TOELICHTING

PROJECT	TAM-Omgevingsplan Overgoo
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.1916.BP21260-0001
DATUM	



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Toelichting			5
Hoofdstuk 1	Inleiding		6
	1.1	Aanleiding	6
	1.2	Ligging plangebied	7
	1.3	Geldende planologische regelingen	8
	1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied		11
	2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
	2.2	Huidige situatie	11
	2.3	Ontwikkelingen	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader		16
	3.1	Rijksbeleid	16
	3.2	Provinciaal beleid	17
	3.3	Regionaal beleid	27
	3.4	Hoogheemraadschap van Delfland	27
	3.5	Regionale klimaat Adaptatie Strategie Haaglanden	28
	3.6	Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021	28
	3.7	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten		40
	4.1	Inleiding	40
	4.2	Milieueffectrapportage	40
	4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	41
	4.4	Verkeer en parkeren	44
	4.5	Luchtkwaliteit	49
	4.6	Geluid van wegen, spoorwegen, industrieterrein en activiteiten	51
	4.7	Bodemkwaliteit	60
	4.8	Externe veiligheid	62
	4.9	Geur - stof	69
	4.10	Trillingen	72
	4.11	Water	72
	4.12	Cultuurhistorie en archeologie	84
	4.13	Ecologie	88
	4.14	Bezonning	94
	4.15	Bedrijven en milieuzonering	95
	4.16	Duurzaamheid	97
	4.17	Kabels en leidingen	99
	4.18	Windhinder	100
	4.19	Niet-gesprongen explosieven	104
Hoofdstuk 5	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties		106
	5.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	106
	5.2	Planopzet	106
	5.3	Artikelsgewijze toelichting	106
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid en handhaving		109

	6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	109
	6.2	Economische uitvoerbaarheid	109
Hoofdstuk 7	Procedure		110
	7.1	Voorbereidingsfase	110
	7.2	Ontwerpfase	117

Bijlagen

Bijlage 1	Ontwikkelkader Overgoo
Bijlage 2	Stedenbouwkundigplan Overgoo - Fleetpark
Bijlage 3	Aanmeldnotitie
Bijlage 4	Verkeersonderzoek Fleetpark
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Bodem
Bijlage 7	Onderzoek omgevingsveiligheid
Bijlage 8	Weging van het waterbelang
Bijlage 9	Inpassing Polderkade Fleetpark
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek
Bijlage 11	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 12	Quickscan flora en fauna
Bijlage 13	Vervolgonderzoek soorten
Bijlage 14	Bezonning
Bijlage 15	Windhinderonderzoek
Bijlage 16	Notitie wind
Bijlage 17	Participatieverslag
Bijlage 18	Aanvullende kruispuntanalyse
Bijlage 19	Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Overgoo

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Overgoo verandert van een gebied met kantoren en bedrijven naar een gemengd woon- en werkgebied, waar diverse functies in hoge dichtheid samenkomen. Het is belangrijk om het karakter van de groene woongemeente te behouden en daar waarmogelijk te versterken. Op 5 oktober 2021 is het Ontwikkelkader Overgoo met spelregelkaart voor de gebiedsontwikkeling vastgesteld door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg (zie Bijlage 1 Ontwikkelkader Overgoo). Hierin zijn ambities op de volgende punten uitgeschreven:

1. De Magic Mix (synergie tussen functies);
2. Inclusief (voor verschillende bewoners);
3. Duurzaam (gezond, klimaatadaptief en flexibel);
4. Goed verbonden (aansluiting en interactie met zijn omgeving).

Na het vaststellen van het ontwikkelkader is initiatiefnemer samen met de gemeente aan de slag gegaan met een verdieping van de stedenbouwkundige uitwerking uit het ontwikkelkader. Dit heeft geresulteerd in een nieuw stedenbouwkundigplan, wat op 16 januari 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het stedenbouwkundigplan (zie Bijlage 2 Stedenbouwkundigplan Overgoo - Fleetpark) is over het beoogd woon- en werkprogramma het volgende beschreven:

Woonprogramma

Door de grote verscheidenheid aan woning typologieën in het gebied wordt een gevarieerd woonprogramma gecreëerd. Dit biedt ruimte aan verschillende doelgroepen en voor alle inkomensgroepen, zowel in de koop als in de huursector. Door de diversiteit aan woningtypologieën (1-, 2-, 3-kamer appartementen, atelierwoningen, eengezinswoningen en grondgebonden appartementen) is er ruimte voor o.a. starters, gezinnen, zzp'ers met een bedrijf aan huis en senioren. De diversiteit aan bewoners is belangrijk voor de leefbaarheid in het gebied en geeft de mogelijkheid aan bewoners om op termijn te verhuizen binnen de buurt zelf. Het totale woonprogramma bevat circa 975 woningen. Daarvan is circa 31% sociaal (circa 295 woningen) en circa 21% middendure segment (circa 195 woningen). Het overige is bestemd voor de vrije sector, conform de WBI-subsidie.

Werkprogramma

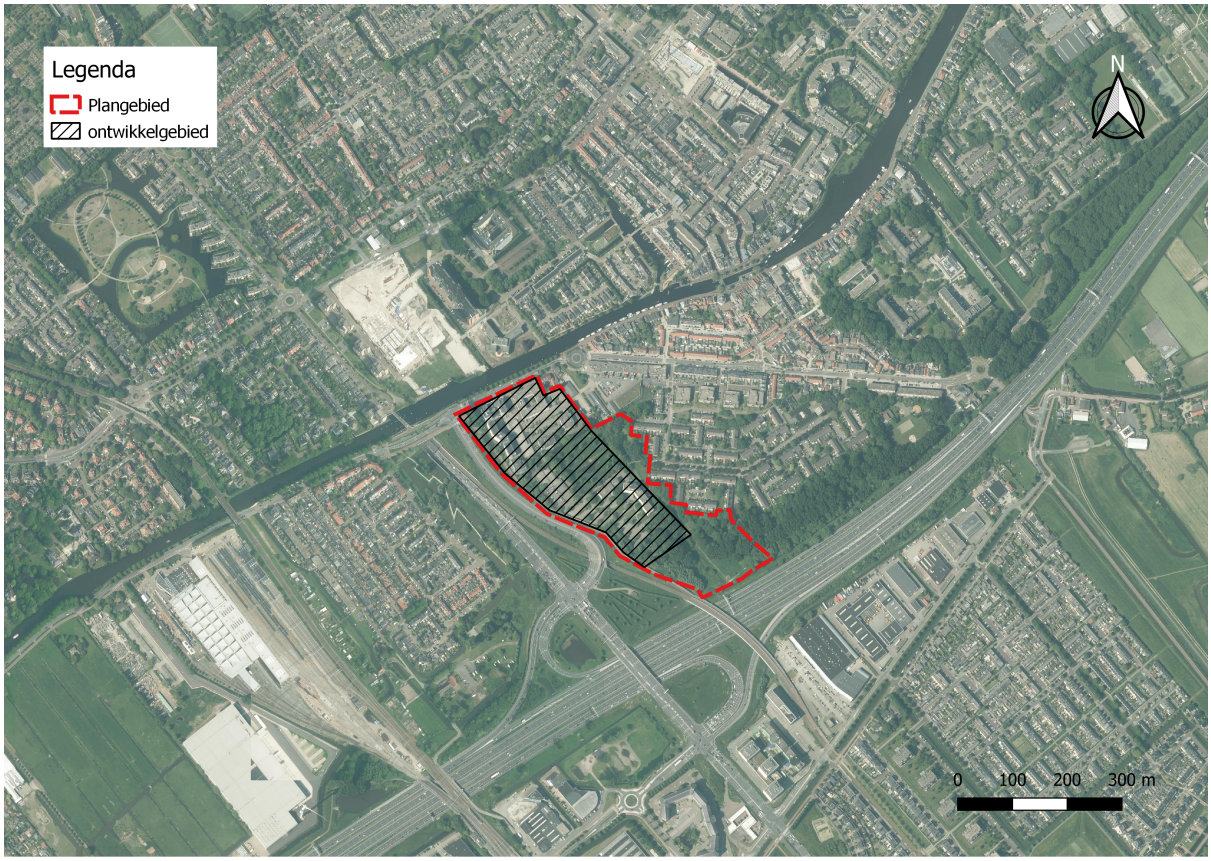
Het economische programma zal bestaan uit functies die ten goede komen aan het functioneren van de buurt. Doelstelling is dat een Magic Mix ontstaat en er synergie is tussen de verschillende gebruiksfuncties. Het doel is om een werk- en voorzieningenprogramma te realiseren van maximaal 17.400 m2.

Omdat de voorgenomen gebiedsontwikkeling niet past binnen het geldende ruimtelijke plan wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld. Het Ontwikkelkader Overgoo en het stedenbouwkundig plan vormen tezamen de basis voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het TAM-omgevingsplan Overgoo - Fleetpark is gelegen aan de zuidzijde van de Vlietweg. Ten westen van het plangebied grenst het gebied aan het Leidschenveensepad, waar de Noordelijke Verbindingsweg parallel aan loopt. Ook bevindt zich hier de trambaan richting Leidschenveen. Het meest zuidelijke deel is gelegen aan de Rijksweg A4. Aan de overzijde van het kanaal de Vliet zijn in hoofdzaak woningen gelegen. Ook ten oosten en aan de overzijde van de Noordelijke verbindingsweg zijn woonwijken gelegen. Het plangebied behoort tot Leidschendam-Zuid. Figuur 1.1 toont de ligging van het plangebied. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het plangebied waar het TAM-Omgevingsplan betrekking op heeft ruimer is dan het ontwikkelgebied. Zo is het bestaande park richting de woonwijk ten oosten en Rijksweg A4 onderdeel van het plangebied. De daar bestaande functies, zoals water en groen zijn daarmee geborgd. In onderstaand figuur het zowel het plangebied als het ontwikkelgebied weergegeven.

Figuur 1.0: Ligging plangebied in gemeente,



Het plangebied is bekend onder de volgende kadastrale perceelnummers van de gemeente Stompwijk (sectie H): 2590, 2642, 2517, 2641, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2530, 2529, 2528, 3519, 3520, 3518, 2890, 3517, 2526, 2627, 2604, 2539, 4698, 4699, 4692, 4790, 4791, 4792, 2266, 4794, 2625, 2623, 2724, 2626, 2370 (deels) en tot slot nummer 6880 en 6882 sectie BD van de kadastrale gemeente 's-Gravenhage. Een en ander is ter indicatie weergegeven op onderstaand figuur.

Figuur 1.1: Kadastrale verkaveling in combinatie met het plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking)



Herindeling grens Leidschendam - Voorburg en Den Haag

Aan de rand van het de gebiedsontwikkeling Overgoo-Fleetpark lagen twee percelen grond die binnen de Haagse gemeentegrens vielen. Het college heeft op 9 juli 2024 de gemeente Den Haag verzocht een herindelingsprocedure te starten voor deze twee percelen. Daarmee komt de gehele verdere gebiedsontwikkeling Overgoo-Fleetpark in de gemeente Leidschendam-Voorburg te liggen. Ook het beheer van de nieuwe wijk komt daarmee in één hand. Bij brief van 10 december 2024 heeft de gemeente Den Haag in principe ingestemd met het starten van een herindelingsprocedure hiervoor. Op 11 maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met deze grenscorrectie en is het herindelingsontwerp daarvoor ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Den Haag heeft op 13 maart 2025 een gelijkluidend besluit genomen. Vervolgens is op 23 september 2025 het besluit door de gemeenteraad Leidschendam-Voorburg genomen. In navolging van de gelijkluidende herindelingsregeling door beide gemeenteraden, heeft gedeputeerde staten de officiële beschrijving van de nieuwe grens vastgesteld en bekend gemaakt op grond van artikel 1, onderdeel h, van de Wet arhi. Het besluitgebied waar dit TAM-omgevingsplan betrekking op heeft ligt derhalve volledig binnen de grenzen van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

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 van de gemeente Leidschendam - Voorburg 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 op 17 januari 2023.

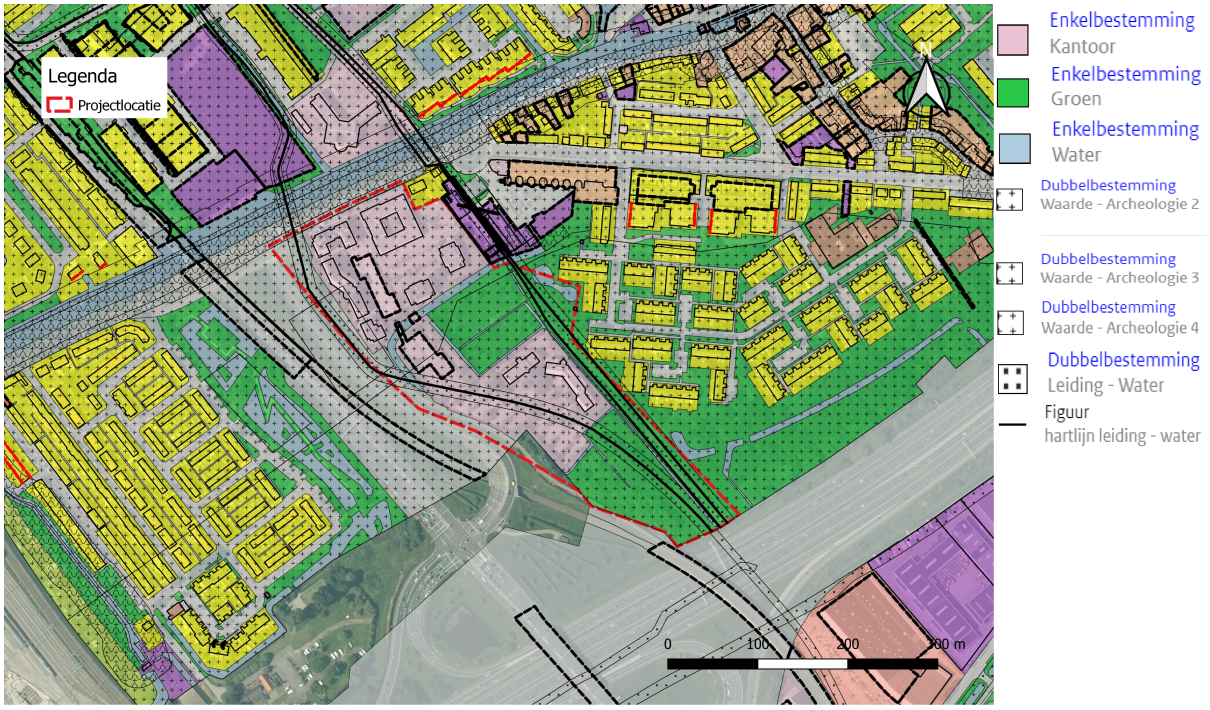
1.3.1 Bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk"

Op basis van het hiervoor genoemde bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de volgende enkelbestemmingen:

- Kantoor;
- Water;
- Groen;
- Verkeer;
- Bedrijf - nutsvoorziening.

Binnen de bestemming 'Kantoor' gelden meerdere bouwvlakken, waarvan de maximale bouwhoogte varieert van 8 tot en met 29 meter. Een tweetal objecten binnen de bestemming 'Kantoor' kent de functieaanduiding 'parkeergarage'. Tevens geldt binnen deze bestemming de functieaanduiding brug. De gronden, kadastraal bekend onder nummer 6880 en 6882 sectie BD, vallen onder het omgevingsplan gemeente Den Haag en ter plaatse is de beheersverordening Vlietzone van toepassing.

Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk"" i.c.m. plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking).



Opgemerkt wordt dat het plangebied van voorliggend TAM-omgevingsplan groter is dan het projectgebied zoals op bovenstaand figuur weergegeven. Het een en ander is beschreven in paragraaf 1.2.

Tevens geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Leiding - Water' en Waterstaat - Waterkering.

De beoogde gebiedsontwikkeling, waarbij wonen en diverse commerciële functies gerealiseerd worden zijn in de bestaande planologische situatie niet toegestaan. Daarnaast wordt op diverse plaatsen buiten de bouwvlakken getreden en wordt de maximale bouw- en goothoogte overschreden. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen).

De toelichting bij dit TAM-omgevingsplan (als motivering bij de te volgen procedure), 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 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Algemeen

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 verwisseld 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 (17e 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.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Bestaande functies

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie meerdere kantoorgebouwen gelegen. Parkeren domineert de ruimte rondom de kantoorlocatie en veel van de gebouwen voldoen niet meer aan de huidige norm en zijn bouwkundig afgeschreven. Daarnaast is er binnen het gebied veel leegstand. In het midden van het plangebied en aan de zuidzijde, in de richting van de Rijksweg A4 is groen te vinden. Daarnaast zijn er meerdere watergangen aanwezig binnen het plangebied.

Figuur 2.0: Weergave plangebied (bron: stedenbouwkundig plan Overgoo - Fleetpark).



Het plangebied wordt omsloten door de Vlietweg ten noorden, woningen ten westen, de A4 ten zuiden en de Noordelijke Verbindingsweg ten oosten.

2.3 Ontwikkelingen

Zoals in de inleiding van dit TAM-omgevingsplan reeds is aangehaald, vormen het Ontwikkelkader Overgoo en het Stedenbouwkundigplan Overgoo - Fleetpark de basis voor dit TAM-omgevingsplan. In de hiernavolgende paragrafen wordt daarom eerst kort stilgestaan bij de kaders uit het ontwikkelkader en het stedenbouwkundigplan. Vervolgens wordt nader ingegaan op het programma en de bouwmogelijkheden die onderhavig TAM-omgevingsplan toestaat.

