren van een seksinrichting een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

3.4.12 Verkeer en parkeren

Verkeers- en vervoersplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040

Het herijkte Verkeer- en Vervoersplan 2014 is vastgesteld op 14 oktober 2014 en bestaat uit drie delen. Onderdeel A geeft de visie en de opgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. In het uitgebreidere deel B worden de achterliggende analyses en oplossingsrichtingen beschreven. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling en jaarlijks wordt geactualiseerd. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma is een maatregelenlijst.

Nota Parkeerbeleid 2021

De Nota Parkeerbeleid 2021 is vastgesteld op 6 april 2021. In de Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. Deze nota is tot stand gekomen op basis van twee gemeente brede enquêtes over parkeren, objectieve parkeermetingen en een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers.

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen is vastgesteld op 26 september 2023 en beschrijft de parkeernormen voor fiets en auto binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

De auto is en blijft een belangrijk vervoersmiddel in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Grote delen van Leidschendam-Voorburg zijn vaak uitstekend bereikbaar per auto. Tijdens piekmomenten kan het voorkomen dat de wegcapaciteit onvoldoende blijkt voor het aantal verkeersbewegingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening gehouden worden met de gevolgen op de bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeente als geheel. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie rondom autoverkeer.

3.4.13 Water

Water- en rioleringsplan

In het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027, vastgesteld op 10 november 2021, is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. De volgende beleidsdoelen zijn als uitgangspunt aangehouden:

- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een goede volksgezondheid;
- Leidschendam-Voorburg wordt duurzaam en klimaatbestendig gemaakt;
- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een schone en prettige leefomgeving;
- De gemeente heeft een goede dienstverlening;
- De gemeente levert kwaliteit tegen een maatschappelijk verantwoord kostenniveau.

Om de ambitieuze doelen van het Water- en rioleringsplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het aspect water in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 4.11.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

De verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd voordat de Omgevingswet in werking trad. Hierdoor is de in de onderzoeken aangehaalde wet- en regelgeving niet altijd kloppend. De resultaten van de onderzoeken zijn wel relevant en juist.

4.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 138 appartementen. Daarnaast wordt voorzien in collectieve functies op de begane grond en wordt voorzien in (fiets)parkeergelegenheid.

Om inzicht te geven in potentiële milieueffecten is een aanmeldingsnotitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Peutz, Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, 12 januari 2024 september 2023, zie bijlage 1). Aangezien de impact op de beschouwde omgevingsaspecten beperkt van aard is en er geen nadelige gevolgen voor het milieu optreden, is het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Lid 2 van artikel 5.129g Bkl luidt:

"Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De voorziene ontwikkeling ziet op de ontwikkeling van 138 woningen en wordt daarom aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'.

Is er behoefte aan de ontwikkeling?
In de randstad is een grote druk op de woningmarkt, welke nog steeds toeneemt. De woningmarkt is overspannen. Mede door de kleiner wordende huishoudens en de groeiende bevolking is er op dit moment meer vraag dan aanbod.

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt samen met buurgemeenten bij de afstemming van de woningbouwprogramma's. De provincie Zuid-Holland heeft de woningmarktregio's gevraagd om een gezamenlijke woonvisie op te stellen en hun woningbouwprogramma regionaal af te stemmen. Dit heeft geresulteerd in de 'Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021'.

Zeker tot 2025 groeit het aantal huishoudens in de regio Haaglanden (50.000). De nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen zijn (iets) vaker eenverdieners. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen ligt op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

Met de voorgenomen ontwikkeling kan een deel van deze vraag worden opgevangen. Er wordt met dit plan voorzien in sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

In de woonvisie is verder aangegeven dat men wil proberen om de positie van de groepen die het lastigst aan een geschikte sociale huurwoning komen te verbeteren, Te denken valt hierbij aan het verbeteren van de kansen voor jonge huishoudens (18 tot 28). De voorgenomen ontwikkeling richt zich op deze doelgroep.

Daarnaast sluit het plan aan op de gemeentelijke Bouwsteen groene woongemeente. In deze bouwsteen is aangegeven dat de behoefte aan een goedkope woning het grootst is onder starters en jongeren op de woningmarkt. Op basis van de opgaven van deze bouwsteen wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu met een hoge landschappelijke kwaliteit.

De ontwikkeling speelt in op de woningbehoefte in Leidschendam-Voorburg.

Ligt de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied?
de planlocatie ligt binnen stedelijk gebied.

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende gemotiveerd dat het plan Vlietweg 3 voldoet aan de marktvraag en behoefte. Het plan sluit aan op uitgangspunten en ambities van de regionale woonvisie en de Bouwsteen groene woongemeente.

4.4 Verkeer en parkeren
Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties is hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn voor de functies van de beoogde ontwikkeling.

Om in beeld te brengen wat de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling zijn is een verkeersstudie uitgevoerd (Goudappel, Verkeersstudie Vlietweg 3 Leidschendam, 5 september 2023, zie bijlage 2). In deze verkeersstudie wordt ingegaan op de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie

Verkeersgeneratie huidige verkeerssituatie
In de huidige situatie liggen vijf parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan één in gebruik door de eigenaar van de timmerfabriek en vier parkeerplaatsen onderverhuurd zijn aan een derde partij. Op het grote terrein ten oosten van de planlocatie zijn in de huidige situatie 40 parkeerplaatsen beschikbaar. In de huidige situatie zijn er 360 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Dit genereert 36 motorvoertuigen in het ochtendspitsuur en 32 motorvoertuigen in het avondspitsuur.

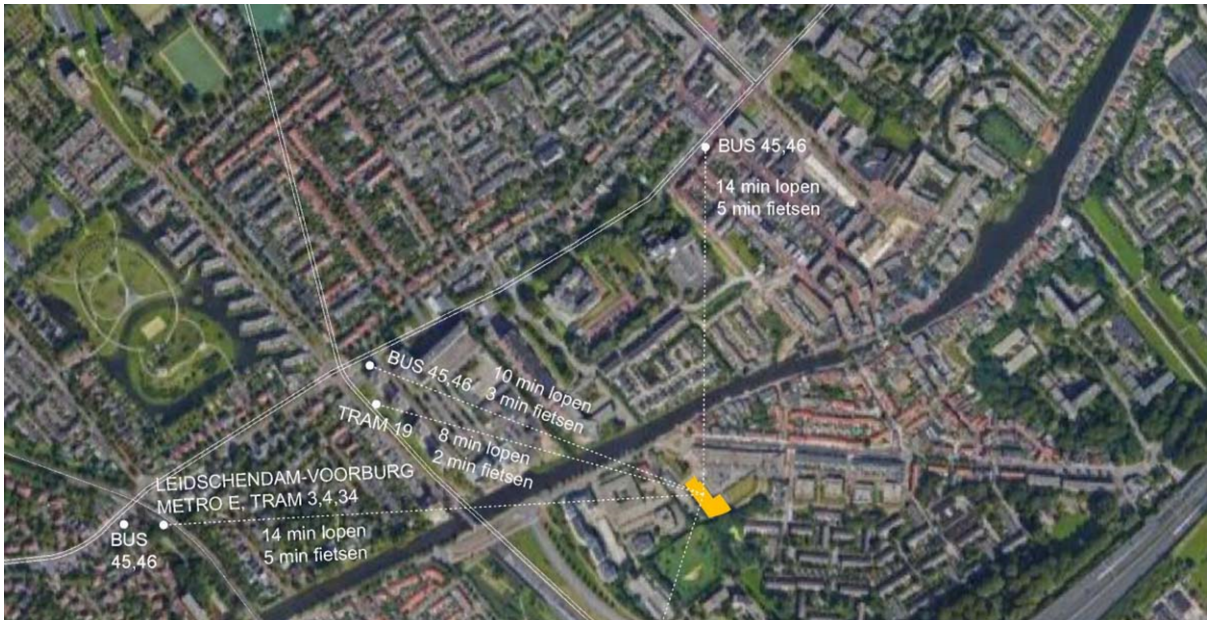
Verkeersgeneratie nieuwe verkeerssituatie
De toekomstige ontwikkeling genereert 410 motorvoertuigenbewegingen op een gemiddelde werkdag. De ontwikkeling genereert 34 motorvoertuigbewegingen in het ochtendspitsuur en 37 motorvoertuigbewegingen in het avondspitsuur.

Vanaf de planlocatie wordt al het verkeer ontsloten via de noordelijk gelegen rotonde Vlietweg - Nieuwstraat - Delftsekade. Uit de analyse in de verkeersstudie blijkt dat zowel in de referentiesituatie als in de plansituatie er voldoende restcapaciteit per spitsuur aanwezig is om het verkeer via de rotonde te ontsluiten. Er worden geen verkeerskundige knelpunten verwacht als gevolg van de ontwikkeling.

Uit de studie blijkt verder dat ook voor overige omliggende kruispunten (Vlietweg - Overgoo, Vlietweg - Noordelijke Verbindingsweg) sprake is van een acceptabele doorstroming voor de drukste ochtend- en avondspitsuren.

Fietsers en voetgangers
de planlocatie wordt voor fietsers en voetgangers, net als in de huidige situatie, ontsloten via de noordelijk gelegen rotonde en de Nieuwstraat.

Openbaar Vervoer
de planlocatie is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Op 2 minuten fietsen of 8 minuten lopen ligt een tramhalte. Een bushalte ligt op 3 minuten fietsen en 10 minuten lopen. Zie afbeelding 31.



Afbeelding 31: Afstand tot openbaar vervoer
Bron: Presentatie bijeenkomst 2 maart 2022

Parkeren
Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan had de gemeente Leidschendam - Voorburg geen specifieke parkeernormen vastgesteld voor jongerenhuisvesting. Evenmin kon gebruik worden gemaakt van de kentallen van het CROW; aangezien ook deze geen passende categorie voor deze doelgroep bevat. Daarom is in eerste instantie een onderzoek naar de parkeeropgave uitgevoerd (*Empaction, Parkeeropgave Vlietweg 3, Leidschendam, 29 september 2023, zie bijlage* 3*).*

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg de Nota Parkeernormen Leidschendam – Voorburg 2023 vastgesteld; de hierin opgenomen normen zijn gebaseerd op de meest recente richtlijnen van het CROW. In de toelichting op de Nota (paragraaf 2.1) wordt opgemerkt dat voor bepaalde functies, zoals jongerenwoningen of tijdelijke huisvesting geen passende categorie is opgenomen in de richtlijnen van het CROW.

Daarom is in de Nota Parkeernormen 2023 hiervoor een (onderbouwde) eigen norm opgenomen. Nu de gemeente een nieuwe Nota Parkeernormen heeft vastgesteld, is met het oog op de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan een nieuwe parkeerberekening gemaakt op basis van Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023.

Een jongerenwoning is in de Nota Parkeernormen 2023 gedefinieerd als een doorgaans kleine (<30m²) meest door één persoon bewoonde woning. In de Nota Parkeernormen wordt voor de parkeernorm daarom aangesloten bij de CROW - norm voor 'zelfstandige kamerwoningen'. Bij jongerenwoningen die door middel van een contract uitsluitend door die specifieke doelgroep bewoond kunnen worden, kan – onderbouwd - ook een lagere norm worden gehanteerd. De reden hiervoor is dat het autobezit onder jongeren laag is en bovendien al jaren geen stijgende trend laat zien (zie paragraaf 4.3.1 Nota Parkeernormen 2023).

Verder is relevant dat de gemeente Leidschendam – Voorburg een gemiddelde adressendichtheid heeft van 3005 per km². Daarmee valt Leidschendam-Voorburg in de klasse 'zeer sterk stedelijk'. De locatie Vlietweg 3 ligt in de wijk Leidschendam – Zuid en valt op grond van de Parkeernota in het gebied 'schil centrum'. Het perceel Vlietweg 3 en omgeving is niet aangewezen als 'blauwe zone' en is daarmee 'niet gereguleerd'.

Hieruit volgt dat voor het bepalen van de parkeernorm moet worden uitgegaan van de norm voor 'zeer sterk stedelijke gebieden' en 'schil centrum' in een gebied met ongereguleerd parkeren. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt onderscheid gemaakt tussen het parkeren door bewoners en door bezoekers. Voor beide moet de parkeerbehoefte worden bepaald, het totaal bepaalt de uiteindelijk te faciliteren parkeerbehoefte. Daarnaast is ook relevant dat de gemeente Leidschendam-Voorburg initiatiefnemers stimuleert om zich in te zetten voor maatregelen die de mobiliteitstransitie bevorderen en het gebruik van andere vervoerswijzen dan de privéauto, zoals deelmobiliteit, fiets- of openbaar vervoer stimuleren. Als deelmobiliteit wordt aangeboden, kan een reductie worden toegepast op de parkeernormen. De maximale korting bedraagt 30% en is afhankelijk van de ligging van de ligging ten opzichte van een (hoogwaardig) OV knooppunt of halte, de vraag of sprake is van gereguleerd parkeren en het aanbod aan deelmobiliteit.

Voor de omgeving van de Vlietweg 3 kan een maximale korting van 10% worden toegepast omdat dit geen gereguleerd gebied is en de afstand tot de in de Nota Parkeernormen genoemde HOV punten groter is dan 1km.

Als richtlijn geldt een maximum van 1 deelauto op 30 woningen; waarbij het aantal deelauto's niet kleiner mag zijn dan 3. Deze dienen binnen een straal van 200m tot het bouwplan beschikbaar te worden gesteld. In lijn met de insteek uit de Bouwsteen Bereikbaarheid en Mobiliteit (2021) voorziet het plan daarom in 3 deelauto's; deze bevinden zich allen binnen een afstand van 200m tot het bouwplan. Daarnaast dient door initiatiefnemer een contract te worden gesloten met een aanbieder van deelmobiliteit voor een periode van ten minste 5 jaar. Binnen die periode moet de parkeerdruk in de omgeving gedurende een periode van 3 jaar worden gemonitord om waar nodig actie te kunnen ondernemen en het gebruik van de deelauto's bij bewoners te stimuleren of beter af te stemmen op de vraag. Verder dient de ontwikkelaar gedurende de monitoringsperiode van 3 jaar regelmatig te rapporteren over het gebruik van de deelauto's. Hieruit wordt duidelijk wat de ontwikkelingen zijn op het deelmobiliteitsgebruik van de ontwikkeling en in hoeverre aanvullende acties gewenst zijn; deze acties worden vanuit de ontwikkelaar geïnitieerd. Deze afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

Ten slotte is van belang dat alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk worden zodat dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is. Parkeerplaatsen bij woningen worden vooral 's nachts en 's avonds gebruikt terwijl parkeerplaatsen bij en voor bedrijven juist overdag de hoogste bezetting kennen. De mate van dubbelgebruik is uit te drukken in aanwezigheidspercentages. Voorwaarde voor dubbelgebruik is dat de parkeerplaatsen volledig uitwisselbaar zijn. Dat wil zeggen dat een plaats bij dubbelgebruik niet aan een bepaalde woning of doelgroep kan worden toegewezen. Nu de parkeerplaatsen openbaar zullen zijn, is aan deze voorwaarde voldaan.

De hierboven uitgewerkte uitgangspunten leiden tot de volgende parkeerbehoefteberekening.

Programma:

	norm	aantal	per	ongewogen	reductie	ongewogen na reductie
Bewoners app	0,2	138	1	27,6	90%	24,84
Bezoekers pp	0,2	138	1	27,6	100%	27,6
Commerciële ruimtes	1,1	150	100	1,65	100%	1,65
				56,85		54,09

Aanwezigheidspercentages dubbelgebruik:

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Wonen (bewoners)	50	60	90	80	100	60	80	70
Wonen (bezoek)	10	20	80	70	0	60	100	70
Commerciële dienst-verlening	100	100	5	75	0	0	0	0

Parkeerbehoefte na Mobiliteitsreductie en rekening houdend met dubbelgebruik:
Bij het bepalen van de totale parkeerbehoefte is rekening gehouden met vaste parkeerplekken voor 3 deelauto's. Daarnaast zijn ook de 7 (informele) parkeerplaatsen die als gevolg van de planontwikkeling zullen vervallen, opgenomen in de berekening van de totale parkeerbehoefte.

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Bewoners app	24,84 * 0,5 = 12,42	24,84* 0,6 = 14,90	24,84*0,9 = 22,36	24,84*0,8 = 19,87	24,84*1 = 24,84	24,84*0,6 = 14,90	24,84*0,8 = 19,87	24,84*0,7 = 17,39
Bezoekers app	27,6 *0,1 = 2,76	27,6*0,2 = 5,52	27,6*0,8 = 22,08	27,6*0,7 = 19,32	27,6 * 0 = 0	27,6*0,6 = 16,56	27,6*1 = 27,6	27,6 *0,7 = 19,32
Commerciële ruimtes	1,65 * 1 = 1,65	1,65 * 1 = 1,65	1,65*0,05 = 0,08	1,65*0,75 = 1,24	1,65*0 = 0	1,65*0 = 0	1,65*0 = 0	1,65*0 = 0
Parkeer-behoefte	16,83	22,07	44,52	40,43	24,84	31,46	47,47	36,71
Deelauto's	3	3	3	3	3	3	3	3
Compensatie vervallen pp	7	7	7	7	7	7	7	7
Totale parkeer-behoefte	26,83	32,07	54,52	50,43	34,84	41,46	57,47	46,71

De parkeerbehoefte voor het bouwplan - rekening houdend met de korting voor deelmobiliteit en dubbelgebruik - bedraagt totaal 44,52 parkeerplaatsen. Inclusief 3 parkeerplaatsen voor deelauto's en de vervangende 7 vervallen parkeerplaatsen bedraagt de totale parkeerbehoefte **55 parkeerplaatsen**. Alle parkeerplaatsen worden openbaar.

Om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de omgeving in relatie tot extra parkeergelegenheid, voorziet het plan bovendien in de aanleg van 3 extra parkeerplaatsen waarmee het totaal op 58 parkeerplaatsen komt. Daarmee staat vast dat hiermee een passende parkeeroplossing wordt geboden voor de ontwikkeling van het 1828 concept aan de Vlietweg 3 in Leidschendam.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels rondom lucht veranderd. De overheid toetst minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de Rijks-omgevingswaarden. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de Rijks-omgevingswaarde is dan niet nodig.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft, dient gemotiveerd te worden dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven. In artikel 5.54 Bkl is aangegeven dat de omvang voor gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen mag bedragen. Het plan heeft betrekking op 138 woningen, waardoor de NIBM-grens niet wordt overschreden.

Ter controle is de nibm-tool ingevuld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde blijft (zie tabel 3).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	361
	Aandeel vrachtverkeer	0,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,21**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3: NIBM-tool

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.6 Geluid

Aangezien geluid van invloed kan zijn op de kwaliteit van de leefomgeving en de gezondheid van mensen. De Omgevingswet bevat daarom regels voor het bereiken en/of in stand houden van de gewenste geluidkwaliteit in samenhang met andere belangen. In het Bkl staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan aan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. De direct werkende regels gelden voor degene die een activiteit verricht. De meeste direct werkende regels over geluid staan dan ook in het omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Een gebouw met een woonfunctie is in bijlage 1 Bkl aangewezen als een 'geluidgevoelig gebouw'. Bij het toelaten van een dergelijk gebouw bij een activiteit gelden instructieregels.

De instructieregels in het Bkl gaan over de relatie tussen geluid door een activiteit en een geluidgevoelig gebouw. De waarden, eisen en mogelijkheden in de instructieregels voor het bereiken van een aanvaardbaar geluid, zoals genoemd in artikel 5.65 t/m 5.71 Bkl gelden voor geluidgevoelige gebouwen die voor langer dan 10 jaar worden toegelaten (artikel 5.55 lid 2 onder b Bkl).