2.3.1 Ontwikkelkader Overgoo

Voorafgaand aan de totstandkoming van het Ontwikkelkader (Bijlage 1 Ontwikkelkader Overgoo) is een Ontwikkelvisie opgesteld voor het gebied. In de Ontwikkelvisie, die in nauwe samenwerking met stakeholders en omwonenden is opgesteld, zijn vier ambities vastgesteld voor het ontwikkelen van een levendig en gemengd gebied. Een gebied waarin wonen, werken en voorzieningen samenkomen en elkaar wederzijds versterken, een gebied dat goed verbonden is met zijn omgeving en duurzaam en klimaatbestendig ontwikkeld wordt. Het ontwikkelkader heeft de kaderstellende basis gevormd voor de verdere uitwerking van de bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Ambitie 1: Magic mix

Overgoo wordt een levendig woon-werkgebied met synergie tussen wonen, werken en voorzieningen, een Magic Mix. De Magic Mix creëert meerwaarde en maakt Overgoo uniek in de gemeente en een aantrekkelijke vestigingslocatie in de regio.

Ambitie 2: Inclusief

Overgoo wordt een inclusieve wijk, waarin verschillende doelgroepen als starters, gezinnen

en senioren een geschikte woning kunnen vinden. De wijk is levensloopbestendig en biedt ook aan bewoners uit andere delen van Leidschendam-Voorburg de mogelijkheid om door te stromen. Er wordt een aandeel geleverd aan de sociale woningbouwopgave van de gemeente door 30% sociale huur en 20% middendure huur/koop voor verschillende doelgroepen in het gebied te realiseren.

Ambitie 3: Duurzaam

Overgoo wordt een duurzaam gebied. Klimaatadaptief met veel groen en waterberging, zowel in de openbare ruimte als op de daken. Energetisch duurzaam door onder andere goed geïsoleerde gebouwen, het toepassen van zonnepanelen op daken, warmteboilers of WKO-systemen. Duurzame mobiliteit door collectieve parkeervoorzieningen, deelmobiliteit, betere bereikbaarheid en een goed verbonden wandel- en fietsnetwerk.

Ambitie 4: Goed verbonden

Overgoo is straks goed aangesloten op zijn omgeving door een aantal nieuwe verbindingen. Langzaam verkeer en openbaar vervoer staan hierbij voorop. Een nieuwe fietsroute door Leidschendam-Zuid die de buurten Zeeheldenwijk, Overgoo en de Oude Bleijk verbindt is wenselijk.

Ruimtelijke randvoorwaarden

In Overgoo zijn er verschillende harde randvoorwaarden die ruimtelijk een dwingende uitwerking hebben op het gebied. De geluidsbelasting en milieueffecten van de N14, de A4 en de Noordelijke Verbindingsweg; de Dunea-leidingen in het gebied waar niet overheen gebouwd mag worden, de hoogteverschillen en verschillende peilvakken in het gebied stellen eisen aan de toegankelijkheid, klimaatbestendigheid en aan de ruimtelijke inpassing van een mogelijke tramhalte en de (fiets)verbinding met de Zeeheldenwijk. In hoofdstuk 4 van onderhavig TAM-omgevingsplan wordt nader ingegaan op deze ruimtelijke randvoorwaarden.

Ruimtelijk raamwerk

Op basis van de uitgangspunten (randvoorwaarden) en ambities, vastgesteld in de Ontwikkelvisie voor Overgoo, is een stedenbouwkundig concept ontwikkeld dat de onderlegger vormt voor het Ontwikkelkader. Het stedenbouwkundig concept definieert enkele dragende structuren die samen het ruimtelijk raamwerk vormen voor het gebied en richtinggevend zijn voor de aanliggende bebouwing in de te ontwikkelen bouwvelden. Deze structuren creëren de condities voor een gemengde, duurzame, inclusieve en verbonden wijk.

2.3.2 Stedenbouwkundigkader Overgoo - Fleetpark

Na vaststelling van het ontwikkelkader is er gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Daarin is beschreven dat het totale programma binnen het plangebied circa 110.000 m2 BVO omvat. In het stedenbouwkundigplan is vastgelegd dat ruimte wordt geboden aan een woningbouwprogramma van circa 975 woningen.

Het stedenbouwkundige plan is opgebouwd vanuit een aantal verschillende uitgangspunten, namelijk de bebouwing, ontsluiting, groen, water en verkeer. Hieronder wordt achtereenvolgens op deze aspecten ingegaan.

Bebouwing

De hogere bebouwing langs de Noordelijke Verbindingsweg beschermt het achterliggende gebied tegen geluid. De schaal van de bebouwing loopt richting de Oude Bleijk geleidelijk aan af. Aan deze zijde komt het kleinschalige formaat van de grondgebonden woningen die aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing.

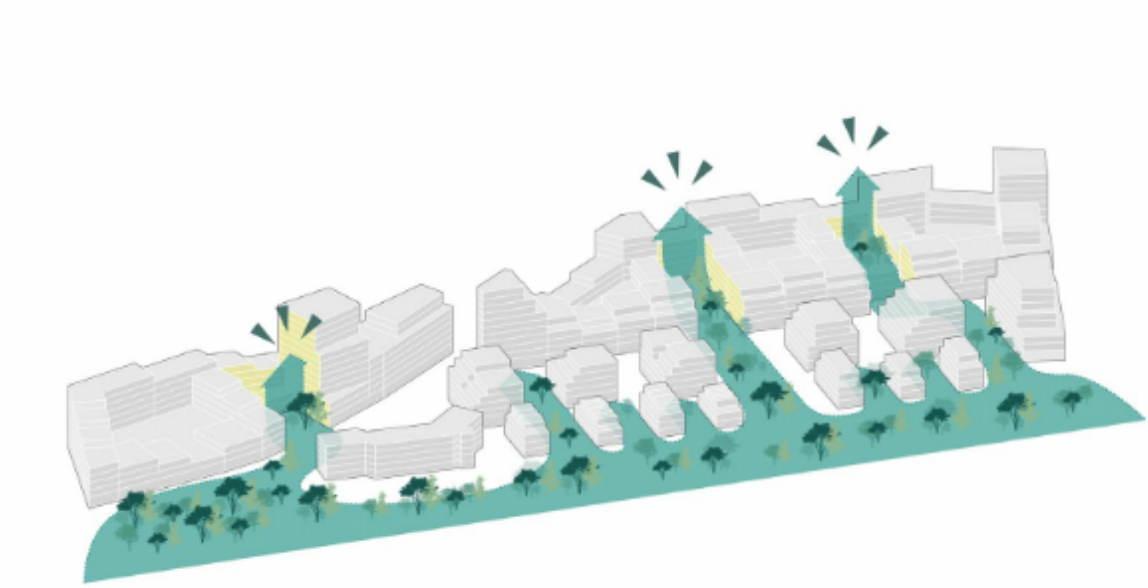
Ontsluiting

In het plan komt een groene brede laan ingericht voor fietsers en wandelaars, waarbij de auto te gast is. De ruimte is dynamisch, niet alleen door zijn functie als hoofdontsluitingsader, maar ook door de mix aan functies langs de randen.

Groen

Kwalitatief groen en levendigheid op straat zijn de belangrijkste uitgangspunten in het plan. Dit is gerealiseerd door het parkeren te concentreren en deze zoveel mogelijk uit het zicht op te nemen in de bebouwing.

Figuur 2.1: Groenstructuur (bron: stedenbouwkundig plan Overgoo - Fleetpark).



Water

Er dient aandacht besteed te worden aan water. Dit is een grote kwaliteit in het gebied maar ook van belang voor de waterbergingsopgave. In het nieuwe plan is de kwaliteit van water en de watergangen meer zichtbaar gemaakt en daardoor ook beter te beleven.

Verkeer

Het parkeren wordt geconcentreerd en geplaatst binnen de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van zichtbare parkeergarages. De grootste parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Noordelijke Verbindingsweg om op die manier een groot deel van de autobewegingen uit het gebied te weren. Het fietspad langs de Noordelijke Verbindingsweg (Leidschenveensepad) wordt deels vernieuwd voor een betere aansluiting op de nieuwe bebouwing en voor het inpassen van een veilige verbinding met de parkeergarage. Tussen de bebouwing door wordt het fietspad via een helling verbonden met de centrale laan van de nieuwe wijk. Vrijliggende wandelpaden kronkelen door het parklandschap en aan de oostzijde verbinden de paden het nieuwe woongebied met de bestaande woonwijk Oude Bleijk.

Programma

Woonprogramma

Door de grote verscheidenheid aan woningtypologieën in het gebied wordt een gevarieerd woonprogramma gecreëerd. Dit biedt ruimte aan verschillende doelgroepen en voor alle inkomensgroepen, zowel in de koop als in de huursector. Door de diversiteit aan woningtypologieën (1-, 2-, 3-kamerappartementen, atelierwoningen, eengezinswoningen, grondgebonden en appartementen) is er ruimte voor o.a. starters, gezinnen, zzp'ers met een bedrijf aan huis en senioren. De diversiteit aan bewoners is belangrijk voor de leefbaarheid in het gebied.

Economisch programma

In het stedenbouwkundig plan is het volgende omschreven over het werkprogramma. Het economische programma zal bestaan uit functies die ten goede komen aan het functioneren van de buurt. Doelstelling is dat een Magic Mix ontstaat en er synergie is tussen de verschillende gebruiksfuncties. De voorzieningen die in de buurt komen zijn voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de bewoners van omliggende wijken, denk hierbij aan een koffietentje, een gezondheidscentrum met een fysiotherapeut, huisarts, tandarts en apotheek, een kinderopvang en wellicht een buurtsupermarkt.

In het stedenbouwkundig programma is beschreven dat het doel is om een werk- en voorzieningenprogramma te realiseren gelegen in de bandbreedte van 10.800 m2 tot maximaal 17.400 m2. Voor de uitwerking van het kantoor en bedrijvenprogramma zal onderzocht worden of dit goed kan aansluiten bij de vraag. Uitgangspunt is het terugbrengen van een bedrijfsverzamelfunctie, waar startende bedrijven kunnen worden ondergebracht. Een andere uitwerking is het realiseren van atelierwoningen waardoor zzp'ers en kleine zelfstandigen de mogelijkheid krijgen om wonen en werken op één locatie te combineren. Tevens is er ruimte voor kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimtes die aansluiten bij de locatie en haar bewoners en gebruikers.

Parkeren

In het stedenbouwkundigprogramma is beschreven dat in het plan circa 900 parkeerplaatsen voorzien zijn. Parkeren wordt geconcentreerd in drie garages onder de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van parkeergarages. Het parkeerprogramma wordt richting de hoven en de hoofdlaan omringd met woningen, zodat er een aantrekkelijke levendige gevel ontstaat.

Bovenop de parkeergarages worden kwalitatieve groene binnentuinen gerealiseerd waar bewoners kunnen samenkomen. De parkeergevel langs de Noordelijke Verbindingsweg wordt vergroend en voorziet de parkeervoorziening van natuurlijke ventilatie.

2.3.3 Planbeschrijving

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op het voorgenomen programma, de voorgenomen bebouwing en de stedenbouwkundige inpassing daarvan. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden op basis van het ontwikkelkader en het stedenbouwkundig plan zoals beschreven in voorgaande paragraaf.

<u>Programma</u>

Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 975 woningen. Ten behoeve van het ontwikkelkader en het stedenbouwkundigplan is door Cushman & Wakefield onderzoek gedaan naar de invulling van het niet-woon programma en is de haalbaarheid daarvan getoetst in (in bandbreedtes) van de volgende vier werkfuncties: kantoor, bedrijfsruimte, zorg en commercieel.

Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 17.400 m^2 bvo aan werkgerelateerde functies. De bovengrens van het programma wordt aangehouden, mits aangetoond kan worden dat er vanuit de markt minder vraag c.q. behoefte is.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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.

Relatie tot ontwikkeling

Het programma waar onderhavig TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt, voorziet in hoofdzaak in het toevoegen van woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Het programma waar onderhavig TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt voorziet in de realisatie van maximaal 975 woningen. Daarnaast wordt een zogenoemd werkprogramma toegestaan binnen de bandbreedte van maximaal 17.400 m^2 bvo.

Door de ontwikkeling van de woningen in combinatie met de overige functies, wordt een impuls gegeven aan de bestaande woonkwaliteit en kan daarnaast een bijdrage worden geleverd aan het nationaal belang om zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De overige nationale belangen leveren verder geen beperkingen en/of belemmeringen op voor de gebiedsontwikkeling Fleetpark - Overgoo.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de NOVI dat gekenmerkt wordt door een hoog abstractie niveau. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt verder overgelaten aan de provincie en de gemeente.

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 Omgevingsaspecten van onderhavig omgevingsplan wordt verder ingegaan op de van toepassing zijnde instructieregels voor zover relevant voor de gebiedsontwikkeling Fleetpark - Overgoo.

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.

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.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 15 maart 2022 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

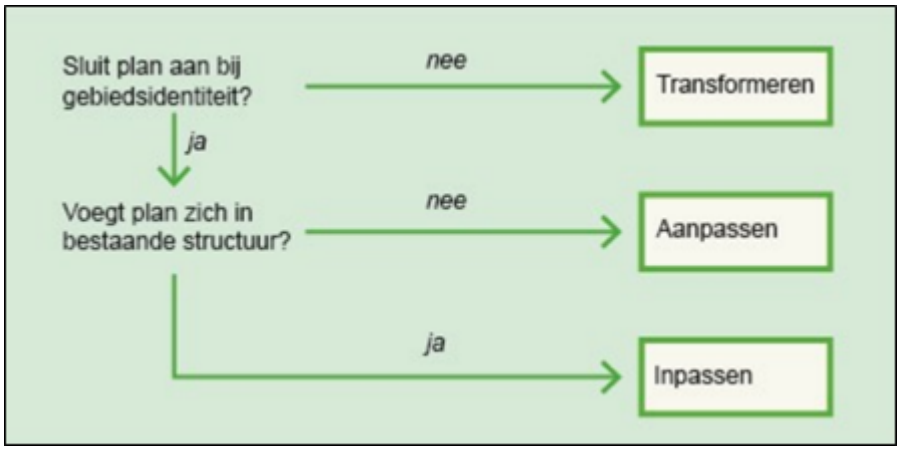
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (‘korrelgrootte’) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het ‘laadvermogen’ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Figuur 3.0: Soorten ontwikkelingen transformeren, aanpassen en inpassen (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland).



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot ontwikkeling
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 en deze worden hieronder nader behandeld.

<u>Laag van de ondergrond</u>
Het plangebied is gelegen in de volgende gebieden 'Rivierdeltacomplex - jonge zeeklei' en 'Veencomplex - oude zeeklei'. Binnen dit gebied dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Tevens dienen ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding te leveren. Het plangebied is echter niet gelegen in de deltawateren of in buitendijks gebied. Het genoemde richtpunt is daarmee niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. Het plan houdt rekening met een duurzame waterhuishouding zoals in onderhavige motivering nader wordt behandeld in paragraaf 4.11.

<u>Laag van de cultuur- en natuurlandschappen</u>
Deze laag is niet van toepassing op het plangebied.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energieopwekking'. De bij 'Steden en dorpen' behorende richtpunten luiden als volgt:

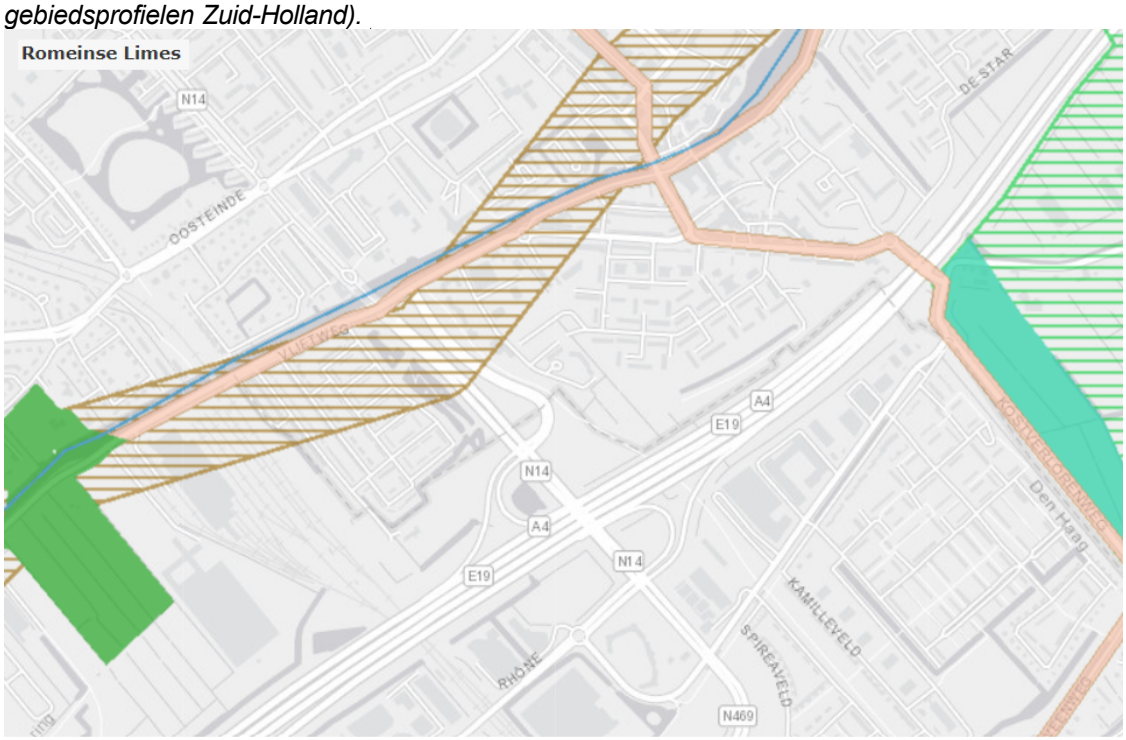
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Naast het karakter van de bebouwing, geldt dat de beoogde functies eveneens aansluiten op het stedelijke karakter van het omliggende gebied, waarin woon- en werkfuncties elkaar afwisselen en versterken. Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen bebouwing aanwezig met cultuurhistorische waarden. Ook is geen sprake van een nieuwe uitbreidingswijk. De richtpunten op genoemde onderdelen zijn daarom niet van relevant voor onderhavig project.

Laag van de beleving

Op de laag van de beleving is te zien dat de planlocatie binnen een gebied valt dat is aangewezen als Romeinse Limes, zie hiertoe onderstaand figuur. In paragraaf 4.12 wordt hier nader op ingegaan.

Figuur 3.1: Uitsnede kwaliteitskaart laag van de beleving (bron: kwaliteitskaart - gebiedsprofielen Zuid-Holland).



Conclusie
Het bestemmingsplan ziet op de transformatie van een deel van het bestaande stedelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het voorheen monofunctionele (kantoor)gebied wordt omgevormd naar een gemengd woon-werkgebied, waarbij bouw van nieuwe woningen, het toevoegen van aantrekkelijke werklocaties en de opgaven voor onder andere de energietransitie en klimaatadaptatie integraal worden uitgevoerd. Gesteld kan worden dat er sprake is vaan een aanpassing: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. In de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet voor het gebied is de potentie, gelet op de ligging nabij de Noordelijke Verbindingsweg en Rijksweg A4, op een verantwoorde en integraal afgewogen wijze benut. Gelet op de integrale gebiedsontwikkeling die wordt geïnitieerd in het plangebied, komen alle provinciale opgaven in meer of mindere mate aan bod in de voorgestane ontwikkeling.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Per 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot ontwikkeling
Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

<u>Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen</u>

In paragraaf 7.3.6.a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen opgenomen. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In artikel 7.41aa is opgenomen dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrekt. De volgende aspecten van toekomstbestendig bouwen worden blijkens het tweede lid van artikel 7.41aa betrokken:

a. de risico's van klimaatverandering;
b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruikfsase;
e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
f. het versterken van de biodiversiteit; en
g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

Daarnaast dient op grond van artikel 7.41b rekening te worden gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

In paragraaf 4.16 van onderhavig plan wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid, waarbij ook wordt in gegaan op de energiehuishouding van gebouwen, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. Voor wat betreft het in te zetten materieel tijdens de bouwfase wordt verwezen naar paragraaf 4.6. In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. Vooruitlopend op deze paragrafen kan geconcludeerd worden dat de artikelen 7.41aa en 7.41b niet aan vaststelling van onderhavig plan in de weg staan.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voorliggend plangebied is niet aangewezen met een beschermingscategorie. Artikel 7.42 is derhalve niet van toepassing. In artikel 7.43, 43a en 43c wordt het soort ruimtelijke ontwikkeling onderscheiden en de wijze waarop per soort ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit dient te worden gewaarborgd. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zoals is beoordeeld in paragraaf 3.2.1. Omdat in onderhavige situatie sprake is van een ontwikkeling die naar aard en schaal past binnen de identiteit van de omgeving, is conform artikel 7.43 sprake van het soort ontwikkeling 'inpassen'. Op basis van artikel 7.43c kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de regels ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen opgenomen.

Op basis van artikel 7.44 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt rekening te houden met de op de behoefteramingen van Gedeputeerde Staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit de instemming met of vaststelling van regionale bestuurlijke afspraken door Gedeputeerde Staten of uit een door Gedeputeerde Staten openbaar gemaakt document. De regionale bestuurlijke afspraken bevatten een uitwerking van de in de provinciale Omgevingsvisie genoemde doelstellingen. De provincie heeft als doelstelling uitgesproken om tot 2030 bijna 250.000 woningen te bouwen en hiervan dient zo veel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Op basis van artikel 7.45 dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader ingegaan op de woningbehoefte binnen de provincie en regio, waar middels onderhavig plan een bijdrage aan wordt geleverd. Vooruitlopend hierop kan geconcludeerd worden dat er voldoende kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van artikel 7.45b dient in een (omgevings)plan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen, rekening te houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en dient het plan bij te dragen aan een goede woon- en leefomgeving. Hierbij dienen ook de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen betrokken te worden. Onderhavig omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 975 woningen en commerciële functies van maximaal 17.400 m^2. Van het maximum aantal nieuwbouwwoningen waar de wijziging van het omgevingsplan ruimte aan biedt wordt circa 30% gerealiseerd als sociale huur. Naast

sociale huurwoningen worden ook woningen in het middendure en dure segment gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit de Ontwikkelkader om in het plangebied naast woningen in het sociale segment, ook woningen in het middendure en dure (koop- en huur)segment te realiseren.

Artikel 7.45c bepaalt dat eveneens rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid en in artikel 7.45ca is bepaald dat ook de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit moeten worden betrokken. In paragraaf 4.10 van deze toelichting is ingegaan op de verkeersgeneratie- en afwikkeling als gevolg van dit plan en in paragraaf 4.6 en paragraaf 4.13 is ingegaan op de kansen voor biodiversiteit. Zodoende is in dit plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de bereikbaarheid en de kansen voor biodiversiteit.

Op grond van onderstaand figuur kan geconcludeerd worden dat het plangebied gelegen is binnen het gebied dat is aangewezen als stationsomgeving. In artikel 7.45e is opgenomen dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving als bedoeld in artikel 7.45d, een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning hanteert en dat in afwijking hiervan een andere parkeernorm gehanteerd kan worden, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur) regelt dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning hanteert, maar dat in afwijking van het eerste lid een andere parkeernorm gehanteerd kan worden, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld. De gemeente kent specifiek parkeerbeleid en hier wordt in paragraaf 4.10 nader op ingegaan. De opgenomen parkeernorm in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is gelet op voorgaande niet van toepassing.

Figuur 3.2: Provinciale omgevingsverordening, stedelijke ontwikkelingen - stationsomgeving.



Wonen

Op basis van artikel 7.47a dient een (omgevings)plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, te voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan minimaal 1/3 sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44. Artikel 7.47b bepaalt verder dat ook moet worden voorzien in voldoende betaalbare woningbouw.

Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44. Maar ook hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het doorgroeien naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad van de gemeente.

In artikel 7.47c is het overgangsrecht vastgelegd ten aanzien van paragraaf 7.3.8 Wonen. In dit artikel is bepaald dat voorgaande niet van toepassing is als:

a. een omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van deze paragraaf; of
b. ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet is aangegaan voor 14 maart 2023.

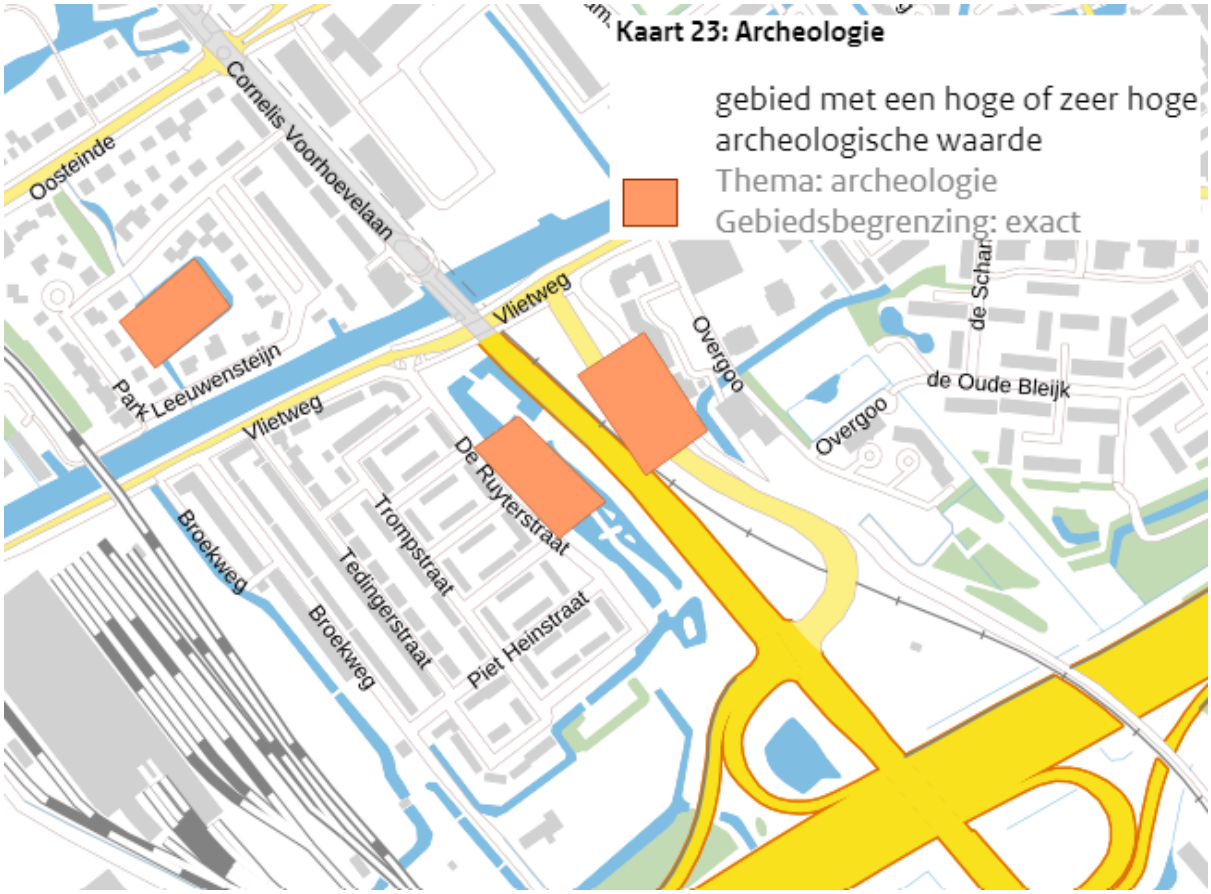
De overeenkomst (zoals bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet) is in voorliggend geval niet aangegaan voor 14 maart 2023 en derhalve kan geconcludeerd dat van artikel 7.47c van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening niet van toepassing is. Zoals eerder beschreven betreft onderhavig omgevingsplan een uitwerking van het Ontwikkelkader (zie Bijlage 1) en het stedenbouwkundigplan Overgoo (zie Bijlage 2) dat is vastgesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg. De samenstelling van het programma waar dit omgevingsplan ruimte aan biedt is het resultaat van een sinds 2019 lopend proces van haalbaarheidsonderzoeken, ruimtelijke studies en privaatrechtelijke afspraken. De beschikbare ruimte en de kwantitatieve en kwalitatief-ruimtelijke invulling daarvan, de wensen van verschillende grondeigenaren en andere betrokken partijen, de omgevingsaspecten waarmee rekening moet worden gehouden en de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn in dit planproces bepalend geweest voor de uiteindelijk vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders. Dit alles heeft zijn weerslag gevonden in het op 16 januari 2024 door de raad vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan en programma gebiedsontwikkeling Overgoo/Fleetpark'. Overgoo naar een hoogwaardig gemengd woon- en werkgebied is één van die projecten. De uitwerking van deze kaders in voorliggend TAM-omgevingsplan biedt ruimte aan de bouw van 975 woningen en levert daarmee een zeer substantiële bijdrage aan het op peil krijgen van de lokale én regionale woningvoorraad. Mede daarom is ook, met ondersteuning vanuit GS, een subsidie van € 4.300.000 uit de Woningbouwimpuls (hierna: WBI) toegekend om de bouw van betaalbare woningen binnen het plan te bevorderen. Het resultaat van alle inspanningen is, dat binnen het totale programma van 975 woningen 31% (circa 302 woningen) in de categorie sociale huur en 52% (507 woningen) binnen de categorie betaalbaar valt. Daarmee draagt het plan in belangrijke mate bij aan het uitbreiden van het aandeel sociale en/of betaalbare woningen in de woningvoorraad van Leidschendam-Voorburg. De uitwerking van de vastgestelde ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden hebben, zoals beschreven, de grondslag gevormd voor dit TAM-omgevingsplan. Er is immers een basis of scenario nodig aan de hand waarvan alle noodzakelijke omgevingsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd en een en ander kan worden doorvertaald het TAM-omgevingsplan. Dat is alleen mogelijk als er op enig moment een 0-moment kan worden bepaald. Daarna is het feitelijk niet meer mogelijk nog aanpassingen door te voeren in de ruimtelijke randvoorwaarden, het beoogde programma, etc. zonder daarmee de basis en resultaten van de uit te voeren onderzoeken onbruikbaar te maken. Dat is, gelet op de doorlooptijd en complexiteit van een en ander niet werkbaar. Bij de transformatie van voorliggend besluitgebied is dit 'point of no return' in feite al gepasseerd. Aanpassingen in het programma, de ruimtelijke randvoorwaarden of andere cruciale kaders zetten de uitvoerbaarheid van het plan en daarmee de toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad op het spel. Die uitkomst zou hoe dan ook onaanvaardbaar zijn tegen het licht van de nieuwbouwopgave en de crisis op de lokale en regionale woningmarkt. Gezien voorgaande is in afstemming met de provincie gezocht naar een samenwerking waarin enerzijds de voortgang van het project Overgoo niet in het geding komt en anderzijds voldoende inzicht aan de provincie wordt gegeven hoe de gemeente Leidschendam-Voorburg in de komende jaren tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale huuropgave in de regio. Kort samengevat kort het erop neer dat er door de gemeente strengere kaders vastgesteld worden voor woningbouwprojecten en deze nieuwe strenge kaders moeten

juridisch worden verankerd. Daarnaast wordt ingezet op kansen binnen de bestaande bebouwing (zoals behouden en optopping waar mogelijk van de sociale woningvoorraad). Gezien deze integrale inzet is tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland overeengekomen dat voor voorliggende ontwikkeling projectspecifiek maatwerk kan worden toegepast. Daarmee bestaat, in afwijking van de geldende regels uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, planologisch ruimte om het TAM-omgevingsplan “Overgoo” vast te stellen ten behoeve van een programma van circa 975 woningen, waarvan 31% sociaal en 52% betaalbaar.

Archeologische waarde

Uit de provinciale omgevingsverordening blijkt tevens dat een deel van het plangebied is aangewezen als een gebied met een hoge of zeer hoge archeologische waarde. Het gaat om de gronden gelegen aan de Noordelijke Verbindingsweg, die op grond van het 'Herstelbesluit bestemmingsplan stedelijk' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' kennen. Hier wordt in paragraaf 4.12 van onderhavige wijziging van het omgevingsplan op ingegaan.

Figuur 3.3: Provinciale omgevingsverordening, gebied met een hoge of zeer hoge archeologische waarde.



Detailhandel

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 400 m^2 bvo aan detailhandel. In artikel 7.48 van de omgevingsverordening is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen voorziet in gebieden binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van dorpen, steden en wijken, binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of tot slot binnen een nieuwe goed bereikbare centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

In artikel 7.49 van de provinciale omgevingsverordening zijn uitzonderingen opgenomen. Daarin is onder andere vastgelegd dat in afwijking van artikel 7.48 een omgevingsplan kan

voorzien in de volgende detailhandel:

- Lid 1 sub b kleinschalige detailhandel:
  1. in de vorm van een gemakswinkel;
  2. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, evenals andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
- Lid 1 sub c ondergeschikte detailhandel:
  1. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
  2. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit;
  3. bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- Lid 1 sub d:
  1. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
- *Lid 1 sub e* :
  1. kringloopwinkels;
- en tot slot lid 1 sub f:
  1. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

In lid 2 van artikel 7.49 is vastgelegd dat het omgevingsplan toevoeging of uitbreiding van detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a en f, alleen mogelijk kan maken als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Ook met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is er in november 2023 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarin de behoefte aan de verschillende (werk)functies onderzocht zijn. Deze studie heeft aangetoond dat de dichtheid van meer commerciële voorzieningen zoals horeca (restaurant, café en cafetaria), maar ook juist die van supermarkten en overige dagelijkse levensmiddelen binnen 3 km van De Oude Bleijk lager ligt dan in de rest van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Voor dergelijke voorzieningen geldt dat deze veelal gebaat zijn bij enige vorm van concentratie, omdat dit bijdraagt aan synergievoordelen tussen voorzieningen, de aantrekkelijkheid en levendigheid van het gebied, alsmede het consumentengemak.

Voor de ontwikkeling Overgoo geldt dat de gehele ontwikkeling voorziet in een substantiële toevoeging van bewoners en dit biedt juist ook kansen voor het realiseren van commerciële voorzieningen op locatie. Als gevolg van het woningbouwprogramma waar voorliggend plan ruimte aan biedt zullen veel nieuwe bewoners en gebruikers in Leidschendam-zuid komen. Dit zal bijdragen aan de aantrekkingskracht van de locatie als woon-werkmilieu. Uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat de ontwikkeling zich daarbij het beste kan richten op meer buurtverzorgende voorzieningen, om zo concurrentie met de bestaande commerciële voorzieningen te voorkomen en daarnaast geldt voor wijkoverstijgende faciliteiten dat het verzorgingsgebied simpelweg niet substantieel genoeg is.

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet in een functie die past binnen de woonwijk, zoals een zogenoemde City-supermarkt. Deze supermarkt van maximaal 400 m² bvo kan bewoners voorzien van kleine boodschappen, zodat ze niet naar het centrum hoeven waar de Sluisbrug vaak zorgt voor verkeersopstoppingen en zo is sprake van een buurtverzorgende voorziening.

Hoofdfietsnetwerk en drinkwatervoorziening

Tot slot blijkt dat het plangebied grenst aan een hoofdfietsnetwerk en ter plaatse vitale infrastructuur voor openbare drinkwatervoorziening aanwezig is. Hier wordt nader in paragraaf 4.4 en 4.11 ingegaan.

Conclusie
Aan de relevante artikelen uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening wordt voldaan. De

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden

De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden richt zich op het versnellen en verbeteren van de woningbouw in de regio. Het doel is om circa 74.500 woningen te bouwen tussen 2022 en 2030, met een focus op zowel sociale huurwoningen als woningen in het middensegment. Om dit te bereiken, worden maatregelen genomen om woningbouwprojecten te versnellen, zoals de inzet van fabrieksmatige woningbouw via de Bouwstroom Haaglanden. Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt, met nadruk op sociale huur en middenhuur. Daarnaast wordt er sterk ingezet op duurzaam en klimaatadaptief bouwen, inclusief energieneutraliteit en circulair bouwen. De agenda is een samenwerking tussen verschillende gemeenten, woningcorporaties, de provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze gezamenlijke inspanning is bedoeld om de woningnood in de regio Haaglanden aan te pakken en een diverse en betaalbare woningmarkt te creëren.