4.6.1 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Zoals hiervoor beschreven vormen de Omgevingswet en het Bkl het wettelijk kader voor geluid. Daarnaast kan de gemeente ook eigen geluidbeleid vaststellen. De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft op het moment van schrijven van dit plan echter (nog) geen vastgesteld geluidbeleid dat aansluit op de Omgevingswet.

In het Bkl worden staan met betrekking tot geluid de volgende begrippen centraal:
- standaardwaarde
- grenswaarde

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de volksgezondheid door een geluidluwe gevel worden betrokken (artikel 5.78ab lid 1 Bkl). Tevens dient een beoordeling plaats te vinden met betrekking tot de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78ac Bkl) en dient het gezamenlijke geluid te worden vastgelegd (artikel 5.78ad Bkl).

De grenswaarde geeft de waarde aan waarvan alleen bij zwaarwegende belangen en met geluidbeperkende maatregelen kan worden afgeweken.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	$50L_{den}$	$60L_{den}$
Gemeentewegen Waterschapswegen	$53L_{den}$	$70L_{den}$
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	$55L_{den}$	$65L_{den}$
Industrieterreinen	$50L_{den}$ $40L_{night}$	$55L_{den}$ $45L_{den}$

Tabel 1: Overzicht standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Met het oog op de volksgezondheid is de geluidsituatie ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Peutz, Woningbouw Vlietweg 3 te Leidschendam, Akoestisch onderzoek Omgevingswet, 21 december 2023, zie bijlage 4).

Met het inwerkingtreden van de Omgevingswet zou ook de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVG) beschikbaar komen. In het CVG zijn onder andere alle geluidaandachtsgebieden, geluidbrongegevens en geluidproductieplafonds opgenomen. Op het moment van schrijven van dit plan was de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVG) nog niet beschikbaar. Daarom is een inschatting gemaakt van deze gegevens op basis van 'expert judgement'.

In het onderzoek zijn de volgende wegen relevant bevonden:
- N14
- A4
- Noordelijke verbindingsweg
- Vlietweg
- Nieuwstraat

De N14 en A4 zijn rijkswegen; de overige wegen zijn gemeentewegen. De Vlietweg en de Nieuwstraat zijn 50km/u wegen. Op de N14 geldt deels een maximum snelheid van 50km/u en deels 70km/u. Op de A4 geldt voor zowel overdag als voor de avond en nachtperiode een maximum snelheid van 100 km/u. Voor de Noordelijke verbindingsweg geldt een maximum snelheid van 80km/u.

Daarnaast bevinden zich op korte afstand tot de planlocatie enkele wegen met een snelheidsregime van maximaal 30km/u: Overgoo, Delftsekade, Oude Raadhuisstraat, Regthuysstraat, Ambachtstraat en De Oude Bleyk. Ten slotte bevindt zich direct ten oosten van de planlocatie een parkeerterrein met 50 parkeerplaatsen en een op- en afrit.

Gelet op de afstand tussen de planlocatie en de tramlijn 19, die ten westen van de planlocatie loopt, is het geluid van de tram buiten beschouwing gelaten.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is een rekenmodel opgesteld waarin de geluidsimissie ten gevolge van de voornoemde wegen is gemodelleerd aan de hand van gegevens uit het geluidregister en door de gemeente Leidschendam - Voorburg aangeleverde verkeersgegevens. De berekeningen zijn uitgevoerd conform bijlage IVE van de Omgevingsregeling. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in onderstaand overzicht.

Bouwdeel	Maximaal berekende waarde (dB) Rijkswegen	Maximaal berekende waarde (dB) gemeentewegen
Noordoost gevel	56	53
Zuidoostgevel	60	51
Zuidwestgevel	58	52
Noordwestgevel	49	54

Hieruit volgt dat ter plaatsen van noordoost gevel, de zuidoost gevel en de zuidwest gevel de standaardwaarden voor Rijkswegen wordt overschreden. De standaardwaarde voor gemeentewegen worden alleen ter plaatse van de noordwestgevel ter plaatse van 2 beoordelingsposities overschreden. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

Gelet op het feit dat de standaardwaarden in relatie tot rijkswegen worden overschreden is bezien in hoeverre geluidbeperkende maatregelen genomen kunnen worden. Daarbij is in de eerste plaats gekeken naar bronmaatregelen in de vorm van geluidreducerend asfalt of snelheidsverlaging. Daarbij is overwogen dat sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling waardoor het toepassen van geluidreducerend asfalt als zeer ingrijpende maatregel kan worden beschouwd. Bovendien zijn rijkswegen niet in beheer bij de gemeente en grotendeels vaak al voorzien van geluidreducerend asfalt. Het terugbrengen van de maximum snelheid wordt niet als realistisch gezien. Bronmaatregelen zijn daarom niet nader beschouwd.

Naast bronmaatregelen is tevens gekeken naar overdrachtsmaatregelen in de vorm van schermen of geluidswallen. Om voor de woningen een goede werking te hebben dienen de geluidschermen een behoorlijke lengte én hoogte te hebben, waardoor de kosten van een dergelijke maatregel hoog zullen zijn. Bovendien stuit een dergelijk scherm naar verwachting op stedenbouwkundige bezwaren. Zodoende kan worden geconcludeerd dat het plaatsen van een scherm geen geschikte maatregel vormt.

Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn om het geluid tot de standaardwaarde terug te brengen, is tevens verkend in hoeverre in of aan de woningen voorzieningen kunnen worden gerealiseerd zoals inpandige balkons of schermen. Het plan voorziet echter in een appartementengebouw met relatief kleine woningen zonder balkons en/of loggia's die overwegend éénzijdig georiënteerd zijn. Een geluidluwe gevel is daardoor niet mogelijk. Gelet op het feit dat de grenswaarden niet wordt overschreden wordt, mede gezien de locatie, de doelgroep en comfort verhogende voorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke (buiten)ruimten, de geluidimmissie op de gevels van de woningen met het oog op de volksgezondheid aanvaardbaar geacht.

De gecumuleerde geluidsituatie wordt ten slotte als zeer goed tot matig gekwalificeerd en wordt als 'aanvaardbaar' beschouwd. Daarbij wordt meegewogen dat geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde en dat in een dergelijk stedelijke situatie dergelijke geluidniveaus niet ongebruikelijk zijn. Bovendien zullen de beoogde woningen voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zodat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd is.

Railverkeerslawaai

Er geldt van rechtswege voor elke spoorlijn een zone die moet worden aangemerkt als 'geluidaandachtsgebied'. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit.

De hoofdspoorwegen Den Haag - Leiden en Den Haag - Gouda hebben zonebreedtes variërend van 100 tot 600 meter. de planlocatie ligt buiten deze zone waardoor toetsing van railverkeerslawaai achterwege kan blijven.

Geluid van industrieterreinen
de planlocatie ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied van een industrieterrein zodat geen toetsing aan dit aspect is uitgevoerd.

4.6.2 Geluid van bedrijfsmatige activiteiten
De regels voor geluid in relatie tot bedrijven zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) Bkl gaan over de relatie tussen geluid door een activiteit en een geluidgevoelig gebouw. Deze regels gelden voor:
- het toelaten van een nieuw en het aanpassen van een op een locatie toegelaten geluidgevoelig gebouw bij een activiteit;
- het toelaten van een nieuwe en het aanpassen van een op een locatie toegelaten activiteit, waaronder het aanpassen van een bestaand beschermingsniveau.

Of een combinatie van beide.

Voor de volgende activiteiten gelden verschillende instructieregels:
- standaard activiteiten; dit zijn alle activiteiten met uitzondering van:
  1. specifieke activiteiten
  2. activiteiten op industrieterreinen met een geluidproductieplafond
  3. activiteiten in de openbare buitenruimte en evenementen

Voor een standaardactiviteit gelden de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2.1 Algemene bepalingen en paragraaf 5.1.4.2.2 Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten. Het bevoegd gezag regelt dit met de standaardwaarden of de flexibiliteitsbepalingen van het Bkl. Daarbij geldt een grenswaarde voor de binnenwaarde in een geluidgevoelig gebouw. Het geluid van hulpvoertuigen en menselijk stemgeluid, tenzij het muziekgeluid is of daarmee vermengd is, mag niet worden betrokken bij het vaststellen van en toetsen aan waarden en grenswaarden (artikel 5.743 Bkl).

De standaardwaarden sluiten grotendeels aan bij de waarden uit het Activiteitenbesluit. Zij zorgen in het algemeen voor voldoende bescherming tegen geluid. Daarom is het niet nodig om een uitgebreide motivering op te nemen van deze waarde. De standaardwaarden staan in tabel 5.65.1 Bkl. Gemeenten kunnen er evenwel ook voor kiezen om - gemotiveerd - andere waarden vast te stellen. Ook is het mogelijk om geen waarden op te nemen of andere regels te stellen dan waarden.

Indien wordt voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl wordt in beginsel voldaan aan de eis van aanvaardbaarheid zoals opgenomen in artikel 5.59 Bkl. De standaardwaarden zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor piekgeluiden van activiteiten is deels een andere geluidnormering dan die van het Activiteitenbesluit opgenomen. Er geldt geen standaardwaarde voor piekgeluiden in de dagperiode. Voor de avond- en nachtperiode is een aparte (hogere) standaardwaarde opgenomen voor het (aandrijfgeluid) van transportmiddelen dan voor de andere piekgeluiden. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, bijvoorbeeld om mogelijkheden te bieden voor bedrijvigheid in een gemengd gebied. Voorwaarde is dat sprake moet zijn van 'aanvaardbaar geluid' op geluidgevoelige gebouwen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw.

Beschrijving	07.00-19.00u	19.00-23.00u	23.00-07.00u
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,Lt veroorzaakt door activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van de transportmiddelen	-	70dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Een immissiewaarde voor een bepaald gebied geldt voor (een combinatie van):
- nieuwe geluidgevoelige gebouwen bij bestaande activiteiten;
- nieuwe activiteiten bij bestaande geluidgevoelige gebouwen;
- bestaande activiteiten ten opzichte van bestaande geluidgevoelige gebouwen (tenzij sprake is van bestaand maatwerk of bestaande vergunningvoorschriften, op basis van overgangsrecht.

Onder de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit Milieubeheer werd bij de ruimte afweging over inpasbaarheid van functies in relatie tot het aspect geluid gebruik gemaakt van de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering. Wanneer kon worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG Brochure was - zonder nader onderzoek - aannemelijk dat sprake was van een goed woon- en leefklimaat. Afwijken van de richtafstanden was mogelijk mits door middel van onderzoek kon worden onderbouwd dat ook in dat geval sprake was van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hoewel de Omgevingswet uitgaat van het principe van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' is de achterliggende gedachte, het beschermen van de gezondheid van mensen en het borgen van een prettige en veilige leefomgeving, hetzelfde. Om die reden zijn de principes uit de VNG Brochure ook onder Omgevingswet onverminderd bruikbaar en toepasbaar.

In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Vervolgens geeft de handreiking per standaard bedrijfstype aanbevelingen in de vorm van een richtafstand tot woningen of andere 'kwetsbare functies'. De richtafstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

De handreiking maakt daarom onderscheid in 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes, deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	**Rustige woonwijk en buitengebied**	**Gemengd gebied**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

De weergegeven afstanden worden gemeten tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van de geluidgevoelige functie; in dit geval woningen. De systematiek van de VNG-brochure bestaat uit een stappenplan. De eerste stap betreft het toetsen aan de richtafstand. Als hieraan wordt voldaan kan verdere toetsing (in beginsel) achterwege blijven.

Als niet wordt voldaan aan de richtafstand, dient in stap 2 aangetoond te worden dat voldaan wordt aan een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) van 50 dB(A) en een maximaal geluidniveau (L_{Amax}) van 70 dB(A). Indien niet aan stap 2 wordt voldaan kan, mits afdoende onderbouwd, in stap 3 worden getoetst aan een $L_{Ar,LT}$ van 55 dB(A) en een L_{Amax} van 70 dB(A).

Binnen een straal van 100m rond de planlocatie bevinden zich de volgende bedrijven:
- automobiel en garagebedrijf W. van den Berg, Vlietweg 8a (SBI-code 45.11, bedrijfscategorie 2 grootste richtafstand 30m);
- onderhoudswerkplaats Gemeente Leidschendam - Voorburg, Nieuwstraat 2 (SBI code 45.11, bedrijfscategorie 2, grootste richtafstand 30m);
- groothandel zorgproducten, Nieuwstraat 2a (SBI-code 46.4, bedrijfscategorie 2, grootste richtafstand 30m);
- administratie- en belastingadviesbureau Deryas, Nieuwstraat 4 (SBI-code 69.2, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- Adviesbureau Spark parkeren, Nieuwstraat 4 (SBI-code 71.12, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- ict-bedrijf ITS, Nieuwstraat 6B (SBI-code 62.03, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- Uitvaartcentrum Lupine, Nieuwstraat 10A (SBI-code 96.03, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- touroperatorbedrijf ITO Tours, Nieuwstraat 10B (SBI-code 79.12, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- boekbinderij Bronsgeest - Habi, Nieuwstraat 16A; (SBI-code 18.14, bedrijfscategorie 2 grootste richtafstand 30m);
- uitzendbureau Feel Flex, Nieuwstraat 18A (SBI-code 78.201, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- pandhuis Klumpers Haaglanden, Nieuwstraat 18B (SBI-code 64.922, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- administratie- en belastingadviesbureau Adtrion, Nieuwstraat 20A (SBI-code 69.2, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- softwarebedrijf COT team, Overgoo 3 (SBI-code 62.02, bedrijfscategorie 1, grootste richtafstand 10m);
- Escaperoomcentrum Den Haag - Mission Room Leidschendam, Overgoo 3 (SBI-code 93.2, bedrijfscategorie 2, grootste richtafstand 30m).

Gelet op het feit dat ter plaatse van de Vlietweg 3 sprake is van functiemenging met woningen en verschillende bedrijven kan de omgeving van de planlocatie worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Met uitzondering van het automobiel- en garagebedrijf W. van den Berg (Vlietweg 8a) en de onderhoudswerkplaats van de gemeente (Nieuwstraat 2) wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG zodat ook zonder nader onderzoek in relatie tot de overige bedrijven aannemelijk is dat voldaan wordt aan de standaardwaarden.

Voor het automobiel- en garagebedrijf W. van den Berg en de onderhoudswerkplaats van de gemeente geldt binnen 'gemengde gebieden' een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand geldt met name voor het aspect geluid.

De afstand tussen het automobiel- en garagebedrijf tot het beoogde appartementencomplex bedraagt circa 6 meter. De afstand tussen de onderhoudswerkplaats van de gemeente en het beoogde appartementencomplex bedraagt 3m zodat niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG publicatie. Daarom is een akoestisch onderzoek gedaan naar de verwachte geluidhinder (Peutz, Woningbouwontwikkeling Vlietweg 3 te Leidschendam, Akoestisch onderzoek, 8 november 2023, zie bijlage 5 en Peutz, Woningbouw Vlietweg 3 akoestisch onderzoek onderhoudswerkplaats gemeente, juli 2024, zie bijlage 6). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de geluidgrenswaarden uit stap 2 aansluiten bij de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Toetsing aan de geluidgrenswaarden van stap 3 uit de VNG-publicatie biedt geen meerwaarde aangezien tevens aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit, zijnde een lagere grenswaarde dan stap 3, moet worden voldaan om ontwikkeling te mogen realiseren. Derhalve is stap 3 van de systematiek uit de VNG-publicatie achterwege gelaten.

Vlietweg 8a
Als onderdeel van het akoestisch onderzoek is door middel van een bedrijfsbezoek en informatie van de eigenaar van het bedrijf de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. Het automobielbedrijf kent geen vaste werktijden, zodat werkzaamheden zowel in de dag- en avondperiode kunnen plaatsvinden. De kernactiviteiten bestaan uit het restaureren en repareren van personenauto's. Onder de werkzaamheden vallen onder het lassen, slijpen, spuiten en het verwijderen van roest of oude verf aan personenauto's. De werkzaamheden van de herstelinrichting van automobiel- en garagebedrijf W. van der Berg zijn maatgevend voor de geluidsituatie. De spuitcabine is akoestisch gezien irrelevant.

In aanvulling hierop kan met betrekking tot de representatieve bedrijfssituatie worden vermeld dat uit het controlerapport van de Omgevingsdienst d.d. 1 december 2022 (kenmerk ODH531845) blijkt dat de eigenaar van het bedrijf inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Er is geen geschikte opvolger in beeld om het bedrijf over te nemen. Ook blijkt hieruit dat de locatie op dat moment al enkele jaren steeds minder bedrijfsmatig en meer hobbymatig in gebruik is voor de restauratie van de oldtimers die de eigenaar zelf in bezit heeft. Zeer incidenteel komen er nog wel eens klanten voor kleine werkzaamheden; de bedrijfsmatige werkzaamheden zijn zeer beperkt. In de herfst- en winterperiode worden geen werkzaamheden verricht omdat de kosten in die periode niet opwegen tegen de baten.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het hoogst berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de nieuwe woningen 63 dB(A) in de dag- en avondperiode bedraagt als de schuifdeuren van de garage open staan. Als gevolg van de werkzaamheden in de werkplaats met openstaande schuifdeuren bedraagt het hoogst berekende maximale geluidniveau op de gevels van de beoogde woningen 74 dB(A) in dag- en avondperiode. Hiermee worden de geluidgrenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uit het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG-publicatie met ten hoogste 13 dB(A) in de dagperiode en 18 dB(A) in de avondperiode overschreden. In de situatie met openstaande schuifdeuren wordt derhalve niet voldaan aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG-publicatie.

Daarnaast zijn voor de bestaande woningen worden maximale geluidniveaus berekend van ten hoogste 71 dB(A) in dag- en avondperiode vanwege het dichtslaan van autoportieren. Hierbij dient vermeld te worden dat deze overschrijdingen zich al in de huidige situatie voordoen en niet worden beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. Door tijdens het verrichten van luidruchtige werkzaamheden in de werkplaats de schuifdeur gesloten te houden, treden op de gevels van de beoogde woningen geen overschrijdingen van de grenswaarden voor maximale geluidniveaus meer op.

Bij het verrichten van milieubelastende activiteiten geldt de algemene zorgplicht uit het Omgevingswet en de specifieke zorgplicht uit artikel 2.11 Bal. Hieruit volgt dat degene die de activiteit uitvoert, verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om negatieve gevolgen voor de leefomgeving te voorkomen. Het Activiteitenbesluit Milieubeheer kende een dergelijke zorgplicht ook al. Het sluiten van deuren gedurende luidruchtige werkzaamheden valt onder 'in redelijkerwijs te nemen maatregelen om gevolgen te voorkomen'. Het is dan ook niet toegestaan om luidruchtige werkzaamheden te verrichten wanneer de deuren en ramen open staan. Dit is bovendien in strijd met het bepaalde in artikel 22.44 van het Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg. Indien ramen en deuren wel gesloten worden gehouden bij het verrichten van luidruchtige werkzaamheden kan wél worden voldaan aan de grenswaarden.

Aangezien in de actuele situatie sprake is van bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfscategorie 2 en activiteiten uit een hogere bedrijfscategorie praktisch onmogelijk zijn, is er met het oog op een evenwichtige toedeling van functies voor gekozen om met deze wijziging omgevingsplan de ten hoogste toegestane bedrijfscategorie te verlagen van 3.2 naar 2.