Relatie tot ontwikkeling

In de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden worden verschillende bouwlocaties en projecten in Leidschendam-Voorburg genoemd. Voorliggend plangebied betreft een specifieke locatie waar nieuwe woningen gepland zijn, zoals benoemd in de agenda. Zo is in de beschreven dat in Overgoo circa 500 woningen beoogd zijn. De 500 woningen op Overgoo die in de Realisatieagenda worden benoemd betreft het deel dat in de periode van de Realisatieagenda (t/m 2030) naar verwachting wordt gebouwd. Er zijn in totaal 975 woningen opgegeven. Daarnaast wordt in de agenda het belang en de urgentie beschreven van het toevoegen van betaalbare woningen aan de woningvoorraad. Binnen het plan wordt hier invulling aan gegeven. Het programma bestaat uit sociale, middendure en vrije sector woningen (zowel appartementen als grondgebonden). Een toename van het aanbod is nodig, om voor andere doelgroepen woningen vrij te maken. Door in het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief daar ruimte aan te bieden, wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd doordat koopwoningen, middendure huurwoningen en sociale huurwoningen vrij komen voor hen die daarop aangewezen zijn. Het plan biedt hier op zichzelf tevens ruimte aan.

3.4 Hoogheemraadschap van Delfland

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 10 maart 2022 vastgesteld en beschrijft op hoofdlijnen welke maatregelen Delfland neemt om met uitdagingen als klimaatverandering, verstedelijking, energietransitie, arbeidsmarkt en digitalisering om te gaan en zo het gebied veilig en leefbaar te houden. Deze uitdagingen zorgen ervoor dat ze flexibel moeten blijven, moeten innoveren, samenwerken en anticiperen op de veranderende omgeving. Delfland wil bijvoorbeeld wateroverlast als gevolg van extreem weer zoveel mogelijk voorkomen en de invloed van droogte op de hoeveelheid zoetwater verminderen. In het waterbeheerprogramma staat de missie van het Hoogheemraadschap van Delfland centraal, deze is: ‘droge voeten, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater’. Hierbij zijn de aspecten duurzaam circulair, waterkwaliteit, samenwerken en financiën leidend. In het waterbeheerprogramma zijn 32 thema’s opgesteld met de doelen, ambities en maatregelen.

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de handreiking weging van het

waterbelang voor gemeenten. De handreiking weging van het waterbelang biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de procedure voor de weging van het waterbelang in plannen voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op beleid van Delfland en sluit aan op de provinciale en landelijke regelgeving.

In de legger van het Hoogheemraadschap zijn de watergangen, waterkeringen en zoneringen aangegeven. Verder staan in de Waterschapsverordening 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.

Standstill-beginsel (thema voorkomen wateroverlast)

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater) riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. Wanneer bij sloop en nieuwbouw het verhard oppervlak afneemt, hoeft geen extra waterberging te worden gerealiseerd.

In paragraaf 4.11 is het onderwerp Water nader uitgewerkt.

3.5 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.

In navolgende paragrafen worden deze aspecten nader behandeld.

3.6 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021

De regionale woonvisie (29 maart 2017) is richtinggevend voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid. Het visiedeel (deel II) van de regionale woonvisie kijkt daarbij zo'n 10 jaar vooruit. De concrete ambities en maatregelen (deel III) zijn gericht op de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021. De keuze om met name de komende jaren centraal te stellen in de visie is een bewuste keuze. De contouren van de nieuwe woningmarkt zijn namelijk nog (lang) niet in beton gegoten. Tegelijkertijd liggen er wel een aantal duidelijke (ook lange termijn) opgaven klaar die om een concrete en voortvarende aanpak vragen. Snelheid is dus geboden, maar ook voldoende flexibiliteit.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er

gezamenlijk naar om te beantwoorden aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Tegelijkertijd sturen zij daarbij in de bouwwereld aan op een omslag van suburbane woonmilieus naar de meer gewenste stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus (op basis van de woonmilieu-indeling volgens de 'Steen van Rosetta'). Alsook op een verschuiving in het bouwprogramma richting meer woonvormen voor met name jonge, oudere en (daarmee) kleinere huishoudens, omdat onder deze groepen de vraag aanzienlijk toeneemt.

Wonen en zorg

Door de vergrijzing van de zorg stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de komende jaren. Op dit moment zijn er in de regio ongeveer 49.000 levensloopgeschikte woningen binnen de sociale woningvoorraad van de woningcorporaties. In 2020 zal de groep huishoudens met een beperking binnen de sociale doelgroep uit ongeveer 40.600 huishoudens bestaan. In theorie zijn er dus nu voldoende levensloopgeschikte corporatiewoningen, maar in 65 procent van dit aanbod wonen nu huishoudens zonder fysieke beperking. In de koop- en vrije huursector geldt een min of meer vergelijkbare situatie. Het aantal huishoudens met een fysieke beperking betreft hier circa 53.800. Dit komt overeen met het aantal levensloopgeschikte woningen. Maar ook binnen deze woningvoorraad woont nu een aantal huishoudens zonder fysieke beperking. Het aantal verpleeghuisplaatsen in de regio Haaglanden bedroeg in 2015 zo'n 15.375 plaatsen. Volgens de berekeningen vanuit de zorgsector zal er in de aankomende jaren sprake zijn van een overschot van circa 2.000 plaatsen. Op de meer lange termijn stijgt de vraag naar verpleeghuisplaatsen door een verwachte toename van het aantal dementerende personen. Ongeveer 70 procent van deze huishoudens blijft niettemin thuis wonen. Voor de overige 30 procent zal het wel nodig zijn om extra plaatsen te realiseren, zodra het nu nog bestaande overschot is ingelopen.

Relatie tot ontwikkeling

Zoals beschreven groeit het aantal huishoudens in de regio Haaglanden tot 2024 met 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. Binnen het plan worden verschillende typologie woningen gerealiseerd. Het betreft sociale- middelduur en vrije sector woningen. Een toename van het aanbod is nodig, om voor andere doelgroepen woningen vrij te maken. Door in het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief daar ruimte aan te bieden, wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd doordat koopwoningen, middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen vrij komen voor hen die daarop aangewezen zijn. Het plan biedt hier op zichzelf tevens ruimte aan.

3.7 Gemeentelijk beleid

3.7.1 Omgevingsvisie 2050 - Thuis in een groene gemeente aan de Vliet

In het voortraject van de Omgevingsvisie zijn er meerdere beleidsstukken opgesteld. Als eerste het Toekomstbeeld Leidschendam-Voorburg op de kaart. Voor het 'Kompas van de Leefomgeving' is vervolgens uitgebreid gesproken met inwoners en belanghebbenden. Voor de vier sectorale bouwstenen 'Groene woongemeente (13 juli 2021)', 'Mobiliteit en bereikbaarheid' (10 november 2021), 'Economie en bedrijvigheid' (10 november 2021) en 'Transitievisie warmte en Lokale energiestrategie' (7 december 2021) is onder meer gesproken met de bestuurlijke partners. Deze beleidsstukken vormen de basis voor de omgevingsvisie. De bouwstenen voor de Omgevingsvisie 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.

Het plan biedt ruimte aan een grote verscheidenheid van woningtypologieën in het gebied en er wordt een gevarieerd woonprogramma gecreëerd. Het biedt ruimte aan verschillende doelgroepen en voor alle inkomensgroepen, zowel in de koop als in de huursector. Door de diversiteit aan woning typologieën (1-, 2-, 3-kamer appartementen, atelierwoningen, eengezinswoningen, grondgebonden appartementen) is er ruimte voor o.a. starters, gezinnen, zzp'ers met een bedrijf aan huis en senioren. Daarnaast wordt naast wonen ook in werkfuncties voorzien. Daarnaast wordt het woongebied getransformeerd naar een gemengd woon- en werkgebied met veel ruimte voor (hoogwaardig) groen, waarbij het creëren van het gevoel 'Wonen in het park' voorop staat. In paragraaf 3.7.7 wordt hier verder op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat aangesloten wordt 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. Daarnaast wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeerlegenheid in de daarvoor bestemde

parkeergarages. Daarnaast geldt dat het plangebied goed bereikbaar is per openbaar vervoer. Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit om de hiervoor genoemde bouwsteen.

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 nadrukkelijk in de realisatie van een woon-werkgebied waar diverse functies in hoge dichtheid samenkomen en zodoende kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief aansluit 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. In paragraaf 4.16 wordt hier verder op ingegaan.

Omgevingsvisie 2050 - Thuis in een groene gemeente aan de Vliet

Leidschendam-Voorburg is een zeer aantrekkelijke, kwalitatief hoogwaardige, gemeente om te wonen. De inwoners vormen een hechte gemeenschap met grote maatschappelijke kracht. De gemeente ligt op een knooppunt van snelwegen, spoorlijnen en snelle fietsroutes. Hierdoor zijn veel voorzieningen, werk- en onderwijslocaties in de randstad ideaal bereikbaar. Voor de werk- en winkelgebieden in de gemeente is dit een pré. Historisch was dit al zo met het Forum Hadriani. De naam werd gegeven door keizer Hadrianus die de plaats marktrechten verleende. Om de zelfde reden is hier de Mall of the Netherlands gekomen. Kenmerkend is het vele groen binnen het stedelijk gebied en natuurlijk daarbuiten. Het voorzieningenniveau in de gemeente als geheel, in de drie kernen en in de wijken is hoog. Vier levendige centrumgebieden, zes bedrijventerreinen met lichte bedrijvigheid en een scala aan voorzieningen en buurtcentra in de woonwijken zorgen voor levendigheid en bedrijvigheid. Maar ook de activiteiten in het buitengebied, met een sterke melkveehouderij en het glastuinbouwgebied is van waarde.

Leidschendam-Voorburg lijkt af. De ruimte om de uitdagingen aan te gaan is beperkt. Ruimte die essentieel is om het karakter van de gemeente te behouden. Dit betekent dat goed moeten worden afgewogen wat de gemeente wil doen met de beschikbare ruimte, waarbij het ruimtegebruik geïntensiveerd moet worden Hierbij kan geprofiteerd worden van de ligging nabij meerdere hoogstedelijke locaties en ook zullen functies gecombineerd moeten worden. Waar dit goed kan is in de openbare ruimte. Daar kunnen verharding kan worden weggehaald ontstaat de ruimte om de hoeveelheid en kwaliteit van het groen te verbeteren, hittestress verminderen, natuurwaarden toevoegen en ruimte voor ontmoeten en bewegen te creëren. Op ontwikkellocaties ligt de prioriteit bij het realiseren van woningen en ruimte voor werken en voorzieningen. Deze ontwikkellocaties zijn met name binnen het bestaande bebouwde gebied gesitueerd, vooral rond bestaande stationsomgevingen en centra. Dit betekent hier in sommige gevallen ook de hoogte kan worden ingaan, daar waar dit goed aan kan sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten. In de Omgevingsvisie zijn verder volgde vijf ambities omschreven:

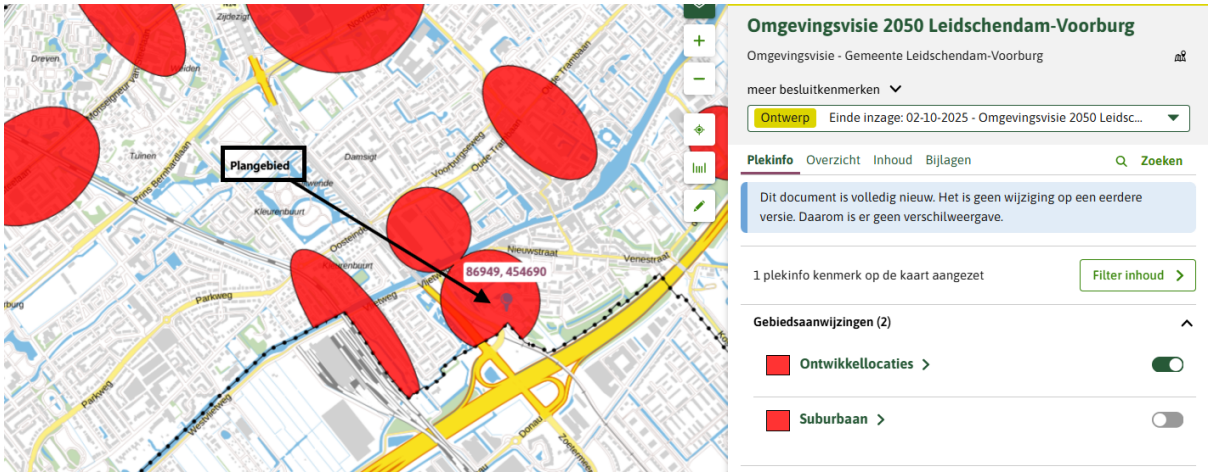
1. Plek van en voor iedereen;
2. Economisch vitaal;
3. Hoogwaardig verblijfsklimaat;
4. Goed verbonden;
5. Duurzaam toekomstbestendig.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen als suburbaan in de Omgevingsvisie en tevens als ontwikkellocatie. Als suburbaan aangewezen zijn de woonwijken die vanaf de jaren zestig voor een grote groei zorgden. In Leidschendam betreft het de gebieden De Zijde, Duivenvoorde, Prinsenhof laag, 't Lien, de Verzetsheldenwijk en

het grootste deel van Leidschendam-Zuid (De Tol /'t Hert, De Oude Bleijk en de Zeeheldenwijk). In Voorburg gaat het om Essesteijn en een deel van de Kleurenbuurt. Deze wijken liggen met name aan de randen van het bebouwd gebied dicht tegen snelweg en spoor en soms op grote afstand van de centra en openbaar vervoersknooppunten.

Figuur 3.34: Uitsnede Omgevingsvisie 2050 Leidschendam-Voorburg, ontwikkellocatie.



Deze woongebieden bieden ruimte aan een groot deel van de grondgebonden woningen in onze gemeente, met name rijwoningen. Er is veel eigen woningbezit en weinig sociale huur. In veel buurten is het aandeel 55-plussers hoog, evenals het aantal alleenstaanden. Meerdere van de grotere ontwikkellocaties liggen in of nabij deze woongebieden, en zo ook in voorliggend geval. Het plangebied waar voorliggend TAM-omgevingsplan betrekking op heeft is in de Omgevingsvisie aangewezen als ontwikkellocatie 'Overgoo'.

Omdat met de ontwikkellocaties nieuwe omgevingen gemaakt worden wil de gemeente hier haar ambities op het gebied van een hoogwaardig verblijfsklimaat, duurzame mobiliteit, sociale en inclusieve samenleving, vitale economie én duurzaamheid hand in hand tot uiting laten komen.

Uiteraard spelen de ambities voor een passend en duurzaam woningaanbod en ruimte voor nieuwe buurtverzorgende voorzieningen en bedrijvigheid een hoofdrol. Zonder de ontwikkellocaties kunnen we de ambities op dat vlak immers niet waarmaken.

De ontwikkeling waar dit TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt sluit aan bij de in de Omgevingsvisie benoemde transformatieopgave voor deze gebieden, waarbij bestaande woonmilieus aan de randen van het stedelijk gebied worden versterkt en toekomstbestendig worden ingericht. Daarbij wordt expliciet ingezet op het realiseren van een passend en duurzaam woningaanbod, door het toevoegen van 975 woningen en het verbeteren van de leefkwaliteit en het creëren van een hoogwaardige woonomgeving. De differentiatie in bebouwing draagt bij aan een gevarieerd en inclusief woonmilieu. De hogere bebouwing langs de Noordelijke Verbindingsweg functioneert daarbij niet alleen als stedenbouwkundige markering, maar tevens als geluidwerende structuur voor het achterliggende woongebied. Richting de Oude Bleijk wordt de bebouwingsschaal geleidelijk afgebouwd naar kleinschaligere grondgebonden woningen die aansluiten op de maat en schaal van de omliggende bestaande woonbebouwing. Hiermee ontstaat een zorgvuldige stedenbouwkundige overgang tussen nieuw en bestaand suburbaan woongebied. Daarnaast geeft het plan invulling aan de gemeentelijke ambitie voor een hoogwaardig verblijfsklimaat en duurzame mobiliteit. De centrale groene laan vormt een belangrijke ruimtelijke drager binnen het plan en wordt primair ingericht voor voetgangers en fietsers, waarbij de auto ondergeschikt is gemaakt. Hiermee wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving waarin langzaam verkeer wordt gestimuleerd. Ook op het gebied van groen en leefkwaliteit sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Kwalitatief groen en levendigheid op straat vormen belangrijke uitgangspunten van het plan. Door het

bestaande groen / park juridisch vast te leggen in dit plangebied in aanvulling op het ontwikkelgebied wordt tevens het bestaande groen richting de woonwijk geborgd

3.7.2 Detailhandels- en horecastructuurvisie

Met de ligging in de dynamische Metropoolregio MRDH en met de ontwikkeling van de Mall of the Netherlands heeft Leidschendam-Voorburg te maken met een snel veranderende markt voor voorzieningen. De positie van afzonderlijke centra wijzigt. In de detailhandels- en horecastructuurvisie 2019 is de samenhangende visie op de detailhandel- en horecastructuur van Leidschendam-Voorburg beschreven. De focus ligt daarbij op de drie grote centra De Julianabaan, Huygenskwartier en Leidschendam-Centrum. Het grootste winkelgebied, Mall of the Netherlands, is volop in ontwikkeling en kent haar eigen positie. Het richt zich op een groter verzorgingsgebied.

Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van het ontwikkelkader en het stedenbouwkundigplan heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg Cushman&Wakefield gevraagd om onderzoek te doen naar de invulling van het niet-woon programma. Dit met als doel om ten behoeve van de gebiedsontwikkeling een integraal programma op te zetten met op haalbaarheid getoetste bandbreedtes (volume in m² v.v.o.) van werkfuncties (en kansrijke sectoren).Zo gaat de haalbaarheidsstudie in op de functies kantoor, bedrijfsruimte, zorg en commercieel. Uit de haalbaarheidsstudie, uitgevoerd ten behoeve van het ontwikkelkader en stedenbouwkundig plan is gebleken dat aan het programma waar het plan in voorziet voldoende behoefte bestaat. In navolgende paragrafen, waaronder 4.3, wordt een en ander nader op beschouwd.

3.7.3 Uitvoeringsprogramma duurzaamheid

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 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 4.16.

3.7.4 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.

Relatie tot ontwikkeling
Het plangebied Fleetpark - Overgoo kent een drietal archeologische dubbelbestemmingen op grond van het "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk", te weten de waardes 2, 3 en 4. Het betreft zeer hoge archeologische verwachtingen voor archeologische resten uit de Romeinse tijd, in het bijzonder met betrekking tot het Corbulo kanaal. In paragraaf 4.12 wordt hier nader op ingegaan.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland zijn binnen het plangebied aanvullende cultuur- of bouwhistorische waarden geïnventariseerd. Het gebied 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. Hier wordt bij de voorgenomen ontwikkeling grotendeels invulling aan gegeven. Het voorgenomen initiatief betreft de herontwikkeling van een verouderd en leegstaand kantorencomplex langs de Vliet naar een woon-werkgebied. Dit sluit derhalve aan bij de uitgangspunten van de cultuurhistorische analyse. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het plangebied waar voorliggende wijziging van het omgevingsplan betrekking op heeft, buiten het gebied met deze cultuurhistorische dubbelbestemming valt.

3.7.5 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

Verordening sociale en middendure 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 middendure huur- en koopwoningen, heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 de Verordening sociale en middendure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 vastgesteld. Deze verordening is een uitwerking van de structuurvisie en de woonvisie. De huidige (en laatste gewijzigde) versie van de Verordening sociale en middendure woningbouw 2022 is sinds 1 januari 2025 in werking.

De verordening is van toepassing op bouwplannen met minimaal 12 woningen. Vereist is de realisatie van minimaal 2/3e deel betaalbare woningen met minimaal 30% sociale huur.

Relatie tot ontwikkeling
Door de grote verscheidenheid aan woningtypologieën in het gebied wordt een gevarieerd woonprogramma gecreëerd. Dit biedt ruimte aan verschillende doelgroepen en voor alle inkomensgroepen, zowel in de koop als in de huursector. Door de diversiteit aan woning typologieën (1-, 2-, 3-kamer appartementen, woon-werk woningen, eengezinswoningen, grondgebonden appartementen) is er ruimte voor o.a. starters, gezinnen, zzp'ers met een bedrijf aan huis en senioren. De diversiteit aan bewoners is belangrijk voor de leefbaarheid in het gebied en geeft de mogelijkheid aan bewoners om op termijn te verhuizen binnen de buurt zelf. Van het totaal aantal woningen waar het plan ruimte aan biedt is circa 31% sociaal en circa 21% bestemd voor het middendure segment. Het overige is bestemd voor de vrije sector, conform de WBI-subsidie.

3.7.6 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.

Het plangebied is gelegen aan het gebied dat in de Bomennota (deel 1 Beleid) aangeduid is als 'Westvlietweg/ Vlietweg/ Nieuwstraat/ Venestraat'. Deze route heeft twee karakters. Die

van het buitengebied met aan één zijde de Vliet en de straten met oudere bebouwing langs het verdichte lint bij het centrum. De herkenbaarheid en karakteristiek van deze twee gebieden dient vergroot te worden. Voor het gebied grenzend aan het plangebied is het streefbeeld om een transparante rij linden aan de kant van de Vliet te realiseren en waar mogelijk aangevuld met een tweede rij aan de overzijde van de weg.

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:

1. 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;
2. Groene lijnen: de groene lijnen ondersteunen de stedelijke structuur. Dit groen heeft een belangrijke belevingswaarde omdat veel mensen in aanraking komen met dit groen;
3. 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.

Uitvoeringsprogramma en investeringsagenda groen

In het uitvoeringsprogramma groen en de investeringsagenda is een verdere uitwerking gegeven van het Groenstructuurplan. In het uitvoeringsprogramma worden de bouwstenen beschreven die gewenst zijn om de ambities zoals beschreven in het structuurplan te verwezenlijken. Het vertaalt de ambities in de eerste plaats naar opgaven. De opgaven worden vertaald in maatregelen die meer uitvoeringsgericht zijn.

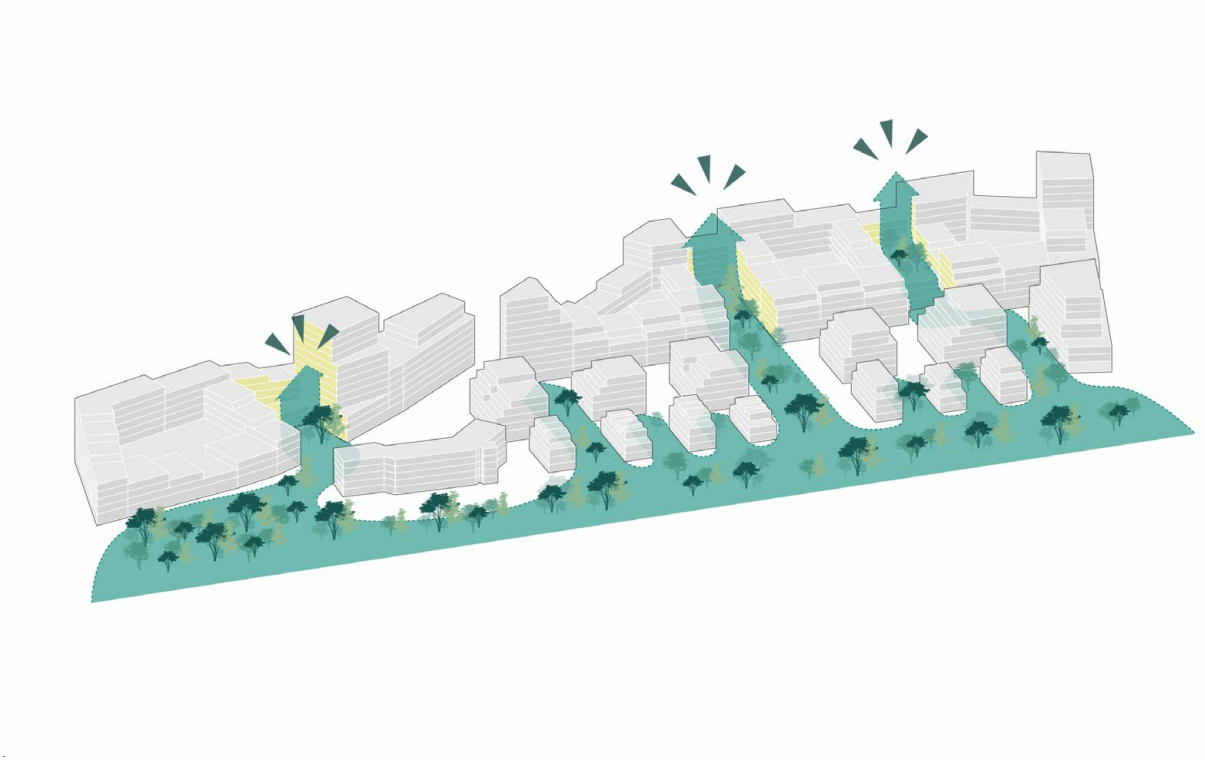
In het uitvoeringsprogramma is beschreven dat de Vlietzone één van de vier belangrijke groenzones in de gemeente is. Binnen deze zone is de Vliet de ruggengraat. De zone omvat tevens de landgoederen en de woonbebouwing die op de Vliet gericht is. De zone speelt een belangrijke rol als verbinding naar de Vlietlanden en daarmee richting de Duivenvoorde-corridor. Op grond van het uitvoeringsprogramma blijkt dat het plangebied Overgoo valt binnen de wijk Leidschendam-Zuid. In het 'uitvoeringsprogramma en investeringsagenda groen' wordt specifiek ingegaan op de groenvisie voor deze wijk. Hierin wordt onder meer aangegeven dat “de groenzone langs de A4 een belangrijke opgave vormt. Deze strook met hoogopgaande bomen draagt niet alleen bij aan de afscherming van verkeer en verbetering van het woonklimaat, maar heeft ook potentie om uit te groeien tot een aantrekkelijk wijkpark, met een grotere gebruikswaarde en ruimte voor natuurontwikkeling.” Om dit te borgen is de hier reeds aanwezige functie groen vastgelegd overgenomen in voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Relatie tot ontwikkeling

Voorliggend plan grenst aan de Vlietweg en is niet van invloed op de daar aanwezige bomenstructuur die gelegen is aan de Vlietweg en het fietspad langs de Vliet. Binnen het plangebied zijn meerdere bomen aanwezig en hiervoor is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.13. Zoals reeds beschreven wordt het huidige woongebied getransformeerd naar een gemengd woon- en werkgebied met veel ruimte voor (hoogwaardig) groen, waarbij het creëren van het gevoel 'Wonen in het park' voorop staat. Doordat het parkeerprogramma geconcentreerd is in de blokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, is er binnen het plangebied veel ruimte voor groen, bomen en wadi's. De aanwezige boomwaarden worden waar mogelijk zoveel mogelijk behouden en versterkt.

Figuur 3.5: Impressie groenstructuur (bron: uitsnede stedenbouwkundigplan

Overgoo-Fleetpark).



De ecologische en klimaatadaptieve kwaliteiten van het Goo-park worden zo verbeterd. De groene hoven tussen de woonblokken hebben een profiel van ten minste 20 meter breed. Dit profiel heeft voldoende ruimte voor privé voortuintjes en een rijke openbare groenzone in het midden van het hofje, met ruimte voor een wadi.

De zuidzijde van het ontwikkelgebied grenst aan de groenzone langs de A4, welke onderdeel is van het plangebied waar voorliggende wijziging van het omgevingsplan betrekking op heeft. Dit gebied is in het 'Groenstructuurplan Uitvoeringsprogramma en Investeringsagenda' aangewezen als een robuuste groengordel met potentie om te ontwikkelen tot een aantrekkelijk wijkpark in combinatie met het groen binnen het ontwikkelgebied.

3.7.7 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 gemeentebrede enquêtes over parkeren, objectieve parkeermetingen en een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers.

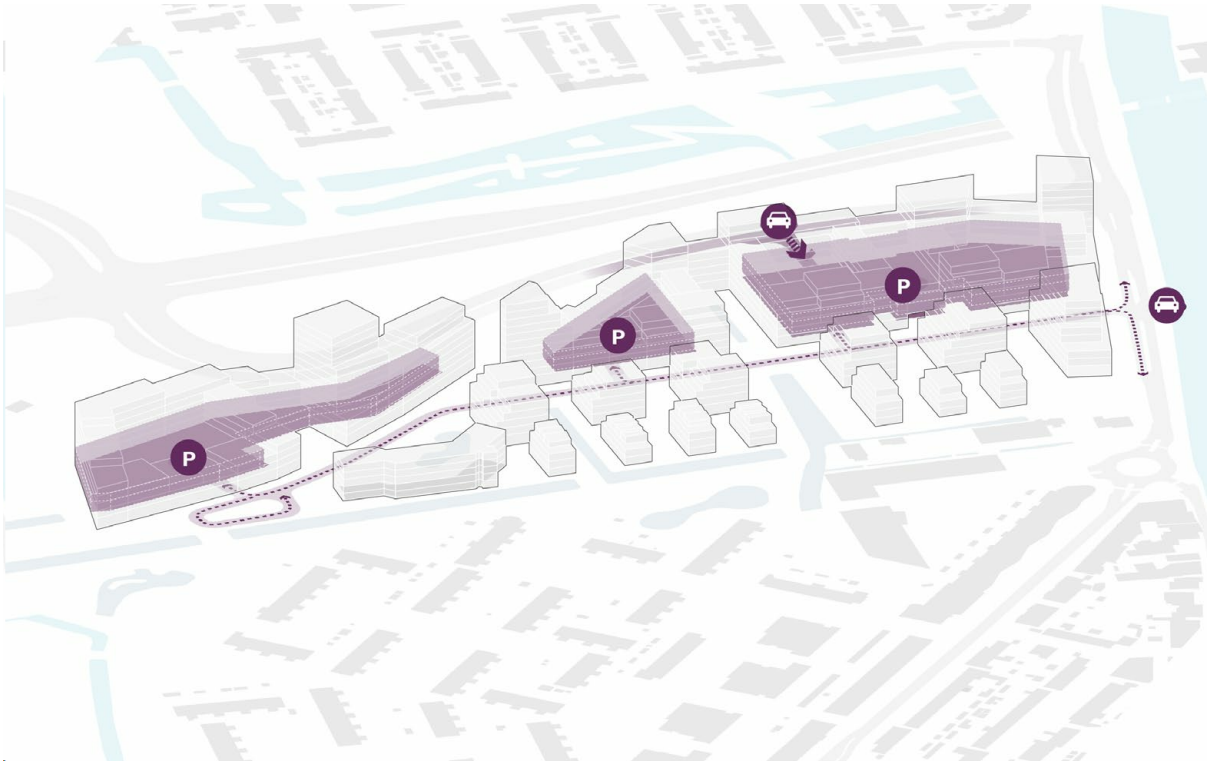
Nota Parkeernormen 2023

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.

Relatie tot ontwikkeling
Binnen het plangebied wordt een ontsluitingsweg aangelegd voor fietsers en wandelaars, waarbij de auto te gast is. Het parkeren wordt hoofdzakelijk geconcentreerd en geplaatst binnen de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van zichtbare parkeergarages. De parkeerbehoefte als gevolg van het plan wordt binnen het eigen plangebied opgelost. De ontsluiting op de Noordelijke Verbindingsweg (de nog nieuw te maken ontsluiting) resulteert in minder vervoersbewegingen in het gebied en de omliggende wegen, waardoor de bestaande wijken zo veel als mogelijk onbelast blijven.

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op de verkeer- en parkeeraspecten.

Figuur 3.6: Impressie drie centrale parkeergarages (bron: uitsnede stedenbouwkundigplan Overgoo-Fleetpark).



Conclusie
Leidschendam-Voorburg zet zich in voor een verbetering van de autobereikbaarheid van de gemeente en de regio, waar dat kan door in te zetten op het beter benutten van bestaande infrastructuur. Waar het niet anders kan wordt nieuwe infrastructuur aangelegd. Zoals beschreven voorziet het plan een nieuwe ontsluiting op de Noordelijke Verbindingsweg. De nog nieuw te maken ontsluiting resulteert in minder vervoersbewegingen in het gebied en de omliggende wegen, waardoor de bestaande wijken zo veel als mogelijk onbelast blijven. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het wegennet. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Het Verkeer- en Vervoersplan beschrijft de visie van het hebben van voldoende parkeerruimte

bij woningen, winkelgebieden, voorzieningen en openbaar vervoer knooppunten. Daar waar sprake is van grote schaarste kan het parkeerareaal waar mogelijk gericht uitgebreid worden, rekening houdende met de ruimtelijke inpasbaarheid, bij voorkeur in gebouwde parkeervoorzieningen. Het plan voorziet in voldoende autoparkeerplaatsen, zoals nader wordt toegelicht in paragraaf 4.4 in een gebouwde parkeervoorziening conform het VVP.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.

3.7.8 Water

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.

Relatie tot ontwikkeling

In het stedenbouwkundigplan Overgoo - Fleetpark is beschreven dat de Goowetering een belangrijk onderdeel is van het park. De bestaande watergangen worden verbreed en daarmee zichtbaarder gemaakt in het nieuwe plan. Naast het verbreden van de bestaande watergangen, worden ook nieuwe watergangen aangelegd om voldoende waterberging in het gebied te kunnen realiseren. Daarnaast krijgen de watergangen ecologische oevers en worden er speciale plekken ontworpen langs het water voor ontspanning en recreatie. Naast de watergangen is er in het plan meer ruimte voor wadi’s waarin regenwater wordt geborgen en gezuiverd voordat het water infiltreert in de ondergrond. De wadi’s worden onderdeel van het landschap en kunnen worden gecombineerd met speel- of recreatievoorzieningen. In paragraaf 4.11 wordt dit nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse 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 zijn als bijlage toegevoegd.

4.2 Milieueffectrapportage

4.2.1 Kaders

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r-(beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

4.2.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J.11) en derhalve is het doorlopen van de m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dit kader dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen. In dit kader is een aanmeldnotitie geschreven en bijgevoegd als bijlage 3 bij deze wijziging van het omgevingsplan.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan geen afzonderlijke MER-(beoordelings)procedure is vereist. Een MER-aanmeldnotitie is door de initiatiefnemer aangeleverd en door het bevoegd gezag beoordeeld. De conclusie uit de aanmeldnotitie dat geen nadere m.e.r. beoordeling of opstelling van een MER noodzakelijk is, wordt gevolgd.

In de navolgende paragrafen is voor de diverse relevante omgevings- en aspecten van de fysieke leefomgeving een beschrijving van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling gegeven, met een nadere onderbouwing en motivering ten aanzien van de uitvoerbaarheid en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.3.1 Kaders

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."

Ook op basis van artikel 7.45 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de motivering in te gaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.2 Toetsing

Onderhavig TAM-omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 975 woningen en bedrijfsfuncties tot een maximum van 17.400 m^2 bvo. De beoogde ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Daarbij geldt dat de locatie gelegen is binnen het stedelijk gebied. Dit betekent dat enkel de behoefte aan de ontwikkeling hoeft te worden aangetoond, waarbij gelet op het provinciale beleid tevens de regionale afstemming bij de beoordeling dient te worden betrokken. Voor het bepalen van de behoefte is gebruik gemaakt van beschikbaar provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en op basis daarvan gemaakte afspraken.