Het terugbrengen van de bedrijfscategorie leidt in de situatie bij de Vlietweg 8a niet tot nieuwe beperkingen terwijl met het verlagen van de bedrijfscategorie wordt geborgd dat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De richtafstanden voor bedrijven tot nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden immers bepaald op basis van de bedrijfscategorie van het bedrijf en de afstand tot geluidgevoelige functies, zoals woningen. Daarbij is van belang dat de bestaande woningen op een kortere afstand tot het bedrijf zijn gelegen dan de geprojecteerde nieuwbouw. De bestaande woningen zijn daarmee maatgevend voor de milieusituatie.

Als het autobedrijf zou willen uitbreiden of als zich op deze locatie een ander bedrijf zou willen vestigen, dient te worden getoetst aan de geluidgrenswaarden uit het Omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Als uit het akoestisch onderzoek volgt dat een uitbreiding van het autobedrijf inpasbaar is, kan de beoogde uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten doorgang vinden.

De wijziging brengt evenmin nieuwe beperking mee in relatie tot de huidige activiteiten van het bedrijf. Mits tijdens het verrichten van luidruchtige werkzaamheden in de werkplaats de schuifdeur gesloten blijft is immers geen sprake van geluidoverlast op de omliggende woningen. Deze verplichting geldt reeds voor de inrichting op basis van de voorheen geldende milieuvergunning en het Activiteitenbesluit. Het bedrijf kan deze maatregel eenvoudig naleven terwijl daarmee een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen is gegarandeerd doordat in dat geval sprake is van 'aanvaardbaar geluid' op de gevels van geluidgevoelige functies.

Nieuwstraat 2
Als onderdeel van het akoestisch onderzoek is door middel van een bedrijfsbezoek en informatie van de beheerder van de onderhoudswerkplaats de representatieve bedrijfssituatie vastgesteld. In de werkplaats worden onderhoud, reparaties en keuringen aan gemeentelijke voertuigen uitgevoerd. Er zijn drie werknemers werkzaam. De werkplaats is tussen 07.30u en 17.00u in bedrijf. Onder de werkzaamheden vallen onder andere constructiewerkzaamheden (lassen, slijpen) en het proefdraaien van diverse motorisch aangedreven handgereedschappen (bosmaaier, kettingzagen) en voertuigen (veegmachines, trekkers en bedrijfswagens).

Ten behoeve van het afzuigen van uitlaatgassen tijdens het proefdraaien van voertuigen is een uitlaatgasafzuiging aanwezig. Buiten het proefdraaien van voertuigen is de uitlaatgasafzuiging niet in bedrijf. De bedrijfsduur van de uitlaatgasafzuiging bedraagt 1,5 uur in de dagperiode. Op het dak is een mechanische afzuiging aanwezig voor de ventilatie van de werkplaats. De mechanische ventilatie is volcontinu in bedrijf.

Voorts is akoestisch nog relevant dat de benodigde materialen met vrachtwagens worden gelost bij de rolduren gedurende 20 minuten per vrachtwagen. Leveringen vinden maximaal 2x per dag plaats gedurende de dagperiode. Voor het lossen van benodigdheden uit vrachtwagens is op basis van ervaringsgegevens een geluidvermogen van 88dB(A) gehanteerd.

Voor de maximale geluidniveaus is het inpandig proefdraaien van motorisch handgereedschap of het proefdraaien van voertuigen met openstaande roldeuren maatgevend. Ten behoeve van het berekenen van de maximale geluidniveaus in de omgeving is uitgegaan van een kortstondige verhoging van het gemiddelde nagalmniveau met 20dB(A) in de werkplaats, zijnde 95dB(A). Worst case is uitgegaan dat de roldeur volledig open staat tijdens deze werkzaamheden. Aangezien de terreingrens van de werkplaats omsloten is door gevels van de loods, is de emissie van transportbewegingen buiten beschouwing gelaten.

Uit de resultaten van de uitgevoerde geluidmetingen blijkt dat de mechanische ventilatie op het dak een geluidvermogen genereert van respectievelijk 76dB(A). De uitlaatgasafzuiging genereert 87dB(A).

De hoogst berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van de beoogde woningen ten gevolge van de werkplaats zijn weergegeven in onderstaand overzicht:

Betreft	**Hoogst berekende $L_{ar,LT}$ in dB(A) per periode**		
	Dag	**Avond**	**Nacht**
geprojecteerde woning verdieping 2	49	48	48
geprojecteerde woning verdieping 3	48	48	48
geprojecteerde woning verdieping 2	46	45	45
geprojecteerde woning verdieping 3	46	45	45

Hieruit blijkt dat de geluidgrenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uit het Omgevingsplan gemeente Leidschendam - Voorburg en de VNG-publicatie met ten hoogste 3dB(A) in de avondperiode en met 8dB(A) in de nachtperiode worden overschreden.

Deze overschrijdingen worden voornamelijk veroorzaakt door de westelijke mechanische ventilatie unit die op korte afstand van de geprojecteerde woningen volcontinu lucht uitblaast.

Daarnaast is een berekening gemaakt van de maximale geluidniveaus op de gevels van de meest relevante beoordelingsposities. In de avond- en nachtperiode treden geen relevante piekgeluiden op. Gedurende deze periode is uitsluitend de mechanische ventilatie in bedrijf; deze produceren een constant geluidniveau en geen piekgeluid.

Betreft	**Hoogst berekende $L_{A,max}$ in dB(A) in de dagperiode**
geprojecteerde woning verdieping 1	69
geprojecteerde woning begane grond	69
geprojecteerde woning verdieping 2	69
geprojecteerde woning verdieping 1	68
geprojecteerde woning begane grond	68
geprojecteerde woning verdieping 3	68

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat aan de geluidgrenswaarden voor maximale geluidniveaus wordt voldaan.

Om de geluidbelasting bij de geprojecteerde woningen ten gevolge van de mechanische ventilatie units terug te brengen tot onder de geluidgrenswaarden zijn de volgende maatregelen voorgesteld:
- het uitschakelen van de mechanische ventilatie buiten werktijden wanneer niemand in de werkplaats aanwezig is. Deze maatregel kan tevens worden beschouwd als 'good housekeeping';
- het vervangen van de westelijke mechanische ventilatie unit door een variant die 10dB(A) stiller is.

De voorgestelde maatregelen zijn eenvoudig uitvoerbaar en zullen dan ook worden uitgevoerd voordat de geprojecteerde nieuwbouw in gebruik zal worden genomen. Daarmee is geborgd dat voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden zodat kan worden geconcludeerd dat in relatie tot geluid sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodemkwaliteit

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet bodembescherming vervallen. Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels voor bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:
- Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Een onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en activiteiten.

Er is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Buro S/L, Historisch en verkennend bodemonderzoek Vlietweg 3, 30 november 2020, zie bijlage 7). Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:
- De onderzoekslocatie is verdacht voor diffuse bodemverontreiniging met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB in de (toplaag van de) bodem. In de strook tussen de industrieplaten en de terreinafrastering kunnen in de bovengrond heterogeen diffuus lichte tot sterke verontreinigingen met lood en zink voorkomen.
- De locatie is (beperkt) verdacht voor verontreiniging met asbest in de (puinhoudende) toplaag van de bodem;
- De locatie is (beperkt) verdacht voor verontreiniging met PFAS in de bovengrond.
- Er kan niet uitgesloten worden dat de bodem op de onderzoekslocatie in het verleden negatief beïnvloed is door de activiteiten op het naastgelegen ernstig verontreinigde gasfabrieksterrein.

Grond
De resultaten bevestigen de onderzoekshypothese verdacht voor diffuse bodemverontreiniging. Omdat lokaal sterke verontreiniging in de bovengrond is vastgesteld, is een nader onderzoek nodig.

PFAS
De resultaten van het onderzoek bevestigen de onderzoekshypothese (beperkt) verdacht voor verontreiniging met PFAS in de grond. Omdat maximaal licht verhoogde gehalten in de bovengrond zijn vastgesteld, worden sanerende maatregelen of een nader onderzoek niet nodig geacht.

Asbest in grond
De resultaten van het onderzoek bevestigen de onderzoekshypothese (beperkt) verdacht voor verontreiniging met asbest in de grond. Er is indicatief sprake van sterke verontreiniging met asbest. Er is nader onderzoek nodig om de ernst (en omvang) van de verontreiniging vast te stellen.

Grondwater
Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De herkomst van deze lichte verontreiniging is niet bekend. Nader onderzoek is echter niet nodig.

Naar aanleiding van het historisch en verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar twee locaties (Buro S/L, Nader bodemonderzoek Vlietweg 3 te Leidschendam, 14 april 2022, zie bijlage 8).

Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat de groenstrook tussen de bebouwing en de watergang over een lengte van circa 48m matig tot sterk verontreinigd is met koper, lood en zink en PAK en licht tot sterk verontreinigd is met asbest. De omvang van de matige tot sterke verontreiniging met zware metalen en PAK en de licht tot sterke verontreiniging met asbest in de bodem wordt geschat op circa 36 m^3. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met asbest), hiervoor geldt een saneringsnoodzaak.

Op de andere locatie (ter plaatse van de nieuwe parkeerplaatsen) is bij het nader onderzoek geen sterke verontreiniging aangetoond in de grond rondom de sport ter plaatse van boring 6. De sterke verontreiniging met lood en PCB ter plaatse van boring 6 is daarom van zeer beperkte omvang (<<25m^3). Er is geen (aanvullend) nader onderzoek nodig. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het nader onderzoek wordt aanbevolen om de matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en asbest in de strook tussen de loods en de watergang, voorafgaande aan herontwikkeling, te verwijderen door middel van ontgraving en afvoer van de verontreinigde grond. Ook wordt geadviseerd om dan de spot met sterke verontreiniging met lood en PCB te verwijderen. Zodoende kan een kavel worden geleverd, dat vrij is van sterke verontreiniging.

De omvang van de verontreiniging in horizontale richting is voorafgaand aan de sanering door middel van onderzoek vastgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat de grondrug achter Nieuwstraat 2 is gerealiseerd tijdens een eerdere bodemsanering (periode 1998 – 2000). Uit de stukken van de uitgevoerde sanering blijkt dat deze grondrug bestaat uit kleiige grond van de saneringslocatie en dat deze grond in zekere mate verontreinigd kan zijn met zware metalen, PAK en minerale olie. Deze (verontreinigde) grond is afgedekt met bentonietmatten met daarop circa 20cm drainagezand en daarop circa 40cm teelaarde.

Voor de strook grond waar parkeerplaatsen zijn voorzien, is een indicatieve keuring uitgevoerd van de verschillende grondstromen die mogelijk gaan vrijkomen bij de aanleg van de parkeerplaatsen (Buro S/L, Indicatieve keuring grondwal (incl. PFAS en cyanide), 17 november 2022, zie bijlage 9). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de grondrug niet sterk verontreinigd is. De kleiige grond onder de bentonietmatten is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PCB en licht tot matig verontreinigd met PAK en cyanide(complex). Deze grond voldoet aan klasse Industrie. De teelaardelaag en zandlaag zijn maximaal licht verontreinigd en voldoen aan Klasse Wonen.

De kleiige grond zonder bijmenging is in februari 2024 aanvullend onderzocht op PAK en cyanide om te bepalen of deze partij mogelijk sterk verontreinigd is. Het aanvullende onderzoek maakt als bijlage 10 deel uit van dit TAM-omgevingsplan.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de kwaliteit enige heterogeniteit vertoont. De grond is over het algemeen licht verontreinigd en voldoet gemiddeld aan klasse Industrie. Alleen ter plaatse van boring 02 is in de bovenlaag sterke verontreiniging met cyanide en PAK aangetoond. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond rond boring 02 wordt geschat op 50m³ (100m² x 0,5m). Deze grond zal apart worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Algemeen geldt dat bij grondverzet op de locatie moet worden voldaan aan de instructieregels uit het aanvullingsspoor Bodem, zoals die zijn verwerkt in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving. Graaf- en/of saneringswerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen onder saneringscondities te worden uitgevoerd door een erkende aannemer (BRL 7000). Voorafgaande aan grondverzet en/of sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden). Daarnaast moet bij werkzaamheden in verontreinigde bodem tevens aandacht besteed worden aan de veiligheids- en gezondheidseffecten (volgens CROW-publicatie 400). Ten slotte dient er rekening mee gehouden te worden dat bij de realisatie van de parkeerplaatsen de bovenafdichting weer hersteld moet worden.

Uit onderzoek naar PFAS in de grond is gebleken dat in de zandige en kleiige grond ten hoogste licht verhoogde gehalten zijn vastgesteld. Er is geen verontreiniging met asbest vastgesteld.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

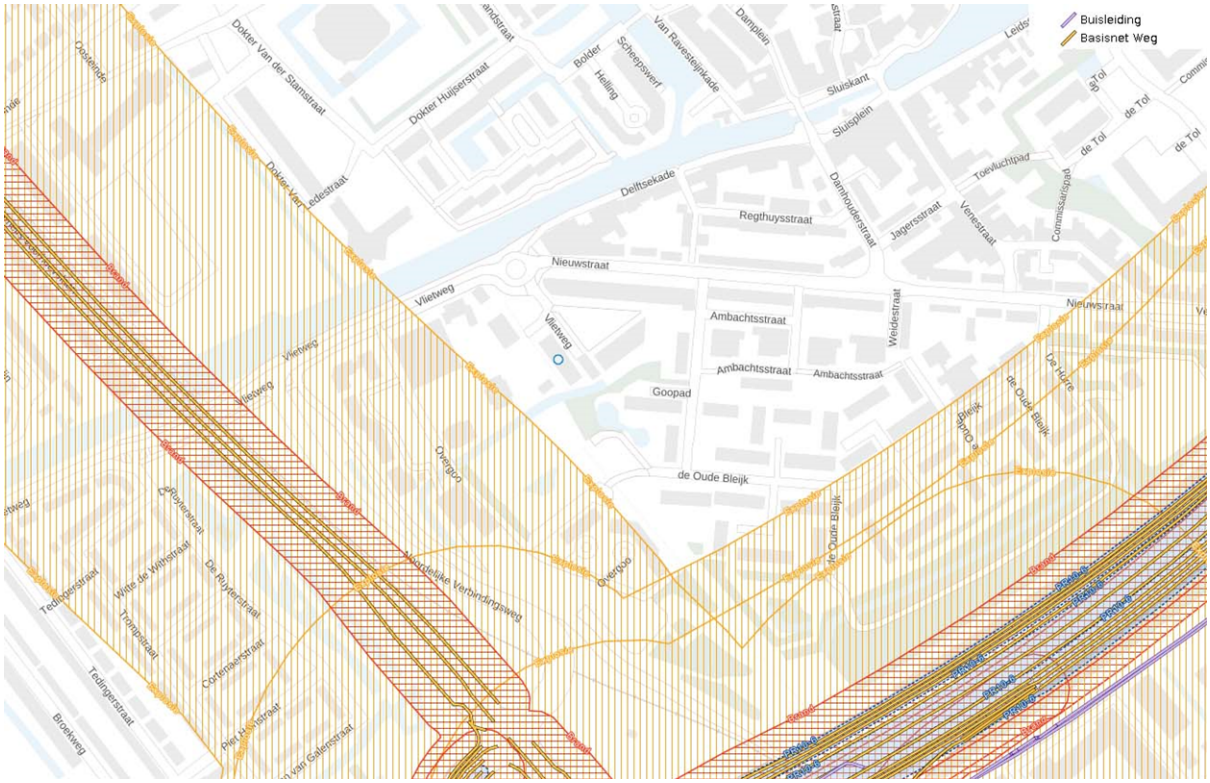
4.8 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10-6. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waar opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Op basis van de risicokaart (zie afbeelding 30) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om de planlocatie. de planlocatie ligt niet binnen aandachtsgebieden.



Afbeelding 30: Uitsnede van de risicokaart, plangebied met blauwe cirkel aangegeven
Bron: www.atlasleefomgeving

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg
Uit de risicokaart dat over de N14 een Basisnet-route ligt. De N14 is deels ondertunneld. Vanwege de ondertunneling is de N14 in het Basisnet opgenomen, omdat hier het transport van gevaarlijke stoffen niet is toegestaan. Gelet hierop is als gevolg van de N14 geen sprake van externe veiligheidsrisico's voor de planlocatie.

De A4 is op circa 400m van de planlocatie gelegen. Voor de A4 geldt op basis van de regeling Basisnet een plaatsgebonden risicocontour van 13 meter. de planlocatie ligt buiten deze contour en vormt daarmee geen belemmering voor de planlocatie. de planlocatie bevindt zich ook niet binnen de 200 meter zone waarin het groepsrisico verantwoord moet worden bij een ruimtelijk plan en het ligt ook niet binnen de 355 meter zone inzake een incident met LPG-transport.

Over de rijksweg A4 worden giftige vloeistoffen vervoerd. Het invloedsgebied als gevolg van het transport van giftige stoffen over de rijksweg A4 bedraagt meer dan 4000 meter. de planlocatie ligt in zijn geheel in het invloedsgebied van het vervoer van giftige stoffen. De kans op een incident is zeer klein. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied wordt een beknopte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Bestrijdbaarheid
Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd is.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol.

Bereikbaarheid
de planlocatie wordt ontsloten via de noordelijk gelegen rotonde Vlietweg - Nieuwstraat - Delftsekade. De Vlietweg is een doorgaande weg waarmee de planlocatie aangesloten is op het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Daarnaast kan via de Vlietweg en Delftsekade over de brug Damhouderstraat van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid
Ter plaatse van de planlocatie wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
In de directe nabijheid van de planlocatie liggen geen ondergrondse aardgastransportleidingen. De dichtstbijzijnde leidingen bevinden zich op circa 500m afstand van de planlocatie. De maximale werkdruk van deze buisleidingen bedraagt 40 bar en de uitwendige diameter bedraagt 12,76 inch. Conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen 2016' bedraagt het invloedsgebied van de buisleidingen maximaal 140 meter. de planlocatie ligt ver buiten dit invloedsgebied.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan.