Wonen

De gemeente Leidschendam - Voorburg ligt in de agglomeratie Haaglanden. Voor dit gebied zijn tevens regionale woningbouwafspraken gemaakt. Het gaat om de negen gemeenten Delft, Rijswijk, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Wassenaar, Midden-Delfland, Westland, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer. De provincie Zuid-Holland en deze negen gemeenten zien de regio Haaglanden als één woningmarktregio, zoals verwoord in de regionale woonvisie. De woningvraag en het aanbod in de regio Haaglanden worden beoordeeld aan de hand van de WBR:

1. Uit de WBR2023 van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de periodes 2021-2025 en 2026-2030 voor de regio Haaglanden een behoefte bestaat aan respectievelijk 40.350 en 40.550 woningen. Elke extra woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt als 'welkome aanvulling' gezien, om zo gezamenlijk het tekort in te lopen. In verband met de plancapaciteit van 130%, is voor 2021-2025 een regionaal programma met 40.350 woningen aanvaardbaar.
2. Uit de Woningmarktmonitor Haaglanden 2018 blijkt dat de voorgenomen woningbouwproductie in de periode 2018-2040 circa. 121.000 woningen bedraagt. Voor de periode 2018-2025 zijn dit 70.000 woningen en voor de periode 2026-2040 51.000 woningen. Van de 70.000 woningen die gepland zijn in de periode 2018-2025 behoren er 35.700 tot de harde plannen (waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, er bindende afspraken voor zijn of waarvoor een omgevingsvergunning verleend is). Dat betekent dat er in de regio nog ruimte wordt gezien voor circa 34.300 woningen. De

harde plancapaciteit ligt daarmee in absolute zin lager dan het maximaal aanvaardbare regionale programma en betreft ook nog eens een twee jaar langere periode. In relatieve zin ligt de harde plancapaciteit daarmee nog ruimschoots onder de regionale behoefte. Daar komt nog bij dat de daadwerkelijke toename van de woningvoorraad in de periode van 2014 tot en met 2018 aanzienlijk is achtergebleven bij de woningbehoefte op basis van de WBR2021.

Uit het bovenstaande en de beschouwing van het beleid ten aanzien van wonen in Hoofdstuk 3 blijkt dat er een aanzienlijke behoefte bestaat aan nieuwe woningen in de regio en de Leidschendam-Voorburg. Het plan maakt de bouw van maximaal 975 nieuwe woningen mogelijk. Bouw van deze woningen vormt een belangrijke stap in het realiseren van de woningbouwambities. Een toename van het aanbod is nodig, om voor andere doelgroepen woningen vrij te maken. Door het woningbouwprogramma waar voorliggend initiatief ruimte aan te biedt, wordt doorstroming op de woningmarkt tevens bevorderd. Dit gebeurt onder andere doordat koop-, middendure en sociale woningen vrij komen (voor hen die daarop aangewezen zijn). Het woningbouwprogramma van voorliggend plan biedt hier op zichzelf tevens ruimte aan. Het plan voldoet aan de vraag naar woningen en realisatie vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling een forse bijdrage levert aan de vraag naar nieuwe woningen in de regio. Daarnaast sluit het plan aan op de gemeentelijke Bouwsteen groene woongemeente en de ontwikkeling in speelt op de bestaande woningbehoefte.

Werklocaties en commerciële voorzieningen

Ten behoeve van het ontwikkelkader en het stedenbouwkundigplan onderzoek gedaan naar de invulling van het niet-woon programma en is de haalbaarheid daarvan getoetst in (in bandbreedtes) van de volgende vier werkfuncties: kantoor, bedrijfsruimte, zorg en commercieel. Hieronder zijn de belangrijkste overwegingen samengevat voor wat betreft de geplande functies en de aanbevolen programmering.

Kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte

In het stedenbouwkundig kader is beschreven dat om onderscheidend te blijven t.o.v. mogelijke concurrentie in de nabije omgeving, het beste ingezet kan worden op een hoogwaardig kantoorconcept met gedeelde voorzieningen en faciliteiten. Daarnaast kunnen huidige gebruikers mogelijk gefaciliteerd worden in bestaand vastgoed. De aanbevolen programmering is gelegen tussen de volgende bandbreedte: 4.000 m2 - 5.400 m2. Er wordt binnen het plangebied ingezet op meer lokale gebruikers door verschillende soorten kleinschalige kantoorruimtes aan te bieden. Tevens is ruimte voor: ateliers/ kantoor aan huis (woon-werk woning), gedeelde kantoorvloer en kan ruimte flexibel gehuurd worden in het reeds bestaande kantoorpand. Onder atelier wordt een werkruimte verstaan voor de uitoefening van ontwerptechnische of kunstzinnige werkzaamheden, waaronder ook wordt inbegrepen: industrieel ontwerp en -vormgeving, productontwerp en -vormgeving en architecten- en ingenieursbureaus zoals: architecten, technische- en productontwerpbureaus, ontwerp en adviesbureaus op het gebied van stedenbouw, verkeers- tuin, landschapskunde, ruimtelijke ordening en planologie, reclame-, reclameontwerp en reclameadviesbureaus, publicrelationsbureaus, media en entertainment bureaus, waaronder uitgevers, gameontwikkelaars, film-, televisie, interieur en modeontwerpers, industrieel ontwerp en grafische vormgeving. Daarnaast biedt het plan ruimte aan (creatieve) zakelijke dienstverlening met werk- en kantoorruimte ten behoeve van algemene bureauwerkzaamheden, waardoor functies als uitzendbureaus of makelaarskantoren ook gefaciliteerd kunnen worden binnen het plangebied. In Leidschendam-Voorburg is nauwelijks sprake van opname door meer grootschalige gebruikers van bedrijfsruimte. Tevens rekening houdend met de geplande woonfunctie, blijkt meer kleinschalige en (moderne) ambachtelijke en/of bedrijfsruimte voor (lokaal) mkb daarmee het meest levensvatbaar op de locatie.

Maatschappelijk - zorg

Hoewel er in de directe nabijheid al verschillende voorzieningen in de eerstelijnszorg en kinderzorg aanwezig zijn, biedt het (toekomstige) verzorgingsgebied van Overgoo en omgeving voldoende draagkracht voor het toevoegen van zorg gerelateerde voorzieningen op de locatie. Voor het realiseren van een succesvol gezondheidscentrum, is het vroegtijdig binden van een apotheek en 1 á 2 huisartsen van groot belang: deze vormen voldoende aantrekkingskracht voor overige mogelijke gebruikers.

Commercieel

Hoewel er in de directe nabijheid al verschillende commerciële voorzieningen aanwezig zijn, biedt het (toekomstig) voorzieningenniveau van Overgoo en omgeving voldoende draagkracht voor het – bedachtzaam – toevoegen van buurtverzorgende voorzieningen op de locatie. Wijkoverstijgende voorzieningen blijken daarin niet passend. Wel blijkt dat kan worden ingezet op een kleinschalige horeca en kleinschalige buurtsupermarkt, bakker, yoga studio en dergelijke. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet in maximaal 400 m^2 detailhandel.

Resumerend blijkt dat het woningbouwprogramma dat met voorliggende wijzing van het omgevingsplan wordt gerealiseerd aansluit op de behoefte in de regio en Leidschendam-Voorburg zelf, dan wel dat de realisatie van de functies niet leidt tot leegstand elders binnen de gemeente of de regio.

Voor wat betreft de bedrijfs- en andere commerciële functies is met name sprake van een herschikking van bestaande (kantoor)mogelijkheden en een toevoeging passend bij het stedelijk woonmilieu. Dit past binnen de behoefte van de gebiedsontwikkeling zelf, en breder bij die in Leidschendam-Voorburg en de regio. Realisatie van deze functies leidt niet tot substantiële leegstand binnen de gemeente of regio. Dit geldt voor ook voor de overige toe te voegen functies, zoals het aanbod van kleinschalige horeca, city to-go, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige kantoor- en bedrijfsunits als de faciliteiten voor sport en ontspanning. Het beoogde programma past bij de inrichting en het karakter van de nieuw te ontwikkelen buurt.

Het plan voldoet daarmee aan het uitgangspunt van een duurzame verstedelijking en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.3 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling een forse bijdrage levert aan het tegemoet komen aan de vraag naar nieuwe woningen in de regio. Daarnaast sluit het plan aan op de gemeentelijke Bouwsteen groene woongemeente en de ontwikkeling in speelt op de bestaande woningbehoefte. In navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect mobiliteit en de verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van het programma waar het omgevingsplan ruimte aan biedt.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Kaders

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Het relevante gemeente mobiliteitsbeleid is reeds beschreven in paragraaf 3.7.7.

4.4.2 Toetsing

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 voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

Verkeersgeneratie en afwikkeling omliggende wegenstructuur

Om in beeld te brengen wat de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling zijn is een verkeersstudie uitgevoerd door onderzoeksbureau GoudAppel. De rapportage is als bijlage 4 toegevoegd. In het verkeerskundig onderzoek is kijkend naar het beoogd geprojecteerd programma in de herontwikkeling van dit gebied, beoordeeld of de voorzieningen (in- en uitgangen) voldoende zijn om de verkeersbewegingen op basis van het nieuwe plan/programma het gebied in en uit te laten functioneren. Indien blijkt dat dit niet het geval is dan wordt gekeken naar wat er extra nodig is aan infrastructuur en zo ja, of er ruimte is voor meer verkeersbewegingen (programma) c.q. wat is de restcapaciteit. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er gerekend is met een ruimer programma dan waar voorliggend TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt. Het betreft zodoende een worstcase benadering.

<u>Verkeersdruk en kruispuntanalyse</u>

In het onderzoek van GoudAppel is de verkeersdruk op het omliggende wegennet bepaald aan de hand van het verkeersmodel van de MRDH versie 3.02 – prognosejaar 2040 WLO Hoog). In het model zit de zogenoemde referentiesituatie. Dit is de variant met de huidige bebouwing van het Fleetpark in 2040.Het aandeel vrachtverkeer in het model is 5,5%. Bovenop de informatie uit het verkeersmodel is in de referentievariant ook het plan van de Vlietweg 3 meegenomen (Verkeersstudie Vlietweg 3 Leidschendam).

Overgoo - Vlietweg, Noordelijke Verbindingsweg - Vlietweg en Noordelijke Verbindingsweg - Fleetpark

Ten behoeve van het plan is een kruispuntberekening uitgevoerd voor zowel de referentie- als plansituatie in 2040 voor de drukste spitsuren. Het uitgangspunt voor de plansituatie is dat al het vertrekkende en aankomende verkeer van het plangebied gebruik maakt van het kruispunt Overgoo – Vlietweg (‘worst case’ situatie). Ook is met het programma Kruispuntwijzer een kruispuntberekening voor de aansluiting van Fleetpark op de Noordelijke Verbindingsweg uitgevoerd voor de plansituatie in 2040 voor de drukste spitsuren. Het betreft hier de planvariant met additionele aansluiting van Fleetpark op de Noordelijke Verbindingsweg. Uitgaand verkeer bij de Noordelijke Verbindingsweg is niet gewenst, aangezien dit verkeer

dan bij de Vlietweg moet omkeren om richting de A4 te rijden. Dit leidt tot verkeersonveilige manoeuvres. De voorkeur gaat dus uit naar uitsluitend inrijdend verkeer richting Fleetpark komende uit zuidelijke richting. Verder blijkt uit deze verkeersstudie dat het verkeer op een acceptabele wijze verwerkt kan worden via een tweezijdige ontsluiting:

- volledige aansluiting op de Vlietweg;
- uitsluitend een inrit op de Noordelijke Verbindingsweg (eventueel een additionele rechtsafstrook/uitrit richting de Vlietweg).

Uitgaand verkeer vanuit Fleetpark rechtsaf de Noordelijke Verbindingsweg op is niet gewenst, aangezien dit verkeer dan bij de Vlietweg moet omkeren om richting de A4 te rijden. Dit leidt tot verkeersonveilige manoeuvres. Daardoor zal het uitgaande verkeer vanuit Fleetpark via de Vlietweg verlopen. Uit de studie blijkt dat dit op een acceptabele wijze verwerkt kan worden. Verkeer het gebied in vanaf de vlietweg verloopt zeer goed, maar kan gespreid worden door het toevoegen van de ontsluiting vanaf de Noordelijke Verbindingsweg.

In aanvulling op voorgaande geldt het volgende. Door Rijkswaterstaat is aangegeven dat zij de behoefte heeft aan een aanvullende kruispuntanalyse. Derhalve is door Goudappel B.V. het planeffect voor de ochtend- en avondspits doorgerekend voor de kruispunten N14 (Noordelijke Randweg) – Noordelijke Verbindingsweg – A4 en N14 (Noordelijke Randweg) – Zoetermeerse Rijweg – Donau – A4. De rapportage is als bijlage 18 bij deze motivering opgenomen. Voor het geregelde kruispunt N14 – A4 west- en oostzijde is geanalyseerd wat het effect op de verkeersafwikkeling is van voorliggende planontwikkeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van intensiteiten uit het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (prognosejaar 2035). De conclusie van de aanvullende notitie luidt dat het planeffect van de ontwikkeling waar dit TAM-plan ruimte aan biedt op een acceptabele wijze afgewikkeld kan worden op de kruispunten N14 (Noordelijke Randweg) – Noordelijke Verbindingsweg – A4 en N14 (Noordelijke Randweg) – Zoetermeerse Rijweg – Donau – A4. Dit geldt zowel voor de ochtend- als de avondspits.

Op grond van het verkeerkundig onderzoek van GoudAppel en de aanvullende kruispuntanalyse kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verder wordt opgemerkt dat een deel van het besluitgebied waar dit TAM-omgevingsplan betrekking op heeft is gelegen binnen het reserveringsgebied voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg op grond van 5.133 van het Bkl. In artikel 5.134 van het Bkl is vastgelegd dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een reserveringsgebied voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg, dan laat het omgevingsplan hier geen bouwactiviteiten toe. Voorgaande geldt niet voor een bouwactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk dat wordt toegelaten voor een periode van ten hoogste vijf jaar. In hoofdstuk 1 van voorliggende motivering is beschreven dat het plangebied waar dit TAM-Omgevingsplan betrekking op heeft ruimer is dan het ontwikkelgebied. Zo is het bestaande park richting de woonwijk ten oosten en Rijksweg A4 onderdeel van het plangebied. De daar bestaande functies, zoals water en groen zijn daarmee geborgd en het betreft juist deze als groen bestemde gronden die behoren tot de reserveringsruimte autoweg Rijk. Deze gronden maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het ontwikkelgebied waar de voorgenomen bouwactiviteiten zijn voorzien. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de betreffende reservering, en meer specifiek de artikelen 5.133 en 5.134 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, niet aan de vaststelling van het TAM-omgevingsplan in de weg staan.

Parkeren

In het stedenbouwkundigplan is beschreven dat het parkeren grotendeels geconcentreerd is en geplaatst wordt binnen de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied zoveel mogelijk vrij blijft van zichtbare parkeergarages. De grootste parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Noordelijke Verbindingsweg om op die manier een groot deel van de autobewegingen uit het gebied te weren. Onderstaand figuur

betreft een uitsnede uit het stedenbouwkundig plan waarin ter impressie de locaties met daarbij behorende parkeerruimte is weergegeven.

Figuur 4.0: Parkeren geconcentreerd in de parkeergarage aan de rand van het plangebied (bron: stedenbouwkundigplan Overgoo - Fleetpark).



Voorliggende wijziging van het omgevingsplan biedt zoals beschreven ruimte aan zowel een commercieel programma als woonprogramma. In onderstaand figuur zijn de normen uit de Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023 opgenomen. Daarbij geldt dat het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Schil'.

Figuur 4.1: Weergave parkeernormen uit de Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg – woonfuncties.

Woonfuncties		Parkeernorm (Schil centrum)	Bezoekers
Koophuis, vrijstaand	per woning	1	0,2
Koophuis, twee-onder-een-kap	per woning	0,9	0,2
Koophuis, tussen/hoek	per woning	0,8	0,2
Koophuis appartementen (duur)	per woning	0,8	0,2
Koophuis appartementen (midden)	per woning	0,7	0,2
Koophuis appartementen (goedkoop)	per woning	0,5	0,2
Huurhuis (vrije sector)	per woning	0,8	0,2
Huurhuis (sociale huur)	per woning	0,5	0,2
Huurappartemente (duur)	per woning	0,7	0,2
Huurappartement (midden)	per woning	0,3	0,2
Huurappartement (sociaal)	per woning	0,3	0,2
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	per kamer	0,2	0,2
Kamerverhuur, niet zelfstandig (studenten)	per kamer	0,1	0,0
Serviceflat	per woning	0,1	0,0
Kleine eenpersoonswoning (tiny house meestal grondgebonden)	per woning	0,4	0,0

Figuur 4.2: Weergave parkeernormen uit de Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg – overige functies.

Overige functies		Parkeernorm (Schil centrum)	Bezoekers
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	per 100 m2 BVO	1,1	20%
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	per 100 m2 BVO	1,3	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	per 100 m2 BVO	0,9	10%
Fitnessstudio/sportschool	per 100 m2 BVO	2,1	87%
Café/bar/cafetaria	per 100 m2 BVO	4,0	90%
Restaurant	per 100 m2 BVO	8,0	80%
Buurtsupermarkt	per 100 m2 BVO	1,0	89%
Bibliotheek	per 100 m2 BVO	0,4	97%
Wijkcentrum (klein)	per 100 m2 BVO	3,3	76%
Huisartsenpraktijk	per behandelkamer	1,7	57%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	per behandelkamer	0,9	57%
Consultatiebureau	per behandelkamer	1	50%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,2	55%
Consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1	38%
Tandartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,4	47%
Apotheek	per apotheek	2,3	45%
Verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,5	60%
Kinderdagverblijf (créche)**	per 100 m2	0,9	0%

Op grond van het programma waar dit TAM-plan ruimte biedt en de daarbij behorende parkeernormen geldt een totale parkeerbehoefte van 957. Opgemerkt wordt dat bij het bepalen van dit aantal geen gebruik gemaakt is van dubbelgebruik en deelmobiliteit.