4.9 Geur, stof en gevaar
In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) worden richtafstanden voor bedrijven vermeld voor vier ruimtelijk relevante milieuaspecten, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Deze milieuaspecten worden beschreven in relatie tot het bedrijf Vlietweg 8a. In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten geur, stof en gevaar. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

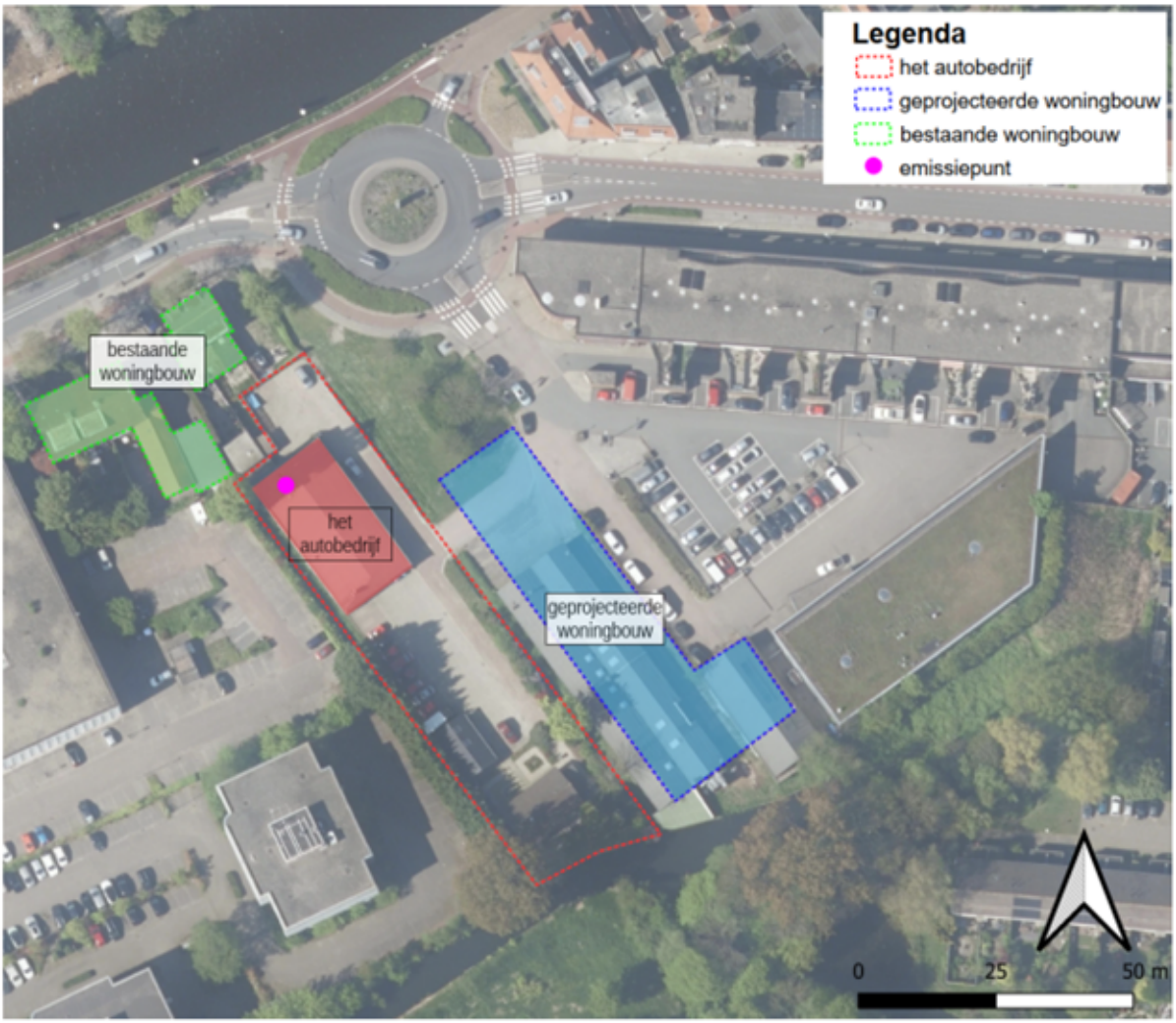
Geur
In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 Bkl. Dit is een invulling van een plicht die al geldt vanuit de Omgevingswet. In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet).

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:
- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Het eerste punt is niet van toepassing omdat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een geuremissie en derhalve geen relevante invloed heeft op de geur in de omgeving.

Door de beoogde ontwikkeling is wel sprake van de toevoeging van geurgevoelige functies. In dat kader zijn – ondanks dat de beoogde ontwikkeling hier geen effect op heeft - ook de mogelijke geurbronnen in de omgeving beschouwd. Hieruit volgt dat het nabijgelegen autobedrijf ‘W. van den Berg’ (Vlietweg 8a) een spuitcabine kent met een relevante geuremissie.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de geur in de omgeving als gevolg van deze spuitcabine (Peutz, Woningbouw Vlietweg 3 te Leidschendam, Onderzoek naar de kans op geurhinder van autobedrijf W. van den Berg aan de Vlietweg 8a, 16 november 2023, zie bijlage 11). Op afbeelding 26 is de ligging van de geprojecteerde woningbouw, het autobedrijf en de bestaande woningen weergegeven. Tevens is het emissiepunt van de spuitcabine weergegeven.



Afbeelding 26: Situatie met autobedrijf (rood), dichtstbijzijnde bestaande woningbouw (groen) en geprojecteerde woningbouw (blauw)
Bron: Peutz, Onderzoek naar de kans op geurhinder van autobedrijf W. van den Berg aan de Vlietweg 8a, 16 november 2023

Kwalitatieve beschouwing
De afstand van het emissiepunt tot de dichtstbijzijnde bestaande woningen bedraagt circa 20m. De afstand van het emissiepunt tot de geprojecteerde woningbouw bedraagt circa 30m. Daarmee zijn de woningen ten noorden van het autobedrijf maatgevend voor de milieusituatie. Het beoogde woningbouwplan leidt niet tot aanvullende beperkingen voor het autobedrijf.

Navraag bij de Omgevingsdienst Haaglanden leert dat er nu en in het verleden geen (terechte) geurklachten bekend zijn ten gevolge van het autobedrijf. Voorts is van belang dat in Nederland de overheersende windrichting zuidwestelijk is. Gelet op het feit dat het woningbouwplan ten zuidoosten van het autobedrijf is geprojecteerd, ligt het woningbouwplan gunstig ten opzichte van het emissiepunt (zie afbeelding 26). Voor zover aanwezig zullen geurdampen overwegend ten noorden van het woningbouwplan voorbij trekken.

Gelet op het feit dat 1) de afstand van het nieuwbouwplan groter is dan de afstand tussen het autobedrijf en bestaande woningen, 2) in de huidige situatie geen (terechte) geurklachten bekend zijn vanuit de omgeving, en 3) eventuele geurdampen, gelet op de heersende windrichting, ten noorden van het geprojecteerde woningbouwplan voorbij zullen trekken, kan de conclusie worden getrokken dat de kans op geurhinder bij de geprojecteerde woningbouw te verwaarlozen is.

Het autobedrijf wordt in zijn eventuele ontwikkelruimte met betrekking tot het aspect geur reeds beperkt door de bestaande woningen. De geprojecteerde woningbouw leidt niet tot extra of nieuwe beperkingen.

Kwantitatieve beschouwing
Uit de resultaten van de berekeningen volgt dat de geurbelasting ter hoogte van de bestaande woningen 2,6-2,8 ouE/m3 als 99,99 percentiel bedraagt. Ter hoogte van de geprojecteerde bebouwing bedraagt de geurbelasting 1,9-2,4 ouE/m3 als 99,99 percentiel.

Uit de berekeningen volgt dat de geurbelasting ten gevolge van het autobedrijf ter hoogte van bestaande woningen hoger is dan ter hoogte van de geprojecteerde woningbouw. Dat is gezien de afstand (20m bestaand versus 30m geprojecteerd ten opzichte van het emissiepunt) en de overheersende windrichting in Nederland (zuidwestelijk) ook te verwachten.

Wanneer de optredende geurbelasting ter hoogte van de geprojecteerde woningbouw wordt beoordeeld volgens het toepasselijke kader, namelijk het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland (Geurhinderbeleid Provincie Zuid-Holland Actualisatie 2019), dan volgt daaruit dat sprake is van een acceptabel geurhinderniveau.

Het geurbeleid kent een drietal beleidsregels. Onderstaand worden deze per regel, inclusief wat dit betekent voor de beoogde ontwikkeling, toegelicht.
1. Volgens beleidsregel 1 is het algemene uitgangspunt het voorkomen van (nieuwe) hinder en verder dat geur-emitterende inrichtingen de BBT inzetten om geurhinder voor de omgeving te voorkomen dan wel te beperken. Op basis van voorliggend onderzoek is beoordeeld of sprake is van een acceptabele situatie.
2. Middels deze beleidsregel is de hindergrens en ernstige hindergrens bepaald. In voorliggende situatie is de hindergrens bij 2,5 ouE/m3 als 99,99 percentiel. Hier wordt aan voldaan, hetgeen betekent dat zonder nadere afweging sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau.
3. In beleidsregel 3 wordt een niet-limitatieve lijst van geurgevoelige objecten, die beschermd dienen te worden tegen niet aanvaardbare geurhinder, opgenomen. De beoogde ontwikkeling betreft woningen welke als meest geurgevoelig kunnen worden gezien.

Conclusie
Uit de resultaten van de kwalitatieve en kwantitatieve beschouwing volgt het volgende. Ter hoogte van de geprojecteerde woningbouw is de kans op geurhinder ten gevolge van het autobedrijf te verwaarlozen. Dit volgt uit het feit dat de afstand van het emissiepunt tot de bestaande woningen veel kleiner is dan de afstand van het emissiepunt tot de geprojecteerde woningbouw en dat in Nederland de overheersende windrichting zuidwestelijk is. In de huidige situatie en in het verleden is geen sprake van terechte geurklachten. Uit de verrichte berekeningen volgt dat de geurbelasting ter hoogte van de bestaande woningen hoger is dan ter hoogte van de geprojecteerde woningbouw. Het autobedrijf wordt in zijn eventuele ontwikkelruimte beperkt door de bestaande woningen en niet door de geprojecteerde woningbouw.

De optredende geurbelasting ter hoogte van de geprojecteerde woningbouw leidt tot een aanvaardbaar geurhinderniveau volgens het geurhinderbeleid van de provincie Zuid-Holland. De hindergrens wordt namelijk niet overschreden. Daarmee is zonder nadere afweging sprake van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Stof
Voor het milieuaspect 'stof' geldt een richtafstand van 10m vanwege de spuitcabine. De spuitcabine is gesitueerd in de bestaande loods. De loods ligt op grotere afstand dan 10m van de nieuwe woonbebouwing. Bovendien ligt het niet voor de hand dat de spuitcabine binnen de loods verplaatst zal (kunnen) worden. De locatie van de spuitcabine is op de verbeelding vastgelegd. Hierdoor is de feitelijke afstand tussen de spuitcabine en de nieuwe woonbebouwing nog groter.

Hierdoor vormt het aspect 'stof' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gevaar
Voor het milieuaspect 'gevaar' geldt een richtafstand van 10m vanwege de spuitcabine. De spuitcabine is gesitueerd in de bestaande loods. De loods ligt op grotere afstand dan 10m van de nieuwe woonbebouwing. Bovendien ligt het niet voor de hand dat de spuitcabine binnen de loods verplaatst zal (kunnen) worden. De locatie van de spuitcabine is op de verbeelding vastgelegd. Hierdoor is de feitelijke afstand tussen de spuitcabine en de nieuwe woonbebouwing nog groter.
In paragraaf 4.8 is nader ingegaan op het milieuaspect externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het bedrijf op het perceel Vlietweg 8a geen risicobron betreft.

Hierdoor vormt het aspect 'gevaar' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Trillingen
Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren. Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Water
In de waterparagraaf komen de relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in de planlocatie. de planlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in de planlocatie. Tevens is het hoogheemraadschap in het kader van het vooroverleg betrokken bij het tot stand komen van ruimtelijke plannen.

Op 28 september 2023 zijn de concept toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de memo 'Bepalen compensatiemogelijkheden Vlietweg 3 te Leidschendam' aan het Hoogheemraadschap van Delfland in het kader van de Watertoets toegestuurd. Het Hoogheemraadschap heeft op 17 oktober 2023 gereageerd. De adviezen van het Hoogheemraadschap zijn in het omgevingsplan verwerkt.

Wettelijk kader
Europa
Kaderrichtlijn Water
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Nationaal
Nationaal Waterprogramma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Nationaal Bestuursakkoord Water
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

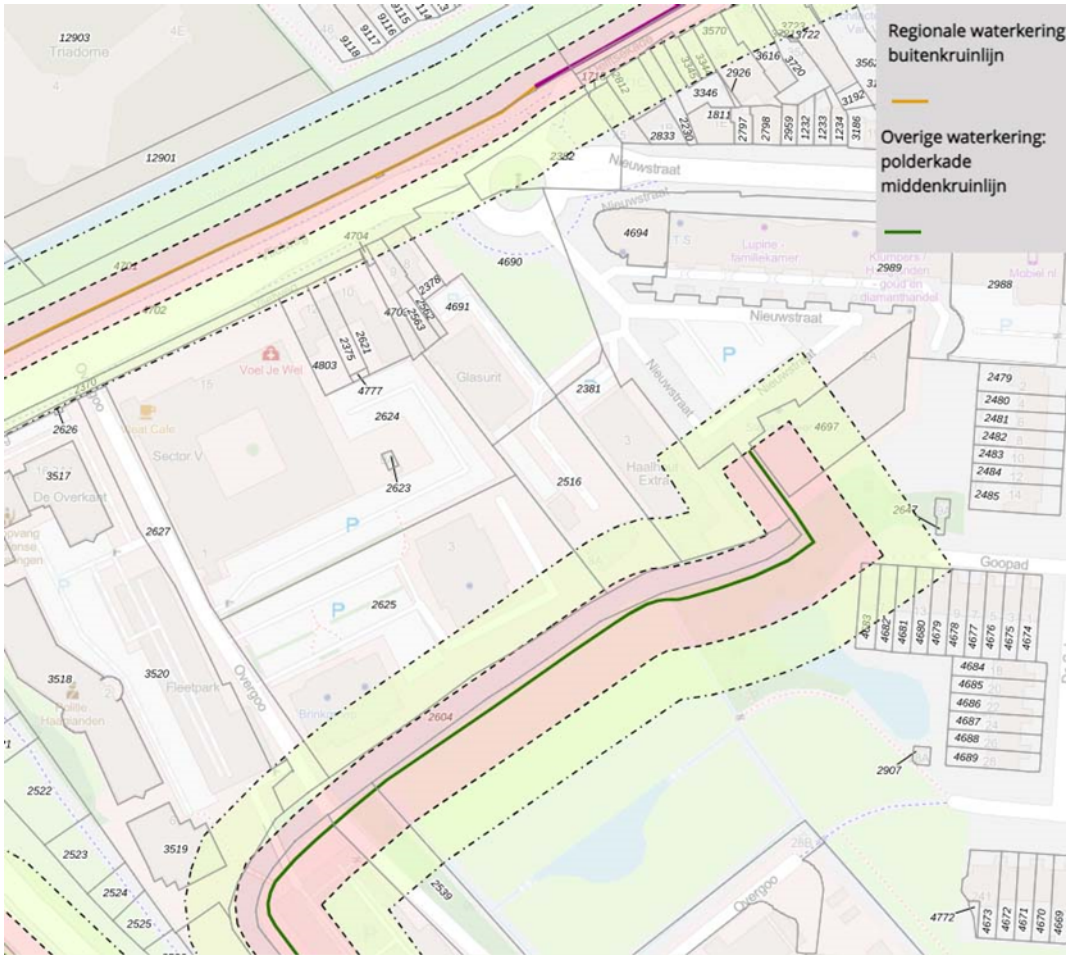
Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Provinciaal
Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027
In het Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 worden de provinciale opgaven beschreven in het kader van water. Het programma bevat de verplichte onderdelen om aan de Europese richtlijnen te voldoen. Dit zijn de Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn, Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. Daarnaast bevat het programma onderwerpen als zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie. Door deze onderwerpen in één document te behandelen, kunnen deze in samenhang worden bekeken.

In paragraaf 3.3.2 is de Waterschapsverordening beschreven, in paragraaf 3.3.3 is het Waterbeheerprogramma van het Hoogheemraadschap van Delfland beschreven en in paragraaf 3.4.13 is het Water- en rioleringsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg beschreven.

Huidige situatie
Op het perceel Vlietweg 3 staan in de huidige situatie twee bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn in vervallen staat en niet meer in gebruik. Oorspronkelijk was dit een timmerfabriek met een opslagloods. Ten noorden van de bebouwing ligt een weg naar het naastgelegen terrein, Vlietweg 8a, waar de functie van Autohandelsbedrijf is toegekend. Tussen deze percelen ligt een watergang. In de groenstrook tussen Vlietweg 3 en de rotonde staan in de huidige situatie enkele bomen. Daarnaast bestaat de planlocatie uit de strook grond achter het perceel Nieuwstraat 2.



Afbeelding 27: Waterkeringen
Bron: Legger Delfland

de planlocatie ligt nabij twee waterkeringen (zie afbeelding 27). Ten noorden van de planlocatie ligt een boezemkade (de Vliet). In het omgevingsplan is de grond aangewezen voor 'Waterstaat - Waterkering' voor de Vliet en zone langs de Vliet. Een klein gedeelte van de groenstrook valt binnen dit aangeduide gebied.

Ten zuiden van de planlocatie ligt een polderkade. In het omgevingsplan is hiervoor geen aanduiding opgenomen. Omdat deze waterkering wel op de legger is opgenomen, wordt deze in dit TAM-omgevingsplan opgenomen als 'Waterstaat - Waterkering'.

In de planlocatie liggen enkele waterleidingen. Deze hebben de functie 'Leiding - Water'.

Toekomstige situatie
Het Hoogheemraadschap van Delfland let bij de Watertoets op de volgende thema's:
- Stevige dijken: veiligheid, waterkeringen;
- Voldoende water: voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger;
- Schoon water: watersysteemkwaliteit, ecologie en biodiversiteit;
- Gezuiverd water: afvalwaterketen;
- Klimaatadaptatie.

Voor het thema 'Veiligheid en waterkeringen' is van belang dat initiatieven tot medegebruik van waterkeringen voldoen aan de criteria die het Hoogheemraadschap hier aan stelt. de planlocatie ligt binnen de functie 'Waterstaat - Waterkering'. Voor deze gronden gelden aanvullende regels.
Voor het thema 'Grondwater en voorkomen (zoet)watertekort is van belang dat in het ontwerp van het gebouw en bij de inrichting van de buitenruimte rekening is gehouden met de huidige grondwatersituatie.

Het thema 'Onderhoud en bagger' is niet relevant omdat geen sprake is van werkzaamheden in de (beschermingszone van de) waterkering.

Voor het thema 'Watersysteemkwaliteit en ecologie' is van belang dat het plan niet leidt tot een achteruitgang van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. Een bedrijvenlocatie wordt gewijzigd in een woonlocatie. Een woonfunctie conflicteert niet met de kwaliteitsdoelstellingen van het watersysteem. Met het plan wordt tevens een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit, doordat de buitenruimte groen wordt ingericht.

In het kader van klimaatadaptatie en het voorkomen van waterlast dient (conform de regels van het Hoogheemraadschap van Delfland) een toename aan verhard oppervlak te worden gecompenseerd door de realisatie van extra waterberging. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het stand still beginsel. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ingreep in het watersysteem of een handeling die invloed heeft op het functioneren van het watersysteem. Een toename van verhard oppervlak kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het stand still beginsel. Tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. De gronden ter plaatse van de planlocatie zijn reeds in zijn geheel verhard, aangezien sprake is van een bedrijfsbebouwing en bestrating. Er is een onderzoek uitgevoerd naar watercompensatie (MUG Ingenieursbureau, Bepalen compensatiemogelijkheden Vlietweg 3 te Leidschendam, 16 november 2023, zie bijlage 12).

Voor de ontwikkeling is een waterbalans opgesteld:

Onderdeel	**bestaande situatie (m^2)**	**toekomstige situatie (m^2)**	**verschil (m^2)**
Bebouwing	1.060	1.398	+338
Verharding	662	1.415	+753
Onverhard	2.437	1.344	-1.093
Water	125	127	+2

Tabel 4: Waterbalans
Bron: MUG Ingenieursbureau, Bepalen compensatiemogelijkheden Vlietweg 3 te Leidschendam, 9 november 2023

Vanuit het Hoogheemraadschap van Delfland is voor ruimtelijke plannen de watersleutel ontwikkeld, om inzicht te geven in de compensatieopgave. In deze watersleutel wordt reeds een extra compensatie voor de klimaatveranderingen meegenomen. Op basis van de watersleutel dient een hoeveelheid van 223m^2 extra oppervlaktewater te worden gerealiseerd of dient een waterberging van 134m^3 te worden gerealiseerd bij de ontwikkeling. Gezien de beperkte toename aan oppervlaktewater in het plan (+2m^2) is deze hoeveelheid buiten beschouwing gelaten bij het verkennen van de mogelijkheden om te voldoen aan de watercompensatie uit de watersleutel.

In de planlocatie is geen ruimte om open water te graven. Om te voldoen aan de compensatie-eisen is onderzocht of het mogelijk is om de compensatie in zogenoemde vasthoudmaatregelen te realiseren binnen het plan. Er is verkend welke oppervlakte van het dak beschikbaar is voor waterberging. Een deel van het dak wordt gebruikt als buitenruimte van de bovenste appartementen. Het deel van het dak dat beschikbaar is voor waterberging, bedraagt 600m^2. Bij een bergingscapaciteit van 120mm bedraagt de waterberging 72m^3.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat een blauw-groen dak met regelbare stuw mogelijk is binnen de richtlijn vasthoudmaatregelen. Dit dient nog wel verder uitgewerkt te worden. Bovendien dient in de regels van het plan een voorwaardelijke verplichting voor aanleg en instandhouding van de voorziening te worden opgenomen. Bij de uitwerking van het bouwplan zal het blauw-groene dak verder uitgewerkt te worden. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Het gebied achter Vlietweg 2 wordt gesaneerd. Omdat dit gebied wordt gesaneerd kan het mogelijk zijn om hier waterbergende systemen in aan te leggen. Afhankelijk van de grondwaterstand kunnen dit infiltratiekratten zijn of een waterbergende functie.

Voor de waterberging in de buitenruimte van de ontwikkeling wordt uitgegaan van een systeem van betonnen infiltratiekratten (bijvoorbeeld bufferblock) met een berging van 62m^3.

Indien het niet mogelijk is om infiltratiekratten aan te brengen na het saneren van de verontreinigingen, of dat het niet mogelijk is om de verontreinigingen zodanig te verwijderen dat het hemelwater mag infiltreren, kan in overleg met het Hoogheemraadschap worden gezocht naar een locatie in een lager peilvak waar de tekortkomende compensatie aangelegd kan worden. Dit kan worden gedaan in de vorm van het creëren van extra oppervlaktewater.

Deze maatregel is ook relevant voor het thema 'Afvalwaterketen', waarbij het van belang is een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

4.12.1 Archeologisch erfgoed

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan.

In paragraaf 3.4.6 is de Nota Archeologie beschreven.

Archeologisch onderzoek

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader hiervan is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (Vestigia, Archeologisch vooronderzoek in het kader van sloop en nieuwbouw aan de Vlietweg 3 te Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, 10 maart 2022, zie bijlage 13).

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart ligt de planlocatie binnen een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Deze vastgestelde waarde heeft betrekking op het Kanaal van Corbulo. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek dient het Kanaal echter verder noordelijk gezocht te worden, maar had de planlocatie desalniettemin een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd/Romeinse tijd. Tevens gold voor het gehele plangebied een middelhoge verwachting voor resten uit het Neolithicum/Bronstijd en een (middel) hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van de planlocatie aan de in de middeleeuwen gekanaliseerde loop van de Vliet, met het historisch bebouwingslint aan de oevers. Er zijn geen cartografische aanwijzingen voor historische bebouwing uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd, maar dit kan ook niet geheel worden uitgesloten.

Om de archeologische verwachting te toetsen is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw heeft de planlocatie nog steeds een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen die dieper reiken dan 1,26 meter beneden NAP (70 centimeter beneden maaiveld met een bufferzone van 30 centimeter) worden mogelijk archeologische waarden bedreigd.

In zijn algemeenheid geldt dat bij toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk de richtlijnen gevolgd moeten worden voor archeologievriendelijk bouwen, zoals weergegeven in de handreiking van de RCE.

De toekomstige ingrepen bestaan naar verwachting uit het uitgraven van een bouwkuip en het plaatsen van heipalen.

Op dit moment is echter nog niet duidelijk of het mogelijk is om archeologievriendelijk te bouwen, gezien de aanwezige fundatie en toekomstige fundatie en het feit dat het VO/DO nog niet gereed is. Daardoor is op dit moment nog niet aan te geven of er wel of geen karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd. In de regels van het plan is via de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geborgd dat voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 30cm archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien de bodemingrepen een grotere oppervlakte beslaan dan 100m² tenzij kan worden aangetoond dat mogelijk aanwezige archeologische waarden niet zullen worden verstoord of aangetast.

4.12.2 Cultuurhistorisch erfgoed
Binnen de planlocatie liggen geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. de planlocatie valt ook buiten het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Sluisplein met sluiscomplex'.

Op de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland zijn binnen de planlocatie aanvullende cultuur- of bouwhistorische waarden geïnventariseerd. de planlocatie valt binnen de volgende erfgoedlijnen:
- Landgoederenzone: De Landgoederenzone is een langgerekte, min of meer aaneengesloten verzameling landgoederen, die loopt over de oude duinenrij van Monster naar Haarlem. Welgestelde regenten en kooplieden wilden in de zomer graag de stad uit en legden buitenverblijven aan op de zandgrond van de oude duinenrij langs de kust. De Herenweg (o.a. de Veursestraatweg) en de buitenplaatsen spelen hier een centrale rol.
- Trekvaarten: De trekvaarten zijn de door de mens gegraven waterverbindingen tussen de opkomende Hollandse steden in de Gouden Eeuw. Het is het verhaal van het massapersonenvervoer over water vóór de komst van de trein. Nu zijn de vaarten aantrekkelijk voor de waterrecreatie.
- De Limes: Ondanks dat de Limes op de Cultuurhistorische atlas verder oostwaarts van de planlocatie geprojecteerd is, dient men rekening te houden met de loop van het Kanaal van Corbulo.

In de Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers (vastgesteld d.d. 11-10-2016) is aangegeven dat de gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gescheiden en verbonden door de Vliet. De scheiding ontstaat enerzijds doordat het grondgebied van Leidschendam-Voorburg aan weerszijden van de Vliet ligt. Anderzijds is er sprake van een verbinding omdat de Vliet de hele gemeente van noord naar zuid doorloopt. Juist dat opvallende kenmerk maakt de Vliet tot een belangrijke structuur binnen de gemeentegrenzen.

In de cultuurhistorische analyse wordt aangegeven dat het belangrijk is dat wandvorming langs de oevers van de Vliet moet worden voorkomen. Bij de voorgenomen ontwikkeling staat het nieuwe gebouw haaks op de Vliet, waardoor hieraan wordt voldaan.

Daarnaast is aangegeven dat bedrijventerreinen langs de Vlietoevers breken met de groene kwaliteit en met de van oudsher architectonische verfijning. Het versterken van het industriële thema is een ongewenste ontwikkeling. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijvenfunctie ingeruild voor een woonfunctie. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de cultuurhistorische analyse.

4.13 Ecologie
In de toelichting van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

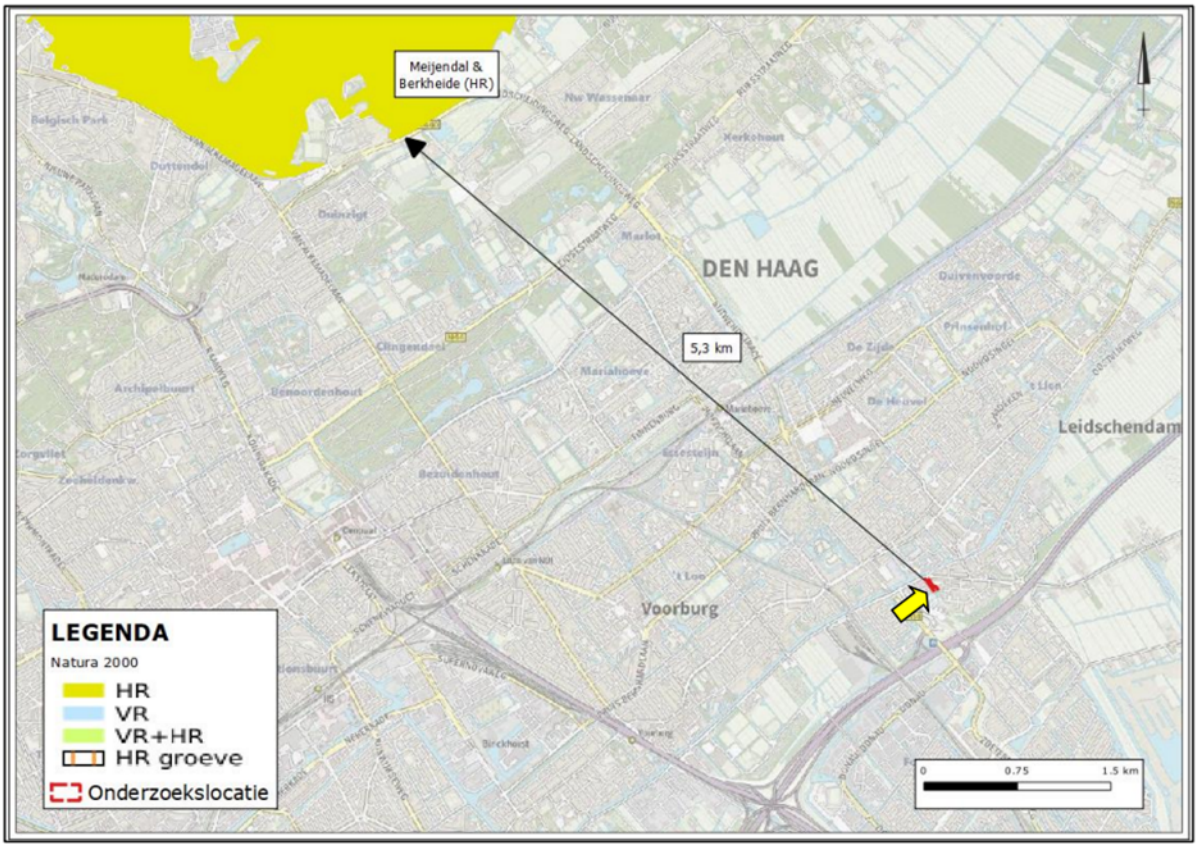
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Gelet op het feit dat het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling niet gewijzigd zijn, kunnen de conclusies uit het rapport als motivering aan dit plan ten grondslag worden gelegd.

Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden
Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (zoals door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuurnetwerk Nederland
Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Zuid-Holland uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Soortenbescherming
Soortenbescherming is onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

Toets
Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden
de planlocatie ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Meijendel & Berkheide, bevindt zich op 5,3 kilometer afstand (zie afbeelding 28). Doordat de planlocatie buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Verstorende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de werkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur.

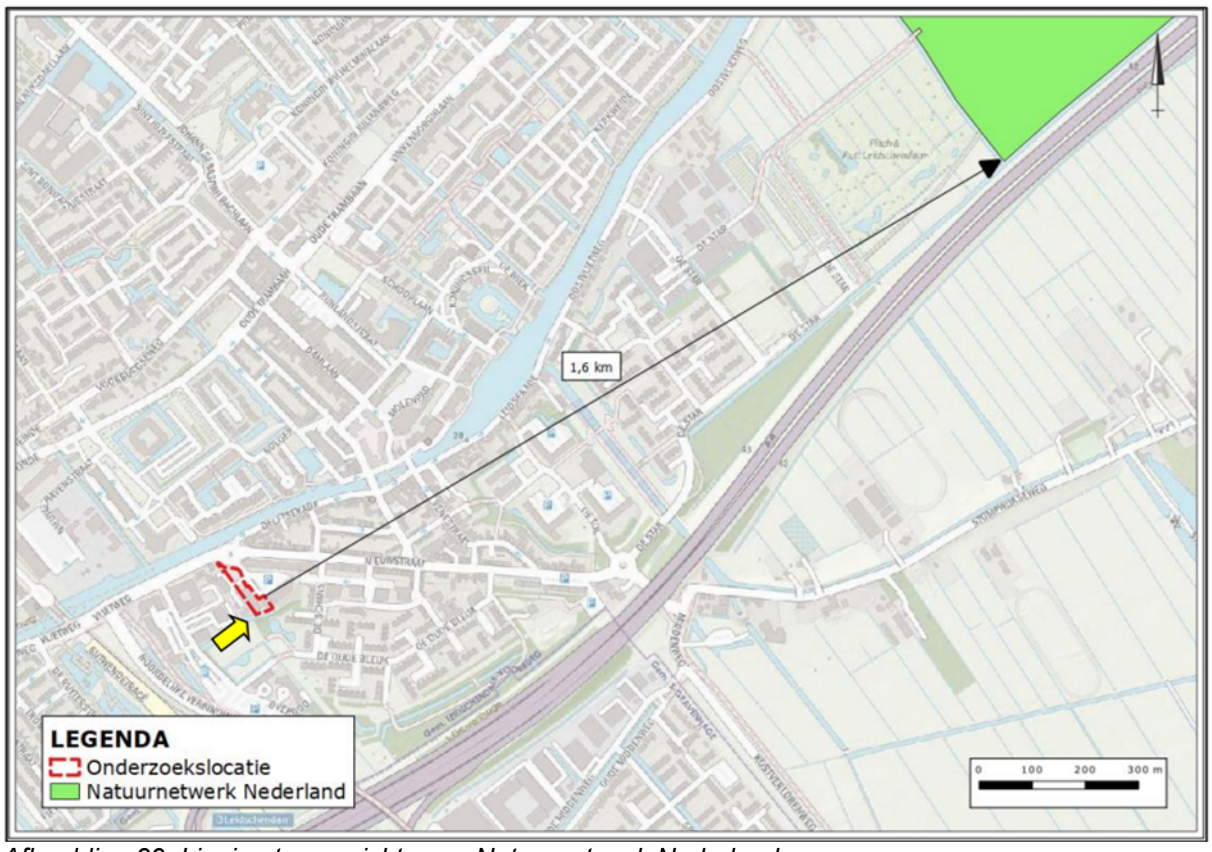


Afbeelding 28: Ligging ten opzichte van Natura 2000
Bron: Quickscan Wet natuurbescherming Vlietweg 3 Leidschendam

In aanvulling op het voorgaande is van belang dat de bouw en het gebruik van het appartementengebouw uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van bouwmaterieel en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten.

Om hier inzicht in te krijgen is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Peutz, Woningbouw Vlietweg 3 te Leidschendam, Stikstofdepositie, 10 november 2023, zie bijlage 14). Uit het onderzoek blijkt verder dat de aanlegfase en gebruiksfase van het plan niet leiden tot een toename van stikstofdepositie van > 0,00 Mol/ha/jaar op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen met een (naderende) overschrijding van de kritische depositiewaarde in omliggende Natura 2000-gebieden. Significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom op voorhand uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland
de planlocatie ligt niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich 1,6 kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie (zie afbeelding 29).



Afbeelding 29: Ligging ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland
Bron: Quickscan Wet natuurbescherming Vlietweg 3 Leidschendam

Gelet op artikel 6.24 van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland worden beperkingen opgelegd vanuit het kader van het Natuurnetwerk Nederland wanneer deze gelegen zijn in het Natuurnetwerk Nederland, of deel uitmaken van de strategische reservering van natuur. Beide vereisten zijn niet van toepassing op de onderhavige onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming
Er is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd naar de aanwezigheid en de effecten van het plan voor beschermde soorten (Econsultancy, Quickscan Wet natuurbescherming Vlietweg 3 Leidschendam, 6 juli 2021, zie bijlage 2 van bijlage 15).

Uit het onderzoek blijkt dat verschillende soorten in de planlocatie (kunnen) voorkomen.

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind september worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

Voor vleermuizen geldt dat nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk wordt geacht voor alle gebouwen op de onderzoeklocatie. De gebouwen zijn geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Tevens wordt er geadviseerd om vleermuisvriendelijk licht te gebruiken, zo worden foerageergebieden en verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie niet in hun functie beperkt. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig, de armaturen zijn niet hoger dan de open stootvoegen, kozijnen en dakrand, de armaturen zijn weggericht van dezelfde openingen en de verlichting is zo min mogelijk diffuus.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een provinciale vrijstelling en/of de aard van de ingreep, niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aantoonbaar werken conform de zorgplicht kan gebeuren door te handelen middels een op maat gemaakt ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht.

De onderzoekslocatie kan tijdens graafwerkzaamheden tijdelijk interessanter worden voor voornamelijk rugstreeppad. Daarom wordt aangeraden de graafwerkzaamheden uit te voeren buiten de actieve periode van deze soorten (actieve periode loopt globaal van april tot september), of te werken met een amfibieënscherm.

Naar aanleiding van de quickscan is een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (Van Dijk geotechniek en advies, Rapportage nader ecologisch onderzoek (vleermuizen en gierzwaluw), 3 november 2022, zie bijlage 3 van bijlage 15). Uit het onderzoek blijkt dat door de toekomstige werkzaamheden twee zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zullen worden vernietigd. Omdat zomerverblijfplaatsen doorgaans ook worden gebruikt als winterverblijfplaats, kan eveneens niet worden uitgesloten dat er tevens een tweetal tijdelijke winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zullen worden vernietigd.

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen (mitigerende maatregelen) in de directe omgeving en het realiseren van permanente voorzieningen (compenserende maatregelen) in de toekomstige nieuwbouw, blijven er zowel in de sloop-, nieuwbouw- en realisatiefase als in de gebruiksfase (toekomstige situatie) voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar voor gewone dwergvleermuis. Dergelijke maatregelen zijn noodzakelijk om een significant negatief effect op genoemde soort zoveel mogelijk te beperken

Het uitvoeren van de werkzaamheden leidt daardoor tot een overtreding van de verbodsbepalingen. Om de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren dient daarom een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de aanvraag van de ontheffing is een Activiteitenplan opgesteld (Van Dijk geotechniek en milieu, Activiteitenplan ten behoeve van aanvraag ontheffing Wnb, herontwikkeling, Vlietweg 3 te Leidschendam, 8 juni 2023, zie bijlage 15). De ontheffingsaanvraag is ingediend bij de provincie Zuid-Holland.

Omdat op de perceel grond achter Nieuwstraat 2 - 2a een parkeerterrein is voorzien, is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Van Dijk geotechniek en advies, Quickscan Wet natuurbescherming, herontwikkeling, terrein ten zuidoosten van Nieuwstraat 2-2a te Leidschendam, 4 september 2023, zie bijlage 16). Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de locatie geen sprake is van vaste verblijfplaatsen, jaarrond beschermde nesten of essentieel leefgebied van beschermde soorten. Wel dient voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met vleermuizen (foerageren en vliegroutes) en broedvogels in het algemeen.

Ten alle tijde dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wil voorkomende dieren en planten in hun leefomgeving.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Bezonning

Door middel van een bezonningsstudie is onderzoek gedaan naar de invloed van de woningbouwontwikkeling op de bezonning van de omliggende percelen (Faro, Bezonningsstudie Vlietweg 3 Leidschendam, 6 september 2023, zie bijlage 17).