Bij de verdere planuitwerking van de ontwikkeling in het plangebied wordt echter wel gebruik gemaakt van dubbelgebruik om zo de daadwerkelijke parkeerbehoefte te berekenen. Bij een ontwikkeling met meer functies, zoals in voorliggend geval, kunnen parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden, als de parkeerbehoefte van die functies op verschillende momenten in de tijd ligt. Zo worden parkeerplaatsen bij woningen vooral ’s avonds en ’s nachts gebruikt, terwijl parkeerplaatsen bij bedrijven juist overdag de hoogste bezetting kennen. De mate van dubbelgebruik is vastgelegd in aanwezigheidspercentages. Voor elke functie is bepaald, wat de parkeerbehoefte per moment is. Die parkeerbehoefte wordt voor alle functies per moment opgeteld, waarbij het moment met de hoogste totale parkeerbehoefte maatgevend is. Hierbij wordt uitgegaan van aanwezigheidspercentages van het CROW, zie onderstaande tabel uit de Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Figuur 4.3: Uitsnede Nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg – aanwezigheidspercentages

functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Wonen (bewoners)	50	60	90	80	100	60	80	70
Wonen (bezoekers)	10	20	80	70	0	60	100	70
Kantoren/bedrijven	100	100	5	5	0	0	0	0
Commerciële dienstverlening	100	100	5	75	0	0	0	0
Detailhandel	30	60	10	75	0	100	0	75
Grootschalige detailhandel	30	60	70	80	0	100	0	75
Supermarkt	30	60	40	80	0	100	40	75
Sportfuncties binnen	50	50	100	100	0	100	100	75
Sportfuncties buiten	25	25	50	50	0	100	25	100
Bioscoop, theater, podium etc.	5	25	90	90	0	40	100	40
Sociaal medisch: Arts, maatschap, therapeut, consultatie bureau	100	75	10	10	0	10	10	10
Verpleeg-/ verzorgingstehuis, aanleunwoning	50	50	100	100	25	100	100	100
Ziekenhuis, patiënten, incl. bezoekers	60	100	60	60	5	60	60	60
Ziekenhuis medewerkers	75	100	40	40	25	40	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0	0
Café, bar, discotheek, cafetaria	30	40	90	85	0	75	100	45
Restaurant	30	40	90	85	0	75	100	45
Hotel	50	60	100	100	100	60	75	30
Congrescentrum/ vergaderzaal	100	100	5	5	0	0	0	0
Museum	20	45	0	0	0	100	0	90
Bibliotheek	30	70	100	70	0	75	0	0

Op basis van de toe te passen parknormen en het toepassen van dubbelgebruik is getoetst of er voldoende ruimte in het plan is. Hieruit is gebleken dat er genoeg plaats is voor de parkeerplaatsen die verdeeld zullen worden over het gebied in de parkeergarages. Omdat ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden binnen de beoogde parkeergarages op basis van de gemeentelijke parkeernormen wordt extra parkeerdruk voor de omliggende buurten voorkomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het uitgangspunt uit het stedenbouwkundig plan is om het parkeren te concentreren in drie garages onder de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, waardoor de rest van het plangebied vrij blijft van parkeergarages. Het parkeerprogramma wordt richting de hoven en de hoofdlaan zoveel mogelijk omringd met woonprogramma zodat er een aantrekkelijke levendige gevel ontstaat.

De parkeergevel langs de Noordelijke Verbindingsweg wordt vergroend en voorziet de parkeervoorziening van natuurlijke ventilatie. Tevens wordt bij de verdere planvorming onderzocht of mogelijk in twee parkeergarages kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op grond van het geldend gemeentelijk beleid.

Op grond van voorgaande kan geconcludeerd worden dat er genoeg plaats is voor de benodigde parkeerplaatsen die verdeeld zullen worden over het gebied. Ook kan dit nog geoptimaliseerd worden door het toepassen van deelmobiliteit en aanwezigheidspercentages en het een en ander is onderdeel van de verdere planuitwerking.

4.4.3 Conclusie

Op grond van de verkeersstudie van GoudAppel kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van het programma waar voorliggende wijziging van het omgevingsplan ruimte aan biedt zonder problemen op de bestaande wegenstructuur kan afwikkelen. Daarnaast biedt het plan ruimte aan voldoende autoparkeerplaatsen en is tevens sprake van een overschot op basis van de gemeentelijke parkeernota. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer- en parkeren geen belemmering vormt en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Kaders

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

4.5.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling Fleetpark - Overgoo is beschouwd in hoeverre het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Toets NIBM en aandachtsgebieden

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) 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 µg/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).

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden voor NO_2 en PM_{10} zijn de volgende agglomeraties waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen (artikel 5.51 uit het Bkl):

- Amsterdam/Haarlem (gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede,

Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Zaanstad en Zandvoort)
- Den Haag/Leiden (gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delftland, Oestgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland)
- Rotterdam/Dordrecht (gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de Ijssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht)
- Utrecht (gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein)
- Eindhoven (gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven).

Het plangebied valt onder de agglomeratie Den Haag/ Leiden. Artikel 5.51 Bkl is van toepassing op het toelaten van de volgende activiteiten:

- de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen; of
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht.

In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
    1. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
    2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 975 woningen en 17.400 m2 bvo aan werkprogramma en hiermee draagt het plan - gelet op de weergegeven voorbeelden - niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving. Daarbij geldt dat het plangebied in de huidige situatie nog in gebruik is als kantoorgebied.

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, is volledigheidshalve in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentraties de grenswaarde niet overschrijden en hier ruim onder zijn gelegen.

Figuur 4.1: Tabel achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijnstof.

	NO_2 ($\mu g/m^3$)	**PM_{10} ($\mu g/m^3$)**	**$PM_{2,5}$ ($\mu g/m^3$)**	
Monitoringsronde 2023 Monitoringsjaar 2022	29,72	18,96	9,63	receptor wegverkeer 27370940_15553685
Monitoringsronde 2023 Monitoringsjaar 2030	21,78	15,89	7,68	receptor wegverkeer 27370940_15553685
Grens waarde	**40**	**40**	**25**	

4.5.3 Conclusie

Zoals beschreven blijkt dat de achtergrondconcentraties de grenswaarde niet overschrijden en hier ruim onder zijn gelegen. Ook geldt dat er een verbetering optreedt de komende jaren en geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.6 Geluid van wegen, spoorwegen, industrieterrein en activiteiten

4.6.1 Kaders

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien

van het aantal kinderen dat tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

4.6.2 Toetsing

Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Peutz. De rapportage is als bijlage 5 toegevoegd aan voorliggende motivering.

Uitgangspunten - wegverkeersgegevens

In voorliggende situatie is sprake van de ligging van de beoogde ontwikkeling binnen de geluidaandachtsgebieden van gemeentewegen, rijkswegen en lokale spoorwegen. Zo is het plangebied gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van de rijkswegen A4 en N14. De verkeersgegevens voor deze wegen zijn ontleend uit het Geluidsregister, centrale voorziening geluidgegevens (CVGG). Daarnaast is de beoogde ontwikkeling ook gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van meerdere gemeentewegen.

In de verkregen verkeersgegevens is de beoogde ontwikkeling nog niet meegenomen. Om die reden dient ook de verkeersgeneratie in toekomstige situatie meegenomen te worden, waarbij de verkeersgeneratie in de huidige situatie in mindering wordt gebracht. Goudappel heeft op basis van kencijfers van het CROW het verkeer dat de functies in het plangebied in zowel de huidige als de toekomstige situatie genereren op de nabijgelegen gemeentewegen berekend. Bij de berekening van de verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie is daarbij niet uitgegaan van het programma conform het stedenbouwkundig plan uit 2023 en het hierin aangegeven programma van circa 110.000 m^2 bvo, maar van een programma van 121.000 m^2 bvo zoals dat is vastgelegd in het Ontwikkelkader. Dit programma geldt als een worst-case benadering.

In onderstaand figuur zijn de verkeersgeneraties in weekdagintensiteiten per etmaal voor respectievelijk de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het betreft de weergave van het grootste programma (te weten 121.000 m^2 bvo) en omvat zo de worst-case variant. In het rekenmodel is rekening gehouden met de toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De toename is opgeteld bij de door de gemeente verkregen verkeersintensiteiten. De intensiteit voor de toekomstige situatie betreft de weekdagintensiteit als gevolg van de beoogde ontwikkeling minus de huidige situatie.

Verkeersgeneratie in weekdagintensiteiten per etmaal voor de huidige situatie

Wegvak	**Weekdagintensiteiten per etmaal**		
	Huidige situatie	Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling	Toekomstige situatie
Overgoo	1.679	5.518	3.839
Vlietweg ten oosten van Overgoo tot aan de rotonde	76	249	173
Vlietweg tussen Noordelijke Verbindingsweg en Overgoo	1.603	5.269	3.666
Noordelijke Verbindingsweg	1.186	3.899	2.713
Vlietweg ten westen van Noordelijke Verbindingsweg tot aan de Ruyerstraat	417	1.370	953

Uitgangspunten spoorwegverkeergegevens

Voor de intensiteit van het tramverkeer van tramlijn 19 (van HTM) is uitgegaan van de dienstregeling op het moment van dit onderzoek. Het betreft tramlijn 19 tussen Leidschendam en Station Delft. De passagetijden ter hoogte van het plan zijn gerelateerd aan de vertrektijden bij de meest nabij het plangebied gelegen halte Oosteinde. Uit de dienstregeling volgt een gemiddelde weekdagintensiteit voor het totaal in beide rijrichtingen

van 72, 25 en 12 trams in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Toetspunten

Per bouwlaag zijn de toetspunten op 2/3 van de hoogte van de gevel gesitueerd. Aangezien nog niet bekend is waar de gevelopeningen komen, is voor de toetspunten een onderlinge afstand van 5 meter aangehouden. De toetspunten zijn niet alleen op de locaties van de woningen gesitueerd maar ook op de locaties van de overige voorzieningen. Hiermee ontstaat een volledig beeld voor de beoogde ontwikkeling. Voor het overzicht zijn de gebouwen per bouwblok genummerd. Daarnaast kent elk bouwdeel binnen de bouwblokken dat in hoogte en in lengterichting geen verspringing kent, een apart nummer. De toetspunten behorende bij een bouwdeel hebben een bij het bouwdeel corresponderend nummer gekregen.

Figuur 4.2: Indeling bouwblokken en bouwdelen (bron: akoestisch rapport Peutz d.d. 3 juni 2025).



Uit het onderzoek volgt dat de standaardwaarde voor rijkswegen van 50 dB met maximaal 15 dB wordt overschreden. Tevens wordt de grenswaarde van 60 dB voor rijkswegen hiermee overschreden. Daarnaast wordt de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen met maximaal 15 dB overschreden. Aan de grenswaarde voor gemeentewegen wordt voldaan. Voor het lokale spoorwegverkeer geldt dat overal wordt voldaan aan de standaardwaarden en daarmee ook aan de grenswaarden.

In blauw en rood is aangegeven of respectievelijk de standaardwaarde en grenswaarde wordt overschreden. Voor het lokale spoorwegverkeer geldt dat overal wordt voldaan aan de standaardwaarden en daarmee ook aan de grenswaarden.

Figuur 4.3: Maximaal optredende geluidsbelasting Lden (bron: akoestisch rapport Peutz d.d 3 juni 2025).

Maximaal optredende geluidbelasting L_{den} ten gevolge van verschillende geluidbronnen

Bouwblok	**Maximaal optredende geluidbelasting L_{den}[dB] voor:**		
	Rijkswegen	Gemeentewegen	Spoorwegen
1	**63**	**65**	44
2	**63**	**64**	45
3	**64**	**65**	48
4	**64**	**65**	49
5	**64**	**66**	49
6	**64**	**68**	51
7	**64**	**65**	53
8	**68**	**62**	55
9	**55**	**67**	24
10	**53**	**65**	24
11	**54**	**65**	25
12	**54**	**65**	26
13	**53**	**65**	26
14	**57**	**66**	37
15	**52**	53	21
16	**51**	51	22
17	**53**	52	23
18	**53**	52	22
19	**54**	51	24
20	**54**	51	22
21	**55**	50	24
22	**59**	52	31

Het maximale geluid op de gevels als gevolg van wegverkeer over rijkswegen is bij alle 22 bouwblokken hoger dan de standaardwaarde en bij 8 bouwblokken ook hoger dan de grenswaarde. Ten aanzien van de overschrijding van de grenswaarde is het – om woningen mogelijk te kunnen maken - noodzakelijk om maatregelen te treffen. Woningbouw is uitsluitend mogelijk indien een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt toegepast, of het geluid wordt gereduceerd tot maximaal de grenswaarde.

Voor gemeentewegen geldt dat bij 14 bouwblokken het maximale geluid op de gevel hoger is dan de standaardwaarde. Voor het lokale spoorwegverkeer geldt dat overal wordt voldaan aan de standaardwaarden en daarmee ook aan de grenswaarden.

Aangezien de standaardwaardes worden overschreden dienen mogelijkerwijs hogere waarden te worden vastgelegd in het omgevingsplan. Dit kan alleen indien het redelijkerwijs niet mogelijk is aan de standaardwaarde te voldoen.

Voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen als het geluid hoger is dan de standaardwaarde maar lager dan de grenswaarde (binnen de reguliere bandbreedte van de decentrale afwegingsruimte binnen een gemeente), geeft artikel 5.78ab van het Besluit kwaliteit leefomgeving een instructieregel over het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel. Derhalve is onderzocht tof het mogelijk is geluidbeperkende maatregelen te treffen. Deze worden hieronder nader beschouwd.

Bronmaatregelen

Het terugbrengen van de maximumsnelheid op de rijkswegen A4 en N14 wordt niet realistisch geacht aangezien het drukke en belangrijke doorgaande wegen betreffen. Verder geldt dat op zowel de A4 als N14 zeer open asfaltbeton (zoab) is aangelegd. Dit type asfalt heeft reeds een verminderd geluidniveau ten opzichte van andere veel gebruikte asfaltsoorten. Een nog stiller type asfalt zoals geluidreducerend asfalt of dunne geluidreducerende deklagen zal een relatief beperkt effect kennen. De Vlietweg, de Overgoo en de Noordelijke verbindingsweg zijn maatgevend voor het geluid als gevolg van gemeentewegen.

Voor de Vlietweg en de Noordelijke verbindingsweg zou ook een stiller asfalttype gekozen kunnen worden. Ook zou hier de snelheid van 50 naar 30 km/h verlaagd kunnen worden. Ook in dit geval zal de reductie van het geluid beperkt zijn. Een beslissing voor snelheidsverlaging vraagt ook om een integrale mobiliteitsafweging. Tot slot is op de Overgoo de snelheid reeds 30 km/h. Een lagere snelheid wordt als niet realistisch beschouwd. Ook is dit reeds een asfaltweg. De aanleg van een stiller type asfalt heeft relatief weinig effect. Daarnaast geldt net als voor de rijkswegen A4 en N14 dat het belangrijke doorgaande wegen betreffen.

Een andere bronmaatregel die beschouwd kan worden is het stedenbouwkundig ontwerp zelf en de positie van de woningen ten opzichte van de geluidbronnen. In het ontwerp is reeds rekening gehouden met een afschermende werking van hoge bouwblokken aan de zijden van de rijkswegen.

Wel kan rekening gehouden worden met een strategische indeling van de geluidgevoelige gebouwen, bijvoorbeeld door niet geluidgevoelige gebouwen op de meest geluidbelaste plekken te positioneren. Ook bij de woningindeling kan rekening gehouden door bijvoorbeeld verblijfsruimtes aan de geluidluwe zijde te positioneren.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen kunnen bestaan uit het plaatsen van geluidschermen of geluidwallen. Diffractoren langs de weg of op een scherm hebben bij hoogbouw weinig nut.Aan de A4 is overigens reeds een geluidscherm aanwezig. Voor de Vlietweg en Overgoo geldt ook dat gezien de hoogte van de gebouwen het plaatsen van schermen niet wenselijk is. Naast dat deze schermen duur zijn, wordt ook stedenbouwkundig een niet wenselijke situatie gecreëerd. Ook wordt afscherming reeds gerealiseerd middels de bebouwingsopzet.

Ontvangermaatregelen

Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om het geluid op de gevels te beperken, kunnen voorzieningen aan of in de woningen worden gerealiseerd. In de onderhavige situatie zouden verhoogde borstweringen of verglaasde loggia’s toegepast kunnen worden om het geluid op de gevels te reduceren tot de standaard en/of grenswaarde ten gevolge van het wegverkeer over de gemeente- en rijkswegen. Verglaasde loggia’s bieden daarbij een betere bescherming tegen het geluid dan een verhoogde borstwering.

Bij de beoogde ontwikkeling zal rekening gehouden worden met het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde woningen zullen wat betreft het binnenniveau voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiermee zal een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau worden gewaarborgd.

Toetsing gemeentelijk beleid (Programma actieplan geluid gemeente Leidschendam-Voorburg).

Het geluidbeleid van gemeente Leidschendam-Voorburg is opgenomen in het document Programma actieplan geluid gemeente Leidschendam-Voorburg. Het programma bestaat uit 5 onderdelen:

- Deel 1 tot en met 4 gaat in op het actieplan geluid 2024-2028. Dit plan behandelt het aanpakken van bestaande geluidknelpunten en is een uitvloeisel van de EU-richtlijn Omgevingslawaai.

- Deel 5: Afwegingskader geluid Omgevingswet. Dit afwegingskader bevat de regels die bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen bij de toetsing van het geluid bij nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

Aangezien sprake is van de overschrijding van de standaardwaarde dient aangesloten te worden op het gemeentelijk geluidbeleid. Volgens het gemeentelijk beleid geldt dat overschrijding van de standaardwaarden enkel toelaatbaar wordt geacht indien de woonkamer en tenminste 1 slaapkamer grenzen aan een geluidluwe gevel. In onderstaande figuren wordt weergegeven of bij een toetspunt wordt voldaan aan de waarden voor geluidluwe gevel. Dit is wanneer de standaardwaarden per geluidbron en de gecumuleerde waarde van 55 dB niet worden overschreden. Zonder maatregelen is niet overal direct sprake van een geluidluwe zijde.