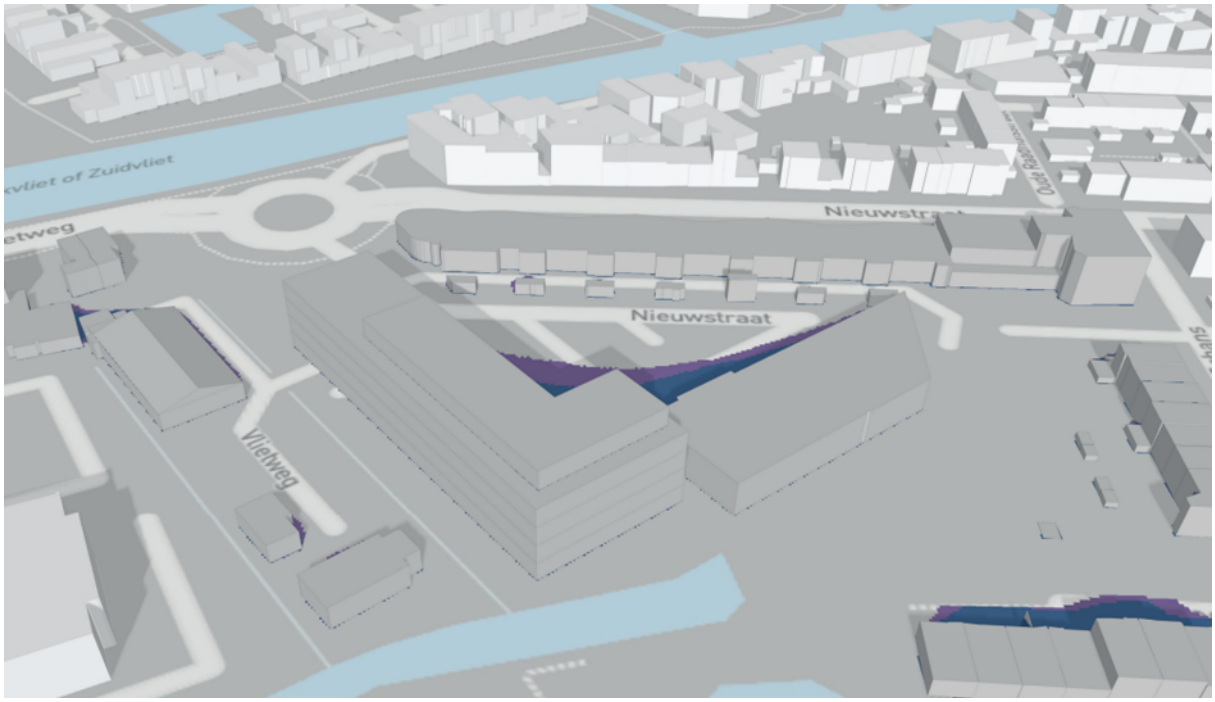
Op vier momenten in het jaar is het aantal zonne-uren weergegeven, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie. Het betreft de langste dag van het jaar, de kortste dag van het jaar en de beide tussenliggende dagen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de invloed van de nieuwbouw op de bezonningssituatie van de omliggende woonbebouwing in voorjaar, zomer en najaar nihil is. Van de vier meetmomenten heeft de nieuwbouw alleen invloed op de bezonning in de wintersituatie, wanneer de zon relatief laag staat en kort schijnt.

In deze bezonningsstudie is getoetst aan de lichte TNO-norm. De lichte TNO-norm is een gebruikelijke methode om de bezonning van woningen in een stedelijk gebied te beoordelen. In een stedelijke omgeving kunnen minder hoge eisen aan de bezonning worden gesteld en moet er rekening mee worden gehouden dat bebouwing van invloed kan zijn op de bezonning. Om die reden kan de lichte TNO-norm worden toegepast.

Bij de lichte TNO-norm is sprake van voldoende bezonning wanneer er op zon beschenen gevels in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 van de 12 maanden van het jaar) tenminste van 2 uur zon valt.

Om vast te stellen of dit het geval is wordt voor de beide meest kritische dagen uit de beoordelingsperiode inzichtelijk gemaakt welke vlakken en gevels gedurende de dag twee uur of minder zon ontvangen. Op afbeelding 32 is de situatie van 21 oktober in beeld gebracht. De gebieden met twee uur of minder zon zijn paars gekleurd. De overige gebieden ontvangen dus meer zon. Hieruit blijkt dat het TAM-omgevingsplan en het ontwerp voldoen voor de omliggende gebouwen aan de lichte TNO-norm voor bezonning. Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 32: Minder dan 2 uur zon
Bron: Bezonningsstudie Vlietweg 3 Leidschendam

4.15 Toegankelijkheid openbare ruimte

In artikel 5.162 Bkl is bepaald dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkeling met gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte, in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

In het plan zit openbare buitenruimte in de vorm van parkeerplaatsen en groen. Voor het stallen van fietsen wordt een gedeelte van de begane grond van het gebouw ingericht. Dit voorkomt dat fietsen in de openbare buitenruimte worden gestald. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het zo min mogelijk plaatsen van hekken.

4.16 Bedrijven en milieuzonering

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

De richtafstanden van de VNG-brochure zijn indicatief. Van die richtafstanden kan, mits voldoende onderbouwd, worden afgeweken. Dit is alleen toegestaan indien ondanks de afwijking alsnog een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Gemengd gebied
Voor de planlocatie wordt uitgegaan van gemengd gebied, omdat naast woningen zich in de directe omgeving ook de functies 'Kantoor', 'Bedrijf' en 'Gemengd-1' bevinden. Hierdoor zijn de richtafstanden die horen bij gemengd gebied van toepassing.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure weergegeven.

Milieucategorie	**Gemengd gebied**
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter

Tabel 5: Richtafstanden milieuzonering
Bron: VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)

Aan de hand van de richtafstanden in de VNG-brochure is beoordeeld of de bedrijvigheid in en rondom de planlocatie belemmeringen oplevert voor de milieugevoelige functies.

Automobielbedrijf Vlietweg 8a

Op circa 6 meter van de gevel van het nieuw te realiseren gebouw ligt de erfgrens van het perceel Vlietweg 8a. Volgens het omgevingsplan is op deze locatie een bedrijf in categorie 3.2 toegestaan. De richtafstand die hierbij hoort in gemengd gebied is 50 meter. Er wordt niet voldaan aan deze richtafstand van 50 meter.

Feitelijke activiteiten

Op het perceel is automobielbedrijf 'W. van den Berg' gevestigd. Dit is een herstelinrichting van motorvoertuigen en verfspuitinrichting. Hierbij horen de volgende sbi-codes, richtafstanden en milieucategorieën:

- Sbi-code 451, 452, 454: Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (richtafstand gemengd: geur: 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m, grootste afstand 10m)/milieucategorie 2;
- Sbi-code 45204: Autospuitinrichtingen (richtafstand gemengd: geur 30m, stof 10m, geluid 10m, gevaar 10m, grootste afstand 30m)/milieucategorie 3.1.

Voor de herstelinrichting geldt aldus een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De autospuiterij geeft (op papier) de grootste richtafstand, namelijk een afstand van 30 meter voor het aspect geur. Hierbij is echter geen bandbreedte gegeven van de omvang van de spuitinrichting.

Milieuaspecten

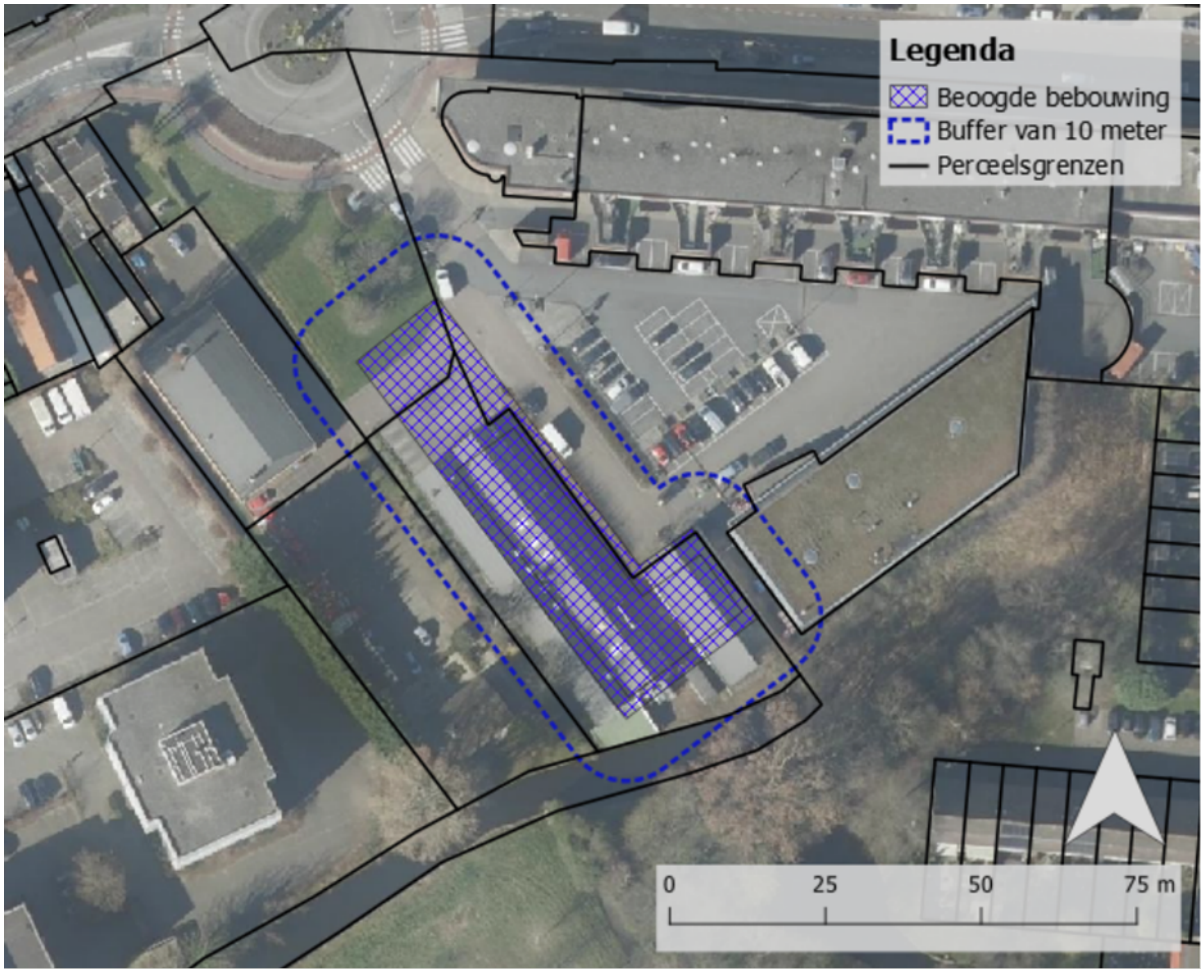
Geluid

Het milieuaspect 'geluid' speelt zowel voor de herstelinrichting als de spuitinrichting; in beide gevallen geldt een richtafstand van 10m. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden, namelijk om door middel van een akoestisch onderzoek aan te tonen dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen voldoet aan de geluidswaarden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling voor wat betreft het aspect geluid inpasbaar is, mits voor wat betreft de activiteiten van de herstelinrichting de schuifdeur van de werkplaats tijdens de uitvoering van luidruchtige werkzaamheden zoals bij het gebruik van pneumatisch en elektrisch gereedschap (tijdelijk) gesloten wordt. Aan deze voorwaarde zal redelijkerwijs kunnen worden voldaan door het vaststellen van een maatwerkvoorschrift (zie paragraaf 4.6).

Geur

Het milieuaspect 'geur' speelt alleen voor de spuitinrichting. Er is onderzocht of als gevolg van de activiteiten in de spuitcabine (onaanvaardbare) geurhinder kan worden verwacht (Peutz, Woningbouw Vlietweg 3 te Leidschendam, Onderzoek naar de kans op geurhinder van autobedrijf W. van den Berg aan de Vlietweg 8a, 16 november 2023, zie bijlage 11). Uit het onderzoek blijkt dat dit niet het geval is. Op basis van de bekende gegevens over de activiteiten in de spuitcabine (bekend verfgebruik en ervaringscijfers/metingen) is berekend wat de geuremissie/-immissie bedraagt en wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de normen in het geurbeleid van de provincie Zuid-Holland. Zie hierover verder paragraaf 4.9. Deze conclusie spoort met het gegeven dat in het kader van toezicht (onder meer in 2001 en 2006) is vastgesteld dat geen geurhinder is waargenomen of geurklachten bekend zijn. Uit latere controles kan worden afgeleid dat de bedrijfsactiviteiten de laatste jaren zijn afgenomen .

In dit kader wordt verder aanvullend opgemerkt dat de afzuiging van de spuitcabine op het dak op (ongeveer) 30 meter van de beoogde woonbebouwing is gelegen, waarmee al (ongeveer) aan de richtafstand wordt voldaan. Deze afstand is in ieder geval groter dan de afstand tussen de deze afzuiging en de bestaande woonbebouwing aan de noordwestzijde van het automobielbedrijf. Er behoeft daarom niet te worden gevreesd dat een zodanig uitbreiding van de activiteiten in de spuitcabine kan plaatsvinden, dat ter plaatse van de beoogde woonbebouwing geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 25: Buffer 10m rondom nieuwe bebouwing
Bron: Peutz, Woningbouwontwikkeling Vlietweg 3 te Leidschendam, Akoestisch onderzoek, 8 november 2023

Binnen 10 meter van de beoogde bebouwing zal echter - ook in de toekomstige situatie - naar alle verwachting geen sprake (kunnen) zijn van 'met de beoogde woningbouw onverenigbare' bedrijfsactiviteiten. Dit deel van het terrein heeft geen bouwvlak en verwacht mag worden dat de toekomstige bedrijfsactiviteiten in de bebouwing ter plaatse van het naastgelegen perceel zullen (blijven) plaatsvinden. Deze is op een grotere afstand dan 10 meter gesitueerd. Bovendien zal tussen de beoogde woonbebouwing en het ten westen gelegen perceel een groenstrook worden gesitueerd. Er is hiermee sprake van een grotere afstand tot bedrijfsactiviteiten dan 10 meter ten opzichte van de gevels van de beoogde woningen. De beoogde woningen kunnen hiermee in de toekomstige situatie ook inpasbaar worden geacht ten opzichte van de nabijgelegen bedrijvigheid. Een situering nabij parkeergelegenheid is overigens niet ongebruikelijk in stedelijke locaties, en kan tevens aanvaardbaar worden geacht.

Naast het automobielbedrijf liggen in de omgeving bedrijven met een maximale milieucategorie 2. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter. de planlocatie ligt niet binnen de richtafstand van deze bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17 Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouw projecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouw projecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

De ontwikkelingen binnen de planlocatie sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op het gasnetwerk, maar dienen met een duurzamere en schonere energievoorzieningen gerealiseerd te worden.

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17.1 Energie algemeen

Per 1 juli 2018 is landelijk de aansluitplicht op aardgas vervallen (Gaswet). Dat betekent dat nieuwbouw in Leidschendam-Voorburg niet meer wordt aangesloten op het aardgas netwerk. Gebouwen moeten op een duurzame manier verwarmd en (soms) gekoeld worden en voorzien van warm tapwater. Grosso modo is het alternatief voor aardgas gebaseerd op elektriciteit (o.a. een warmtepomp, zonneboiler etc.) of een aansluiting op een warmtenet. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, (traditionele) elektrische boilers en conventionele koelmachines is niet toegestaan.

Vanaf 1 januari 2021 geldt wettelijk voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft, voor het eerst in het Klimaatplan 2009-2020, vastgesteld te streven naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen als zon, geothermie (aardwarmte), wind en wellicht biomassa, door een energietransitie. Het streven is om in 2050 samen met de (voormalige) regio Haaglanden klimaatneutraal te zijn en om in 2020 een CO2-reductie van 20%, 20% energiebesparing en 20% meer duurzame energie te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen door in de vergunningaanvraag te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt bij de uitwerking van het ontwerp van het gebouw bepaald op welke wijze de energievoorziening van het gebouw zal plaatsvinden. Er zullen in ieder geval zonnepanelen op het dak worden gelegd. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de gemeente Leidschendam-Voorburg op het gebied van energie.

4.17.2 Duurzaam bouwen

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de Notitie Duurzaam bouwen (d.d. 22 maart 2022) van de gemeente. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld. In de notitie Duurzaam bouwen zijn vier principes benoemd die in ieder bouwinitiatief van toepassing zijn:

1. We bouwen toekomstbestendig;
2. We bouwen met het oog op de omgeving;
3. We bouwen samen aan kwaliteit;
4. We bouwen circulair en biobased.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is nog geen definitief ontwerp opgesteld. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de gemeente Leidschendam-Voorburg op het gebied van duurzaamheid.

4.18 Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in de planlocatie liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen worden aangegeven in het omgevingsplan als ze voorkomen in het gebied.

In de planlocatie ligt een waterleiding. In het omgevingsplan heeft de waterleiding met een strook aan weerszijden de functie 'Leiding - Water'. Binnen deze functie mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Bij het ontwerp van het gebouw is hiermee rekening gehouden.

Ten zuiden van de planlocatie ligt op circa 500m een buisleiding van de Gasunie. In paragraaf 4.8 is aangegeven dat deze buisleiding op voldoende afstand ligt, waardoor deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleid en Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven. In paragraaf 5.2 wordt beschreven op welke wijze het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

Conclusie beleid
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van een binnenstedelijke bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Het plan gaat uit van sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en het realiseren van een woongebouw met werkplekken. Door de sloop van de verouderde bebouwing en het realiseren van een nieuw gebouw met een eenduidig volume, net zoals bij de omliggende gebouwen, wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verhoogd. De nieuwe functie past bij de aard van het gebied waar al een mix van woningen en bedrijvigheid aanwezig is. Niet alleen het gebouw is nieuw, ook de omliggende openbare ruimte wordt in het ontwerp meegenomen. Hier worden parkeerplaatsen en groen gerealiseerd.

In het plan is sprake van meervoudig ruimtegebruik, door het realiseren van werkplekken naast de woningen. Voor het wonen wordt gebouwd voor de doelgroep waar de woningnood het hoogst is: werkende jongeren of jongeren die in het laatste jaar van hun studie zitten. Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd en betaalbaar (sociaal) woningaanbod voor jongeren.

De voorgenomen ontwikkeling valt in binnenstedelijk gebied. Steden krijgen te maken met een toename van hittestress en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering en verdichting. Het uitvallen van stedelijke functies en hoge kosten op lange termijn kunnen voorkomen worden door beperking van wateroverlast en hitte als ontwerpuitgangspunt op te nemen bij de (her)inrichting van de stad.

Er wordt een klimaatbestendig gebouw gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. Er wordt zowel in de buitenruimte als op het dak van het gebouw waterberging gerealiseerd. Ook is aandacht voor hittestress door het aanplanten van groen en bomen.
Het dak zal ook voorzien worden van zonnepanelen.

Het realiseren van de wooneenheden voor de doelgroep jongeren, in combinatie met werkplekken draagt bij aan de ambities van de provincie Zuid-Holland en gemeente Leidschendam-Voorburg om een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving te creëren.

Conclusie omgevingsaspecten
De impact van de beoogde ontwikkeling op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op.

5.2 Wijzigen omgevingsplan

5.2.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Voor de systematiek van het 'TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a' is aangesloten bij 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk'. Het TAM-omgevingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in de planlocatie alsmede vormt het TAM-omgevingsplan een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstallen in het gebied.

Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregel;
- Algemene regels;
- Overgangsregels.

5.2.1.1 Inleidende regels
Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Bij de meet- en regelbepalingen (artikel 2) wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Alleen de begrippen en meet- en regelbepalingen die nodig zijn voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan zijn opgenomen.

5.2.1.2 Bestemmingsregels
De regels, behorende bij de verschillende in het plan voorkomende functies, zijn opgebouwd, volgens een vast stramien. Elk artikel is opgebouwd volgens de onderstaande standaardindeling:
- Functieomschrijving;
- Beoordelingsregels;
- Maatwerkvoorschriften;
- Vergunningplicht voor afwijken;
- Specifieke functieregels;
- Vergunningplicht voor afwijken van de functieregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

Eén en ander uiteraard voor zover in dit specifieke plan van toepassing.

In het voorliggende 'TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a' komen de volgende functies voor:

Bedrijf
De functie 'Bedrijf' wordt gebruikt locaties waar bedrijven zijn gevestigd. In de regel worden hiermee bedrijven aangeduid die gericht zijn op productie of bewerking van producten en in principe deze producten niet ter plekke verkopen. Onder de functie bedrijf valt in principe dus geen detailhandel, dienstverlening of kantoorwerk, tenzij het gaat om een ondergeschikte vorm hiervan. Met een functieaanduiding is de maximale categorie aangegeven. In dit geval is de functie 'Bedrijf' van toepassing op het perceel Vlietweg 8a en is maximaal categorie 2 toegestaan. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - spuitinrichting' is de locatie van de spuitcabine vastgelegd.

Gemengd
Binnen het bouwvlak van de functie 'Gemengd' zijn op de begane grond woningen en functies zoals bedrijvigheid in categorie 1 en kantoren toegestaan. Ook is de stalling van fietsen toegestaan. Op de verdiepingen zijn alleen woningen toegestaan. Via een voorwaardelijke verplichting is de realisatie van een blauw-groen dak vastgelegd. Ook is via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de woonfunctie niet eerder gebruikt mag worden dan nadat door middel van een nadere uitgewerkte en actuele Aerius-berekening is aangetoond dat geen sprake is van een overschrijding van de waarden. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de geluidsproductie van de meest westelijke mechanische ventilatie unit op het dak van het pand Nieuwstraat 2.

Buiten het bouwvlak is het niet toegestaan om bijbehorende bouwwerken op te richten. Ook is door middel van een bepaling het vergunningvrij bebouwen van het perceel buiten het bouwvlak ingeperkt. Deze inperking is noodzakelijk in verband met locatiespecifieke omstandigheden. Het is namelijk gewenst dat de strook groen grenzend aan het water van de Goo groen wordt gehouden en dat hier geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw voorziet in ruimte voor fietsenstalling, waardoor het niet nodig is om bij het hoofdgebouw aanvullend bijbehorende bouwwerken te realiseren.

Groen
De functie 'Groen' wordt gebruikt voor gronden die van belang zijn voor de groenstructuur binnen de planlocatie, inclusief kleinschalige groenelementen.

Verkeer - Verblijfsgebied
De functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebruikt voor de wegen in de planlocatie. Het gaat hierbij niet om hoofdwegen maar om wegen met een meer gemengd karakter. Deze wegen zijn niet gericht op het doorgaand verkeer. Ook parkeerplaatsen zijn toegestaan binnen deze functie.

Water
De functie 'Water' wordt gebruikt voor watergangen in de planlocatie. Met deze functie wordt tevens beoogd de in en direct langs het water (oevers) voorkomende natuurwaarden te beschermen.

Leiding - Water
De functie 'Leiding - Water' ligt op een strook aan weerszijden van hoofdwaterleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en de bescherming ervan. Binnen de op stroken mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Het is wel mogelijk om te bouwen wanneer een bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of veranderingen van bestaande bouwwerken. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunning nodig.

Waarde - Archeologie 3
De gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), aangewezen voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Met de toevoeging van een archeologisch peil worden de archeologische waarden extra beschermd. Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bodemingrepen die een grotere oppervlakte beslaan dan 100m² en die dieper de grond in gaan dan 30cm.

Waterstaat - Waterkering
De beschermingszone van de polderkade ten zuiden van de planlocatie heeft de functie 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. Het belang van de waterkering gaat op deze gronden voor op de andere functies die aan dezelfde gronden zijn toegekend. Ander gebruik en andere bebouwing binnen de zone, anders dan ten behoeve van de waterkering, zijn slechts mogelijk als de belangen van de waterkering zich er niet tegen verzetten en als vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Ook langs de vliet is deze functie opgenomen.

5.2.1.3 Algemene regels en overgangsregels
In het TAM-omgevingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene afwijkingsregels.

Tenslotte zijn bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

5.3 Toepassing en handhaving van het plan
Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een omgevingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het omgevingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om al tijdens het opstellen van een omgevingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:
- Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het omgevingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het omgevingsplan is immers aan een ieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in de planlocatie op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.
- Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van de planlocatie. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het omgevingsplan is echter wel wenselijk.

- Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in de planlocatie. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling Handhaving is belast met de handhaving van de regels in dit TAM-omgevingsplan stelt jaarlijks handhavingsplannen op en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieuovertredingen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is opgesteld om op de locatie Vlietweg 3 woningbouw te realiseren. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, hoort de functie niet mogelijk gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte waar in de markt veel vraag naar is. In het gemeentelijk woonbeleid zet de gemeente zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft. Hieronder vallen jongeren, studenten en starters. De gemeente Leidschendam-Voorburg stuurt waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Voorafgaand aan het opstellen van dit plan is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de initiatiefnemer. Er wordt ook nog een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierin worden afspraken gemaakt over de uitvoering, kosten en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Het opstellen van een (wijziging)omgevingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatietraject doorlopen. In januari 2022 is het traject gestart met gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden. In de periode tot en met september 2023 hebben verschillende buurtbijeenkomsten plaats gevonden en is een intensief traject met een klankbordgroep doorlopen. Tijdens een slotbijeenkomst op 18 september is het resultaat teruggekoppeld. Voor het participatietraject is een participatiewebsite gemaakt, waar informatie en verslagen te vinden zijn. Deze website blijft in de lucht. Daarnaast worden geïnteresseerden via een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. In bijlage 18 (De Wijde Blik, Participatieverslag Vlietweg 3 Leidschendam, 9 oktober 2023) is het eindverslag van het doorlopen participatietraject opgenomen.

7.2 Vooroverleg met overlegpartners en overige stakeholders

Het vooroverleg met relevante overheidsinstanties, nutspartijen en andere stakeholders heeft plaatsgevonden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dat kader is aan de overlegpartners en overige stakeholders een concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd. De partijen zijn in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Op deze manier is invulling gegeven aan het wettelijk voorgeschreven vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 en 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De reacties hebben betrekking op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens is het concept-ontwerpbestemmingsplan omgezet naar een TAM-omgevingsplan.

Betrokken overlegpartners/stakeholders
De volgende overlegpartners respectievelijk stakeholders zijn uitgenodigd om een vooroverlegreactie te geven op het concept-ontwerpbestemmingsplan:
1. Provincie Zuid-Holland;
2. Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg;
3. Dunea;
4. Vereniging Erfgoed Leidschendam;
5. Nederlandse Gasunie;
6. Hoogheemraadschap van Delfland;
7. Natuur- en milieufederatie Zuid-Holland;
8. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
10. Rijkswaterstaat;
11. Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg;
12. TenneT;
13. Veiligheidsregio Haaglanden.

Ontvangen overlegreacties
Hieronder zijn de van de bovengenoemde overlegpartners ontvangen reacties op het concept-ontwerpbestemmingsplan samengevat en -waar nodig- van een inhoudelijke beantwoording voorzien.

1. Provincie Zuid-Holland

Overlegreactie
Het vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden door middel van het invullen en elektronisch indienen van het zogenoemde e-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen. De conclusie aan de hand van het ingediende e-formulier luidt dat het concept-ontwerpbestemmingsplan zelf niet bij de provincie ingediend hoeft te worden omdat er geen provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn. De provincie heeft ook na ontvangst van het e-formulier niet alsnog om toezending van het plan verzocht.

Antwoord op de overlegreactie
Gelet op de uitkomst van het vooroverleg door middel van het e-formulier leidt het vooroverleg met de provincie niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2. Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg
Overlegreactie
Er is geen overlegreactie ontvangen van de Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg.

3. Dunea
Overlegreactie
Dunea heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het actuele bestand van alle door Dunea beheerde leidingen in en rond de planlocatie. Deze toetsing geeft aanleiding tot een aantal opmerkingen, te weten:
a. In de planlocatie lag voorheen een 450 mm. asbestcementen transportleiding. Deze leiding is in 2023 verwijderd vanwege de mogelijke verbreding van de A4. De voorheen voor deze leiding geldende dubbelbestemming kan komen te vervallen resp. hoeft in dit nieuwe plan niet te worden opgenomen.
b. In de planlocatie bevindt zich de 1.400 mm. betonnen BAL-1 rivierwaterleiding. De dubbelbestemming met een beschermingszone van 9,0 m. aan weerszijden van de leiding dient gehandhaafd te blijven. De beoogde nieuwe bebouwing is gesitueerd op 9,0 m. van de leiding, dit is conform de dubbelbestemming en in eerdere vooroverleggen gemaakte afspraken.
c. De dubbelbestemming voor de rivierwaterleiding lijkt in het bestemmingsvlak van de bestemming 'Groen' niet door te lopen. Verzocht wordt dit nog aan te passen.

Antwoord op de overlegreactie
De onder a. en b. gemaakte opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. De voorheen aanwezige asbestcementen transportleiding is niet opgenomen in het plan. De 1.400 mm. rivierwaterleiding is voorzien van de correcte functie.

Uit een controle van de verbeelding komt naar voren dat de aanduiding van de functie voor de rivierwaterleiding wel doorloopt in het door Dunea bedoelde gebied dat is aangewezen voor Groen, maar dat de 'leesbaarheid' hiervan in de PDF-versie niet optimaal is. Door technische aanpassingen aan de verbeelding (bijvoorbeeld door de PDF-versie van de verbeelding in twee afzonderlijke delen/lagen te splitsen) kan wellicht de leesbaarheid worden verbeterd. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de niet-optimale leesbaarheid uitsluitend betrekking heeft op de (juridische geen status hebbende) PDF-versie van de verbeelding. Bij de juridisch maatgevende digitale verbeelding speelt dit thema niet. Een inhoudelijke aanpassing van het TAM-omgevingsplan is in zoverre dan ook niet nodig.

4. Vereniging Erfgoed Leidschendam
Overlegreactie
De Vereniging Erfgoed Leidschendam heeft beoordeeld of de planologische wijziging respectievelijk het beoogde bouwplan belangen op het gebied van het erfgoed raakt en constateert dat dit niet het geval is. In zoverre geeft het plan de Vereniging geen aanleiding tot opmerkingen.

Wel doet de Vereniging een suggestie om in de nieuwbouwplannen de geschiedenis van de locatie en haar oorspronkelijke eigenaar terug te laten komen. De Vereniging geeft het volgende aan:

"Op het genoemde adres ligt de huidige timmermanswerkplaats van Groenewegen. Dit bedrijfspand/timmermanswerkplaats (Vlietweg 3) liet de firma L.M. Groenewegen in 1951 naast de toenmalige gasfabriek van Stompwijk bouwen. Dit pand wordt nu aangeduid met 'Haalhout extra'.

Het zou wellicht een optie kunnen zijn, om in de nieuwbouw de geschiedenis van deze timmermansfamilie op een subtiele manier te laten terugkomen. De pater familias van de familie Groenewegen, Laurentius Maria Groenewegen werd al in 1918 genoemd als timmerman en molenmaker in Stompwijk. Zijn vader Daniel Groenewegen (1827-1902) was ook timmerman en molenmaker van beroep. Groenewegen is decennialang een bekende aannemer in zowel Veur als Leidschendam geweest. We kennen de familie Groenewegen natuurlijk ook van de meubeltoonzaal aan het Damplein (periode 1965-2006) en hun toenmalige winkel aan de Damlaan 4-6. En hun inzet voor de vrijwillige brandweer, de heer P.G.M. Groenewegen was in de jaren vijftig en zestig naast wethouder ook loco burgemeester van Leidschendam.

Als wij een bijdrage kunnen leveren aan het vastleggen van de genoemde historie in de nieuwbouw, laat het te zijner tijd weten."

Antwoord op de overlegreactie
De overlegreactie van de Vereniging Erfgoed Leidschendam leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan. De suggestie ten aanzien van het zichtbaar maken van de historie van (de eigenaren van) de locatie wordt zeer gewaardeerd en meegenomen naar de fase van de uitvoering van het plan.

5. Nederlandse Gasunie
Overlegreactie
De Gasunie heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het actuele beleid op het gebied van externe veiligheid. Op grond van deze toetsing constateert de Gasunie dat de planlocatie buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bijgelegen aardgastransportleiding van de Gasunie ligt. Dat betekent dat de betreffende leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord op de overlegreactie
De overlegreactie van de Gasunie leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

6. Hoogheemraadschap van Delfland
Overlegreactie
Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft (telefonisch) te kennen gegeven dat alle eerder in het proces gemaakt opmerkingen over de aanwezige waterkeringen correct verwerkt zijn op de verbeelding en in de regels van het concept-ontwerpbestemmingsplan. In die zin geeft het plan dan ook geen aanleiding voor een formele overlegreactie.

Wel wordt nog gewezen op een kleine omissie in de toelichting, waar nog wordt vermeld dat de planlocatie buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ligt. Deze tekst is niet in overeenstemming gebracht met de aanpassingen aan de verbeelding en de regels.

Antwoord op de overlegreactie
De toelichting wordt op dit punt gecorrigeerd.

7. Natuur- en Milieufederatie Zuid-Holland
Er is geen vooroverlegreactie ontvangen van Natuur- en Milieufederatie Zuid-Holland.

8. Nederlandse Aardolie Maatschappij
Overlegreactie
De NAM heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan getoetst aan de beschikbare informatie over de ligging van haar infrastructuur. Uit deze toets blijkt dat er in of nabij de planlocatie geen infrastructuur van de NAM aanwezig is. Wel wijst de NAM op de aanwezigheid van infrastructuur van de Gasunie.

Antwoord op de overlegreactie
De overlegreactie van de NAM leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan. Van de Gasunie is een zelfstandige overlegreactie ontvangen, zie de beantwoording daarvan onder 5.

9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Er is geen vooroverlegreactie ontvangen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

10. Rijkswaterstaat
Overlegreactie
Gelet op de belangen die Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid behartigt, zijn er geen inhoudelijke opmerkingen op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai juist is uitgevoerd.

Wel wordt in de overlegreactie aangegeven dat het van belang is te waarborgen dat voor de nieuw te realiseren woningen voldoende maatregelen worden getroffen om een leefbare woonomgeving te creëren. Geadviseerd wordt de gezondheid als uitgangspunt te nemen en niet uit te gaan van de doelgroep voor de (geluidsgevoelige) woningen.

Wanneer de gemeente dit uitgangspunt onderschrijft, adviseert Rijkswaterstaat dit duidelijk in de toelichting van het plan op te nemen.

Antwoord op de overlegreactie
Aangezien het plan eerst na invoering van de Omgevingswet in procedure wordt gebracht dient het akoestisch onderzoek aan de hand van dit nieuwe wettelijke regime te worden aangepast. Bij de verwerking daarvan in de plantoelichting zal ook de opmerking van Rijkswaterstaat, ten aanzien van het nemen van de gezondheid als uitgangspunt en het borgen van een leefbare woonomgeving, worden meegenomen.

11. Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg
Er is geen vooroverlegreactie ontvangen van Stichting Duurzaam Leidschendam - Voorburg.

12. TenneT
Overlegreactie
Na een beoordeling van het plan meldt TenneT dat zij in de planlocatie noch bovengrondse noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord op de overlegreactie
De overlegreactie van TenneT leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

13. Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)
Overlegreactie
De VRH constateert dat de planlocatie op 416 meter ten noordwesten van de rijksweg A4 ligt. Bij een calamiteit op de A4 kan zich een incident voordoen waarbij giftige stoffen vrijkomen. De afstand van de planlocatie tot aan de A4 is echter zodanig dat het groepsrisico als gevolg van het beoogde bouwplan niet significant zal toenemen. Gezien de afstand tussen de planlocatie en de A4 worden de volgende maatregelen door de VRH geadviseerd:
A. Afschakelbare ventilatie;
B. Risicocommunicatie.

Het beoogde woon- en werkcomplex zal worden voorzien van zonnepanelen. De VRH wijst erop dat aan de energietransitie risico's zijn verbonden, onder meer op het gebied van elektrisch rijden/parkeren, waterstof en gebruik van zonnepanelen in combinatie met energie-opslagsystemen (EOS). Wanneer nieuwe energiebronnen worden toegepast in de planlocatie wordt de VRH graag geïnformeerd en aangehaakt. Door vroegtijdig mogelijkheden, risico's en mogelijke beheersmaatregelen in verbeelding te brengen, kan de energietransitie op een veilige manier plaatsvinden.

De VRH wijst er op dat bij de verdere uitwerking van de planlocatie, zoals bij bouwplannen, ook specifiek gekeken wordt naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen nodig zijn. In het kader van brandveiligheid is ook aandacht vereist voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voor de specifieke objecten. Voor (advies)vragen op dit vlak kan contact worden opgenomen met de VRH.

Ten slotte wijst de VRH er nog op dat niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar ook zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. De desbetreffende maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere gemeentelijke disciplines worden geborgd. De VRH gaat er dan ook van uit dat, na bestuurlijke besluitvorming over het bestemmingsplan, de overgenomen dan wel geadviseerde maatregelen bij de juiste afdeling(en) van de gemeentelijke organisatie onder de aandacht worden gebracht.

Antwoord op de overlegreactie
De overlegreactie van de VRH stipt een aantal interessante thema's aan op het gebied van de externe - en brandveiligheid. Het duurzaam borgen van het belang van een veilige woon- en leefomgeving wordt uiteraard volledig onderschreven. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat de door de VRH geadviseerde maatregelen en beschreven aandachtspunten in feite niet ruimtelijk kunnen worden geborgd en daarom niet in het TAM-omgevingsplan kunnen worden verwerkt.

De aangestipte thema's zullen bij de verdere planuitwerking en verwezenlijking van de beoogde ontwikkelingen meegenomen worden en tijdig onder de aandacht van de betrokken gemeentelijke vakafdelingen en de initiatiefnemer van het plan worden gebracht.

De overlegreactie van de VRH leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

7.3 Terinzagelegging en zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan heeft vanaf vrijdag 23 februari 2024 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen tot en met donderdag 4 april 2024. Gedurende deze periode kon door een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze worden ingediend. In totaal zijn 49 zienswijzen ingediend, waarvan 9 uniek en 40 identieke zienswijzen.

Alle unieke zienswijzen zijn behandeld en voorzien van een reactie. Deze zijn gebundeld in de Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage 19 deel uitmaakt van dit TAM-omgevingsplan. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. De aanpassing ziet op de onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen een nader bodemonderzoek en geluidonderzoek aan het omgevingsplan toegevoegd. Voorts zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan.

Daarom bevat de Nota van beantwoording zienswijzen een beschrijving van de wijzigingen die bij de vaststelling van dit omgevingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Aanmeldnotitie mer

Bijlage 2 Verkeersstudie

Bijlage 3 Parkeeronderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek automobiel- en garagebedrijf Vlietweg 8a

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Nieuwstraat 2 - onderhoudswerkplaats en groothandel

Bijlage 7 Bodemonderzoek

Bijlage 8 Nader bodemonderzoek

Bijlage 9 Indicatieve keuring grondwal

Bijlage 10 Nader onderzoek - partijkeuring locatie 4

Bijlage 11 Geuronderzoek

Bijlage 12 Memo watercompensatie

Bijlage 13 Archeologisch onderzoek

Bijlage 14 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 15 Ecologisch onderzoek

Bijlage 16 Ecologisch onderzoek Nieuwstraat 2 - 2a

Bijlage 17 Bezonningsstudie

Bijlage 18 Participatieverslag

Bijlage 19 Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Vlietweg 3 en 8a in Leidschendam en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘22a’ gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld onder c, is niet van toepassing;
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
c. De regels in dit hoofdstuk (H22a) zijn van toepassing op de locatie Vlietweg 3 en 8a in Leidschendam, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1916.TAMVlietweg3en8a-VA01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen
Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend op het bepaalde in artikel 2 de volgende begripsbepalingen:

3.1 plan
het TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a met identificatienummer NL.IMRO.1916.TAMVlietweg3en8a-VA01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

3.2 beroep en bedrijf aan huis
een beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

3.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3.4 algemene leefbaarheidstoets
toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in Beleidsnota Woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg;

3.5 archeologie, Programma van Eisen (PvE)
een inhoudelijk document waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord staan, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

3.6 archeologievriendelijk bouwen
een manier van bouwen waarbij rekening wordt gehouden met het aanwezige bodemarchief zodat (eventuele) archeologische waarden niet verstoord worden en behouden blijven;

3.7 archeologisch advies
een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht;

3.8 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag
een door het bevoegd gezag aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied;

3.9 archeologisch onderzoek
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een locatie, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

3.10 bedrijfsgebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie;

3.11 bedrijfswoning
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijventerrein, slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon of een gezin, die behoort bij de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of instelling op het perceel waar de woning zich bevindt, en waarvan de huisvesting ter plaatse noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op dat perceel;

3.12 begane grond
de onderste bouwlaag van een gebouw;

3.13 bestaand
bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

3.14 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de zolder;

3.15 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

3.16 dienstverlening
het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

3.17 erotisch getinte vermaaksfunctie
een vermaaksfunctie, die is gericht op het (laten) geven van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard, zoals onder meer een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

3.18 gestapelde woning
een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd;

3.19 hartlijn
midden van de leiding zoals op de verbeelding is aangegeven;

3.20 horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie);

3.21 huishouden
een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren;

3.22 meetverschil
een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de verbeelding aangegeven (bouw-)grens;

3.23 nieuwe ontwikkeling
ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen toegekende functie, geldend op het moment van vaststelling van 'TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a', niet zijnde de ontwikkeling waarvoor dit plan is opgesteld;

3.24 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

3.25 pand
een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, betreedbaar en afsluitbaar is;

3.26 parkeervoorzieningen
voorzieningen voor het laten stilstaan van voertuigen, (brom)fietsen daaronder mede begrepen, langer dan nodig is voor het (onmiddellijk) laten in-, uit- en afstappen van passagiers of voor het laden en/of lossen van goederen;

3.27 prostitutie
het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

3.28 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden: onder seksinrichting worden in elk geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater en/of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

3.29 sociale huurwoning
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

3.30 staat van horeca-activiteiten
de staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

3.31 speeltoestellen
een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

3.32 tuin
tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

3.33 vaartuig
een voorwerp, dat bestemd of ingericht is, voor het vervoer over water, van personen en/of goederen, dan wel een drijvend werktuig of woonschip;

3.34 verbeelding
de verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a';

3.35 verkoop via internet
het bedrijfsmatig en uitsluitend via het internet aanbieden en verkopen van goederen aan derden, zonder uitstalling ten verkoop, opslag, bezichtiging en/of afhaal van de goederen ter plaatse;

3.36 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

3.37 woning voor middenhuur
huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan) en ten hoogste een bedrag, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 (zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan), waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

3.38 woningsplitsing
het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

3.39 zelfstandige woning
de kleinste binnen één of meer gebouwen gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 4 Meet- en regelbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

4.1 Goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4.2 Overschrijding van de bouw- c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Functieomschrijving

5.1.1 Algemeen
Een als 'Bedrijf' aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven;
b. een spuitinrichting is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - spuitinrichting' (sb-si);
c. ter plaatse van de aanduiding (bw) is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:
d. bedrijfsgebonden detailhandel;
e. beroep aan huis uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.1;
f. horeca in uitsluitend categorie 4, als bedoeld in de van deze regels deel uitmakende Staat van horeca-activiteiten, uitsluitend ten dienste van de functie 'Bedrijf';
g. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.2;

met de daarbij behorende:
h. erven;
i. groenvoorzieningen;
j. in- en uitritten;
k. nutsvoorzieningen;
l. ontsluitingswegen;
m. paden en verhardingen;
n. parkeervoorzieningen;
o. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

5.2.1 Algemeen
Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Bedrijf' uitsluitend worden gebouwd:
a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de locatie die is toegedeeld aan een functie worden gebouwd
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het achtererfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Tankstationluifels	7,0 meter
Vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

5.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

5.3.1 Dakterras
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een dakterras te realiseren dat de bouw-/goothoogte zoals bedoeld in artikel 5.2.2 **onder b** overschrijdt.

5.4 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsactiviteit dakterrassen
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt alleen verleend als er toepassing gegeven wordt aan de regels die zijn opgenomen in de Nota 'Het Dak op', beleidsnotitie met sneltoetscriteria voor dakterrassen, die als Bijlage 3 deel uitmaakt van dit hoofdstuk.

5.5 Specifieke functieregels voor gebruik

5.5.1 Beroep of bedrijf aan huis
Het uitoefenen van een beroep aan huis, of hiermee naar aard, uitstraling en omvang gelijk te stellen beroepsmatige activiteiten, vanuit de woning is toegestaan mits:
a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit is het geval indien het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning en de bij de woning horende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 40m²;
b. de gebruiker van de woning tevens degene is die de beroepsmatige activiteiten uitvoert;
c. het beroepsmatige gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam - Voorburg;
e. er geen buitenopslag van goederen plaatsvindt en geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in direct verband met het beroep aan huis.

5.5.2 Verkoop via internet
Verkoop via internet vanuit de woning is toegestaan, mits:
a. sprake is van verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie en geen opslag en verzending plaatsvindt;
b. er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.6 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsplanactiviteit - beroep aan huis

5.6.1 Verbodsbepaling
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te gebruiken voor de uitoefening van een beroep aan huis in afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.

5.6.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit - beroep aan huis

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6.1 kan alleen worden verleend indien en voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis bedraagt maximaal 65 m²;
b. de activiteiten zijn naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met bedrijven die genoemd zijn in bijlage 1, onder de categorieën 1 en 2;
c. er is geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Indien deze beleidsregel wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de gewijzigde beleidsregels met betrekking tot parkeernormen.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
b. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

5.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.7.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
c. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten tot een oppervlakte van maximaal 10m²;
d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

5.7.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

5.7.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Functieomschrijving

6.1.1 Algemeen
Een als 'Gemengd' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

op de begane grond
a. wonen;
b. voor 153m^2 bruto vloeroppervlak uitsluitend voor kantoren, ateliers, werkruimten en/of bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. fietsenstallingvoorzieningen;

vanaf de eerste verdieping
d. wonen;

met daaraan ondergeschikt:
e. beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend ten behoeve van de functie wonen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.3.2;
f. verkoop via internet, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.3.3;

met de daarbij behorende:
g. balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende terreinen;
h. dakterrassen;
i. tuinen en erven;
j. groenvoorzieningen;
k. in- en uitritten;
l. nutsvoorzieningen;
m. bijbehorende voorzieningen zoals, (inpandige) technische voorzieningen, inpandige traforuimte;
n. zonnepanelen;
o. bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes;
p. ontsluitingswegen;
q. paden en verhardingen;
r. parkeervoorzieningen;
s. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

6.2.1 Algemeen
Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Gemengd' uitsluitend worden gebouwd:
a. hoofdgebouwen;
b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:
a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
b. op het gebouwerf is het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen de locatie die is toegedeeld aan een functie worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het voorerfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Pilasters/penanten en soortgelijke plaatselijke versieringen	1,5 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1,5 meter

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het achtererfgebied	**Maximale bouwhoogte**
Objecten voor beeldende kunst	6,0 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,0 meter

6.3 Specifieke functieregels voor gebruik

6.3.1 Wonen

a. Wonen vindt plaats in maximaal 138 woningen;
b. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt minimaal 80% van het totale aantal woningen in het plan;
c. Het aandeel woningen voor middenhuur bedraagt minimaal 10% van het totale aantal woningen in het plan.

6.3.2 Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, of hiermee naar aard, uitstraling en omvang gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteiten, vanuit de woning is toegestaan mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit is het geval indien het vloeroppervlak van een woning, dat wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis, niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning (bijbehorende bouwwerken daaronder mede begrepen), tot een maximum van 40m²;
b. de gebruiker van de woning tevens degene is die de beroepsmatige activiteiten uitvoert;
c. het beroepsmatige gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Nota Parkeernormen Leidschendam - Voorburg;
e. er geen buitenopslag van goederen, horeca en/of detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in direct verband met het beroep aan huis.

6.3.3 Verkoop via internet

Verkoop via internet vanuit de woning is toegestaan, mits:

a. sprake is van verkoop via internet waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie en geen opslag en verzending plaatsvindt;
b. er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
c. er geen buitenopslag plaatsvindt.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting blauw-groen dak

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt - in afwijking van de daar toegedeelde functie(s) - dat het gebruik volgens de toegedeelde functie(s) alleen is toegestaan op voorwaarde dat bij (ver)nieuwbouw van een gebouw voorzien is in de aanleg en instandhouding van een blauw-groen dak met een bergingscapaciteit van ten minste 72m³.

6.3.5 Voorwaardelijke verplichting - Aeriusberekening

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt - in afwijking van de daar toegedeelde functie(s) - dat het gebruik volgens de toegedeelde functie(s) alleen is toegestaan op voorwaarde dat uit een nadere uitgewerkte en actuele Aerius-berekening blijkt dat geen sprake is van een projecteffect van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

6.3.6 Voorwaardelijke verplichting - maatwerkvoorschrift
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 3' geldt - in afwijking van de daar toegedeelde functie(s) - dat het gebruik volgens de toegedeelde functie(s) Wonen alleen is toegestaan op voorwaarde dat ter plaatse van de het bedrijfspand aan Nieuwstraat 2 te Leidschendam de meest westelijke mechanische ventilatie unit is geplaatst danwel een andere voorziening of maatregel wordt getroffen zodat wordt voldaan aan een maximale geluidsproductie op geluidgevoelige gebouwen gedurende de dagperiode (07.00u - 19.00u) maximaal 50dB(A), gedurende de avondperiode (19.00u-23.00u) maximaal 45dB(A) en gedurende de nachtperiode (23.00u-07.00u) maximaal 40dB(A).

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

6.4.2 Uitzonderingen
Het in artikel 6.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

6.4.3 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:
a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

6.4.4 Advies
Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 7 Groen

7.1 Functieomschrijving

7.1.1 Algemeen
Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. groenvoorzieningen;
b. recreatie;
c. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. water;

met de daarbij behorende:
f. duikers en bruggen;
g. fiets- en voetpaden;
h. in- en uitritten;
i. nutsvoorzieningen;
j. objecten van beeldende kunst;
k. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
l. ontsluitingswegen;
m. (on)verharde speelvelden;
n. overige paden en verhardingen;
o. speeltoestellen.

7.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

7.2.1 Algemeen
Op deze gronden mogen ten behoeve van Groen uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7.2.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	**Maximale bouwhoogte**
Objecten voor beeldende kunst	6,00 meter
Speeltoestellen	5,00 meter
Vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van (mobiele) telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15,00 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3,00 meter

7.3 Specifieke functieregels

7.3.1 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met de aan de locatie toegedeelde functie(s) wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 15.2, in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden op een wijze of tot een doel, strijdig met het belang van de in artikel 7.1.1 onder l, bedoelde waarden;
b. het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor horeca.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
d. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
e. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

7.4.2 Uitzonderingen
Het in artikel 7.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

7.4.3 Voorwaarden
De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:
a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

7.4.4 Advies
Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Functieomschrijving

8.1.1 Algemeen
Een als 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. buurtonsluitingswegen;
b. parkeervoorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. pleinen;

met de daarbij behorende:
e. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
f. bermen;
g. duikers en bruggen;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. in- en uitritten;
k. nutsvoorzieningen;
l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
m. speeltoestellen;
n. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
o. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
p. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
q. waterlopen en waterpartijen.

8.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.2.1 Algemeen
Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van 'Verkeer - Verblijfsgebied' ' uitsluitend worden gebouwd:
a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer;
b. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
c. oplaadvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer,
d. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwhoogtes en oppervlaktes
Voor het bouwen als bedoeld in artikel 8.2.1 gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het openbaar vervoer en de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
b. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
d. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.3.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

8.3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

8.3.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 9 Water

9.1 Functieomschrijving

9.1.1 Algemeen
Een als 'Water' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. waterkeringen;
c. water- en oeverrecreatie;
d. voorzieningen ten behoeve ondergrondse warmte- en koudeopslag, mede ten behoeve van aangrenzende terreinen;

alsmede voor:
e. aanlegsteigers;
f. bruggen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. objecten van beeldende kunst;
j. oevers;
k. oeververbindingen;
l. overige voorzieningen ten behoeve van de functie zoals duikers en inlaatwerken, dukdalven, oeverbeschoeiingen, remmingswerken en stuwen;
m. tuinen t.b.v. woonschepen;
n. vijvers;

mede bestemd voor:
o. overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;

9.2 Beoordelingsregels

9.2.1 Algemeen
Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van 'Water' uitsluitend worden gebouwd:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 9.2.1, sub a, gelden de volgende bouwregels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil ter plaatse;
b. voor het bouwen van bruggen geldt, in aanvulling op het bepaalde onder a, dat de minimaal benodigde doorvaarthoogte van elke nieuw te bouwen dan wel te vervangen brug in overleg met de vaarweg- en/of waterbeheerder dient te worden bepaald.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.3.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

9.3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

9.3.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 10 Leiding - Water

10.1 Functieomschrijving
Een als 'Leiding - Water' aangewezen locatie heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:
a. de aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding met een belemmeringenstrook van respectievelijk 5,00 meter (drinkwatertransportleidingen) en 9,00 meter (rivierwatertransportleidingen) ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

10.2 Beoordelingsregels
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

10.2.1 Algemeen
Op deze gronden mogen ten behoeve van 'Leiding - Water' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en), met een maximale hoogte van 5 meter, en
b. ten behoeve van de andere, daar voorkomende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functie(s) geldende beoordelingsregels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 10.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
i. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

10.3.2 Uitzonderingen
Het verbod als bedoeld in artikel 10.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer en
c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

10.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 3

11.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden hebben, naast de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:

a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

11.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.2.1 Regels over het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Ter plaatse van in de artikel 11.1 bedoelde gronden is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het verwijderen, trekken of afbreken van funderingspalen;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

11.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.2.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden:

a. zien op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. worden uitgevoerd ten behoeve van een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²
c. worden uitgevoerd ten behoeve van een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
d. worden uitgevoerd ten behoeve van een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

11.2.3 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein is vastgesteld.

11.2.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door de bodemingreep kan worden voorkomen of voldoende kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
    2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
    3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
    4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse voor de Archeologie in acht worden genomen;
c. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere functies.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Functieomschrijving

12.1.1 Algemeen
Een als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen locatie heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), de volgende functie:
a. waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.2.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
Ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 12.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen en verharden van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterlopen;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout;
f. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep);
g. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
h. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen, heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), alsmede het beplanten met c.q. de teelt van maïs;
i. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
j. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking;
k. het uitvoeren van heiwerken of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

12.2.2 Uitzonderingen
Het in artikel 12.2.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. het normale beheer en/of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. betrekking hebben op het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van in- en/of uitritten, tot een oppervlakte van ten hoogste 10 m²;
e. betrekking hebben op de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

12.2.3 Beoordelingsregels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van bouwwerken
De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover:
a. de werken en werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun functie;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de historisch-ruimtelijke, cultuurhistorische- en/of archeologische waarden van het terrein.

12.2.4 Advies
Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de waterkering met de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

12.3 Beoordelingsregels
In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

12.3.1 Algemeen
Op, dan wel in, deze gronden mogen ten behoeve van 'Waterstaat - Waterkering' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

12.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkering, met een maximale hoogte van 5 meter, en
b. ten behoeve van de andere, daar voorkomende functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken functies geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.4 Vergunningplicht voor afwijken
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 12.3.2 onder b, indien de bij de betrokken functie behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Alvorens toepassing te geven aan deze afwijking dient schriftelijk advies te worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel
Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande maten

14.1.1 Afwijkende hogere maten
De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

14.1.2 Afwijkende lagere maten
De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

14.1.3 Herbouw
In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 14.1.1 en 14.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

14.2 Parkeernormen
a. Ten behoeve van de met deze wijziging vervatte planontwikkeling die 138 betaalbare woonstudio's voor jongeren tussen 18 en 28 jaar mogelijk maakt, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervan is sprake als ten behoeve van deze planontwikkeling ten minste 53 parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden;
b. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (en te blijven) conform de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Indien de nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen in de directe omgeving van de planlocatie gerealiseerd dienen te worden.

14.3 Woningsplitsing

14.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

14.3.2 Uitzondering
Het verbod als genoemd in artikel 14.3.1 is niet van toepassing als het gaat om het realiseren van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, herleeft het verbod als bedoeld in artikel 14.3.1.

14.3.3 Beoordelingsregel omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover de aanvraag door het bevoegd gezag is getoetst aan:
a. de algemene leefbaarheidstoets;
b. de Nota parkeernormen Leidschendam - Voorburg.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie(s).

15.2 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
c. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken ten behoeve van (permanente) bewoning;
d. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

15.3 Woningsplitsing en kamerverhuur

15.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

a. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
b. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;

15.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 15.3.1 is niet van toepassing op het gebruik van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, herleeft het verbod als bedoeld in artikel 15.3.1.

15.3.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft een aanvraag voor het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
b. de beoogde woonruimte beschikt na omzetting in onzelfstandige woonruimten over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
c. de te splitsen woonruimte beschikt bij woningsplitsing over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
e. de hoofdbewoner bij inwoning bewoont ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw;
f. de bestaande woonruimte beschikt bij inwoning over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m².

15.3.4 Nadere toetsing leefbaarheid en parkeren

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.3, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

a. de algemene leefbaarheidstoets;
b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 16 Algemene beoordelingsregels

16.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten te overschrijden;
b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden.

16.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in 16.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, alsmede de elders in dit hoofdstuk beschreven ruimtelijke-, cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden, en
b. voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld, en
c. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10% worden overschreden, mits dit in verband met het realiseren van de functie noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels artikel 5 en artikel 6 van dit hoofdstuk;
d. een meetverschil aanleiding geeft om de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 10% te overschrijden;
e. de aanvraag betrekking heeft op het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling en het verloop daarvan in geringe mate wordt aangepast omdat de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
f. de aanvraag betrekking heeft op de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, zend-, ontvang- en sirenemasten tot ten hoogste 40,00 meter.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Bouwwerken

18.1.1 Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;

18.1.2 Uitzonderingen
Artikel 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Gebruik

18.2.1 Algemeen
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Verandering gebruik
Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Voorwaarde
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering
Artikel 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 3 Het dak op!