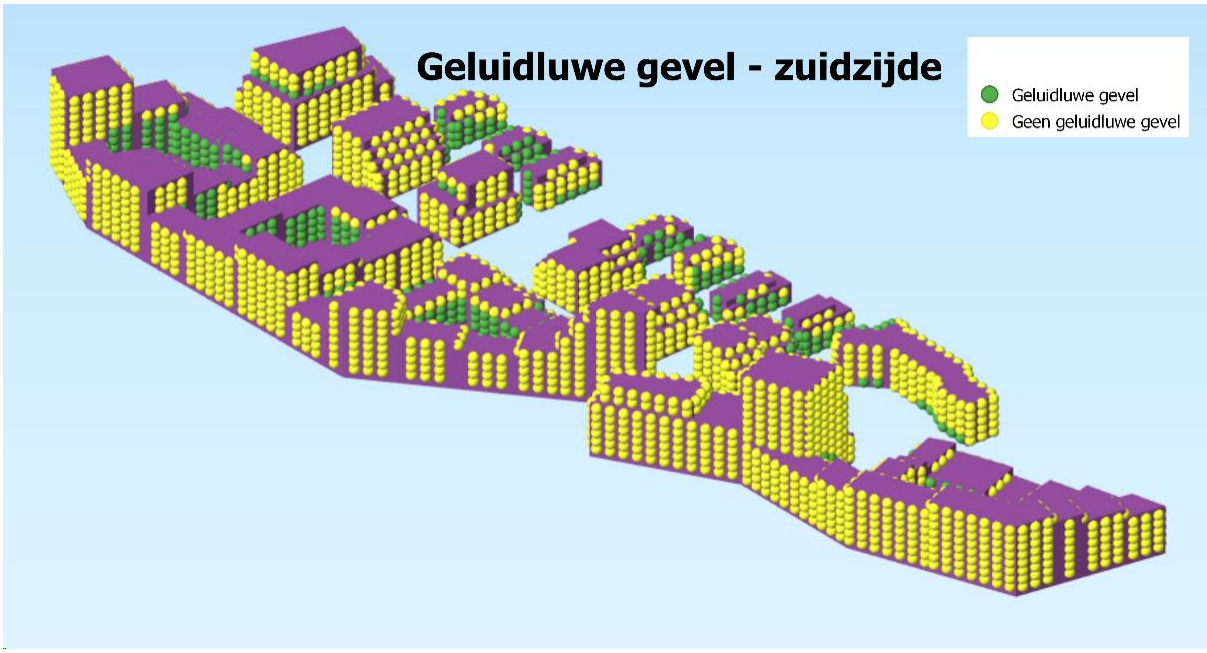
Figuur 4.4: Geluidluwe gevels (bron: akoestisch rapport Peutz).



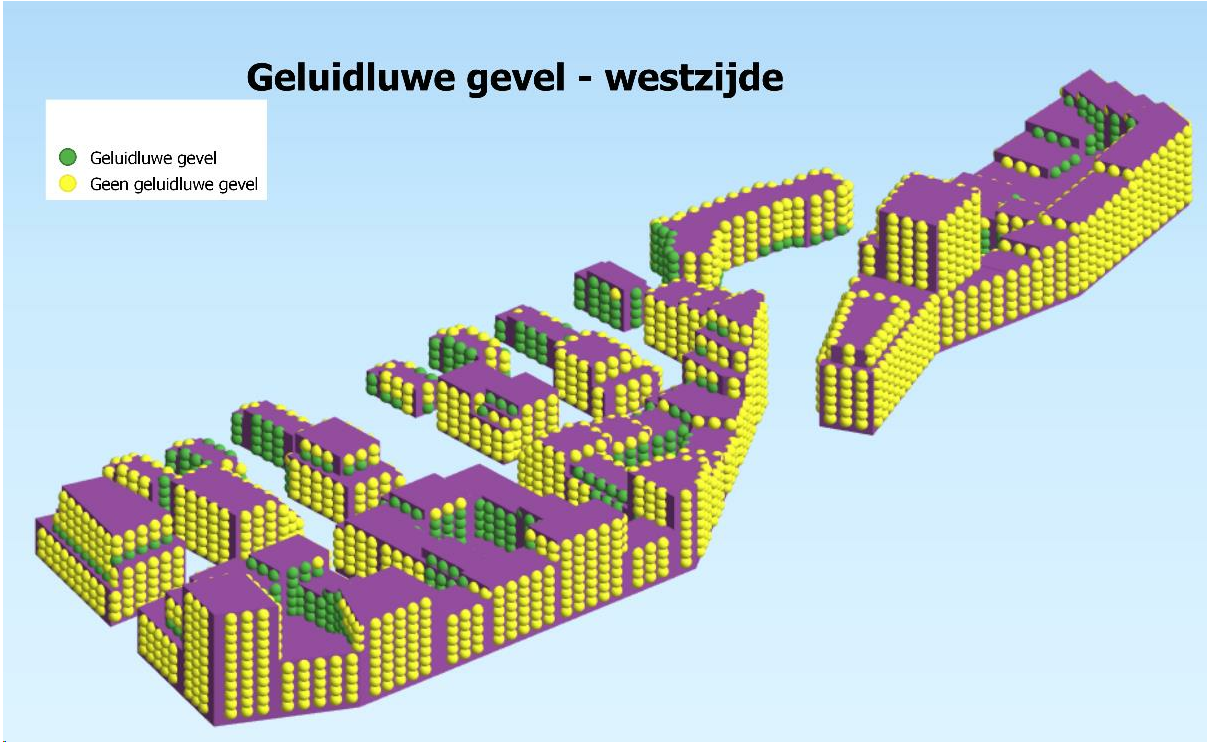
Figuur 4.5: Geluidluwe gevels (bron: akoestisch rapport Peutz).



Figuur 4.6: Geluidluwe gevels (bron: akoestisch rapport Peutz).



Figuur 4.7: Geluidluwe gevels (bron: akoestisch rapport Peutz).



Als het redelijkerwijs en aantoonbaar niet mogelijk is om een geluidluwe gevel te realiseren mag hiervan onder voorwaarden worden afgeweken, waarbij tenminste een woon- en/of één slaapkamer grenzen aan een geluidluwe zijde of afgeschermde buitenruimte. In de verdere bouwkundige uitwerking zal met deze eisen rekening moeten worden gehouden, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Geluidluwe buitenruimte

De toetsingswaarden voor een geluidluwe buitenruimte zijn minder streng dan voor een geluidluwe gevel. Hiervan is sprake wanneer de standaardwaarden + 5dB per geluidbron en de gecumuleerde waarde van 60 dB niet of wel wordt overschreden. In de figuren met de resultaten voor het weg- en spoorwegverkeer is ook in de legenda de standaardwaarde + 5 dB opgenomen. In deze figuren kan dus gezien worden wanneer deze waarden worden overschreden.

Als de realisatie van een niet-gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte redelijkerwijs en aantoonbaar niet mogelijk is, dient te worden voorzien in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. In de verdere bouwkundige uitwerking zal met deze eisen rekening worden gehouden.

Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen

Bij overschrijding van de grenswaarden kan een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de grenswaarde, als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen wordt toegepast. Het gemeentelijke beleid staat per woning maximaal 2 niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen toe. In het verdere ontwerp zal hier rekening mee gehouden moeten worden. Verder moet bij toepassing van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen ook aan de gemeentelijke eisen voor een geluidluwe gevel worden voldaan

4.6.3 Conclusie

In de voorliggende situatie zijn de mogelijkheden voor bron- en overdrachtsmaatregelen beperkt. De opzet van de bebouwing, conform het stedenbouwkundigplan en ontwikkelkader, is reeds dusdanig opgezet dat deze een afschermende werking zal hebben. Verdere maatregelen aan de woningen, waarmee wordt voldaan aan de standaardwaarden, zijn het meest kansrijk. Hierbij dient ook voldaan te worden aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid (o.a. inzake de geluidluwe gevel/buitenruimte). In de verdere bouwkundige uitwerking zal hier rekening mee worden gehouden en het een en ander is nader vastgelegd in de regels van het omgevingsplan.

Daarnaast zal worden voldaan aan de eisen uit het Bbl, en wordt hiermee een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gecreëerd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Kaders

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.

4.7.2 Toetsing

Ten behoeve van het plan zijn door de volgende onderzoeken uitgevoerd binnen het projectgebied:

- Vooronderzoek landbodem volgens NEN 57251
- Verkennend landbodemonderzoek volgens NEN 57402
- Vooronderzoek waterbodem volgens NEN 57173
- Verkennend waterbodemonderzoek volgens NEN 57204
- Verkennend onderzoek naar asbest in de bodem volgens NEN 57075
- Verkennend onderzoek asbest in de afgedekte funderingslaag volgens NEN 58976

In de rapportage kenmerk: R002-1296961ORM-V01-pws-NL (toegevoegd als bijlage X) zijn de (tussentijdse) resultaten beschreven. De conclusies en aanbeveling uit voorgenoemde rapportage zijn hieronder intergraal weergegeven.

Vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat de locatie gelegen is in een poldergebied en vanaf eind 18e/begin 20e eeuw in gebruik is geweest als agrarisch gebied (weiland met sloten). Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw is het noordelijk deel van de locatie ontwikkeld tot bedrijventerrein met infrastructuur en hebben diverse activiteiten plaatsgevonden in dit gebied (onder andere voormalig meubelfabriek, laboratorium, verfspuitinrichting, drukkerij, opslag smeerolie, ondergrondse brandstoftanks, bouw en sloop

van bebouwing). Eind jaren ‘80/begin jaren ’90 is het zuidelijk deel van de locatie deels ontwikkeld tot bedrijventerrein, bebouwing is hier enkel gebruikt als kantoorpand. Het centraal oostelijk gelegen deel van de locatie is tijdelijk in gebruik geweest als volkstuincomplex (1970-2015), waar mogelijk PFAS houdend slootwater gesproeid. In de periode van 1999-2022 zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met destijds voorgenomen (herinrichtings)werkzaamheden of eigendomsoverdracht op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie. Hier uit blijkt dat de bodem niet sterk maar plaatselijk wel matig verontreinigd en asbesthoudend is en antropogene bijmengingen met voornamelijk puin en baksteen aanwezig zijn in de bodem. In de omgeving van het noordelijk deel van de onderzoekslocatie zijn enkele sterke verontreinigingen met asbest in bodem aangetoond. Ter plaatse van het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie zijn, met uitzondering van het voormalige volkstuincomplex waar maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Resultaten bodem- en funderingsonderzoek

De verwachtingen op basis van het vooronderzoek zijn grotendeels bevestigd op basis van de onderzoeksresultaten. Aan de westelijke zijde van het noordelijk deel van de onderzoekslocatie zijn diffuus verspreid en heterogeen voorkomend over het gebied verontreinigingen >(0,5*)I-waarde met PAK en zware metalen aangetoond in de ondergrond, vermoedelijk te relateren aan de ophoging / antropogene bijmengingen in de bodem (met name baksteen en puin) en een plaatselijk weergenomen teergeur. In het midden van dit gebied is plaatselijk ook een sterke verontreiniging met koper aangetoond in de bovengrond, vermoedelijk eveneens te relateren aan antropogene bijmengingen. Opgemerkt wordt dat op basis van de resultaten van dit onderzoek nog geen inschatting gegeven kan worden van de omvang van sterke verontreiniging.

Asbest is enkel verhoogd aangetoond in de bovengrond langs de gevel van Overgoo 15 ter plaatse van een tweetal boorpunten waar asbestplaatmateriaal is waargenomen. Ter plaatse van één boorpunt is de bodem verontreinigd ruim boven de interventiewaarde met asbest, vermoedelijk is dit te relateren aan de bebouwing. De verwachte funderingslaag onder de weg en parkeerstroken op het middendeel van het tracé zijn bevestigd, het betreft menggranulaat en de omvang hiervan is omvangrijker dan op basis van het vooronderzoek verwacht werd. Deze laag is echter niet asbesthoudend en voldoet (indicatief) aan de eis voor toepassing van niet vormgegeven bouwstof. Ter plaatse van één boorpunt is eveneens een funderingslaag met bitumen en asfaltbrokken aangetroffen, deze is (indicatief) niet toepasbaar als vormgegeven bouwstof. In het grondwater zijn geen stoffen aangetoond in concentraties >(0,5*) signaleringsparameters.

Op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie zijn in de grond geen stoffen aangetoond in gehalten >0,5*I, hiermee voldoet de bodemkwaliteit hier aan de verwachtingen op basis van de bodemkwaliteitskaart.

De bovengrond ter plaatse van de volkstuin is PFAS houdend, waardoor er indicatief beperkingen zijn voor het hergebruik, echter niet boven de indicatieve niveaus voor ernste verontreinigsing (INEV-waarde). Aan de oostzijde van bebouwing Overgoo 13-15 en ter plaatse van de parkeerplaats zuidwestelijk van deze bebouwing is een puinfunderingslaag waargenomen, welke niet was voorzien in het vooronderzoek. Deze lagen zijn (indicatief) onderzocht en niet verontreinigd met asbest >50 mg/kg d.s., maar is wel asbesthoudend (4,4 mg/kg d.s. max). De laag voldoet indicatief aan de toepassingseisen voor niet vormgegeven bouwstof. Langs de gevel van Overgoo 13-15 is asbestplaatmateriaal aangetroffen, op basis hiervan is een asbestgehalte boven de norm voor nader onderzoek (>50 mg/kg d.s.) aangetoond (64 mg/kg d.s.). Het asbest is hier vermoedelijk te relateren aan de bebouwing. Het grondwater is in dit gebied niet verontreinigd >(0,5*)signaleringsparameters.

Ter plaatse van de slootdempingen is geen verdacht demping of ophoogmateriaal waargenomen. De plaatselijk aangetoonde sterke verontreinigingen met asbest in de

bovengrond (boorpunt 403) en PAK en zware metalen in de ondergrond (boringen 400 t/m 402) worden niet specifiek gerelateerd aan de slootdempingen, maar de antropogene bijmengingen in de ondergrond (PAK en zware metalen) en asbesthoudend materiaal afkomstig van de bebouwing (asbest).

4.7.3 Conclusie

Indien voor de werkzaamheden grond toegepast wordt, dient op basis van de bodemkwaliteitskaart en het huidig gebruik dit minimaal te voldoen aan de kwaliteitsklasse Industrie voor het noordelijk deel en aan klasse Achtergrondwaarde voor het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie, op basis van de bodemkwaliteitskaart. Omdat de toekomstige functies in het gebied voornamelijk wonen (met tuin) wordt zal de maximaal toelaatbare kwaliteit van de grond strenger worden op het noordelijk deelgebied dan nu het geval is. Ter plaatse van de aangetoonde sterke verontreinigingen met asbest, zware metalen en/of PAK in het onderzoek, is een indicatie op een overschrijding van de maximale toelaatbare kwaliteit voor bouwen (gemiddeld gehalte voor parameter>I-waarde over volume van 25 m3 grond). Om vast te stellen of dit daadwerkelijk het geval is, wordt hier een nader onderzoek voor uitgevoerd. Op grond hiervan kan bepaald worden of de toelaatbare kwaliteit werkelijk overschreden wordt.

Voor de aangetoonde sterke verontreinigingen geldt dat er sprake is van een potentiële toevalvondst, aangezien de I-waarde wordt overschreden en deze verontreinigingen niet eerder beschikt/bekend zijn. Om vast te stellen of dit aan de orde is, wordt een nader onderzoek uitgevoerd en vervolgens een risicobeoordeling gedaan voor de sterke verontreinigingen. Indien hier uit blijkt dat sprake is van humane risico’s, dient de verontreiniging op initiatief van de eigenaar te worden gesaneerd.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit in voldoende mate is vastgesteld en dat, in de huidige situatie, de aanwezige bodemverontreiniging in principe een belemmering kan vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Hiertoe wordt het benodigd vervolgonderzoek uitgevoerd. Indien benodigd kan middels een eventueel saneringsplan worden toegewerkt naar een situatie waarbij de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies die met dit TAM-omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Kaders

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het 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.

Omgevingsveiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het omgevingsveiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. omgevingsveiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de omgevingsveiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

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 (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Deze gelden alleen in geval van nieuwbouw of vervangende nieuwbouw.

Groepsrisico

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

4.8.2 Toetsing

De Omgevingswet heeft als één van de doelen het beschermen van de fysieke leefomgeving. Bij het beschermen gaat het om het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Peutz heeft een inventarisatie van risicovolle activiteiten in de omgeving van de beoogde ontwikkeling en een beoordeling van de effecten van deze activiteiten op de beoogde ontwikkeling uitgevoerd. Daarnaast is ingegaan op de mogelijke maatregelen om veiligheidsrisico's zo veel mogelijk te beperken. Het onderzoek is als bijlage 7 opgenomen. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van woningen, voorzieningen en werkfuncties. De voorzieningen en werkfuncties kunnen zowel vallen onder de categorie van kwetsbare als beperkt kwetsbare gebouwen. De woonfuncties vallen in de voorliggende situatie onder de categorie kwetsbare gebouwen. Voor de voorzieningen zal daarnaast naar verwachting nog sprake zijn van gebruiksfuncties die onder de categorie ‘zeer kwetsbaar gebouw’ vallen, zoals bijvoorbeeld een kinderopvang.

Inventarisatie risicovolle activiteiten in de omgeving

In de omgeving van de beoogde ontwikkeling zijn de risicovolle activiteiten geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de kaarten van Signaleringskaart EV en de informatie van de Atlas leefomgeving. De activiteiten worden per risicocategorie verder beschouwd.

Opslag van gevaarlijke stoffen

Voor de opslag van gevaarlijke stoffen zijn er een aantal risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied gesitueerd. Het betreft de volgende locaties, zoals weergegeven in onderstaand figuur:

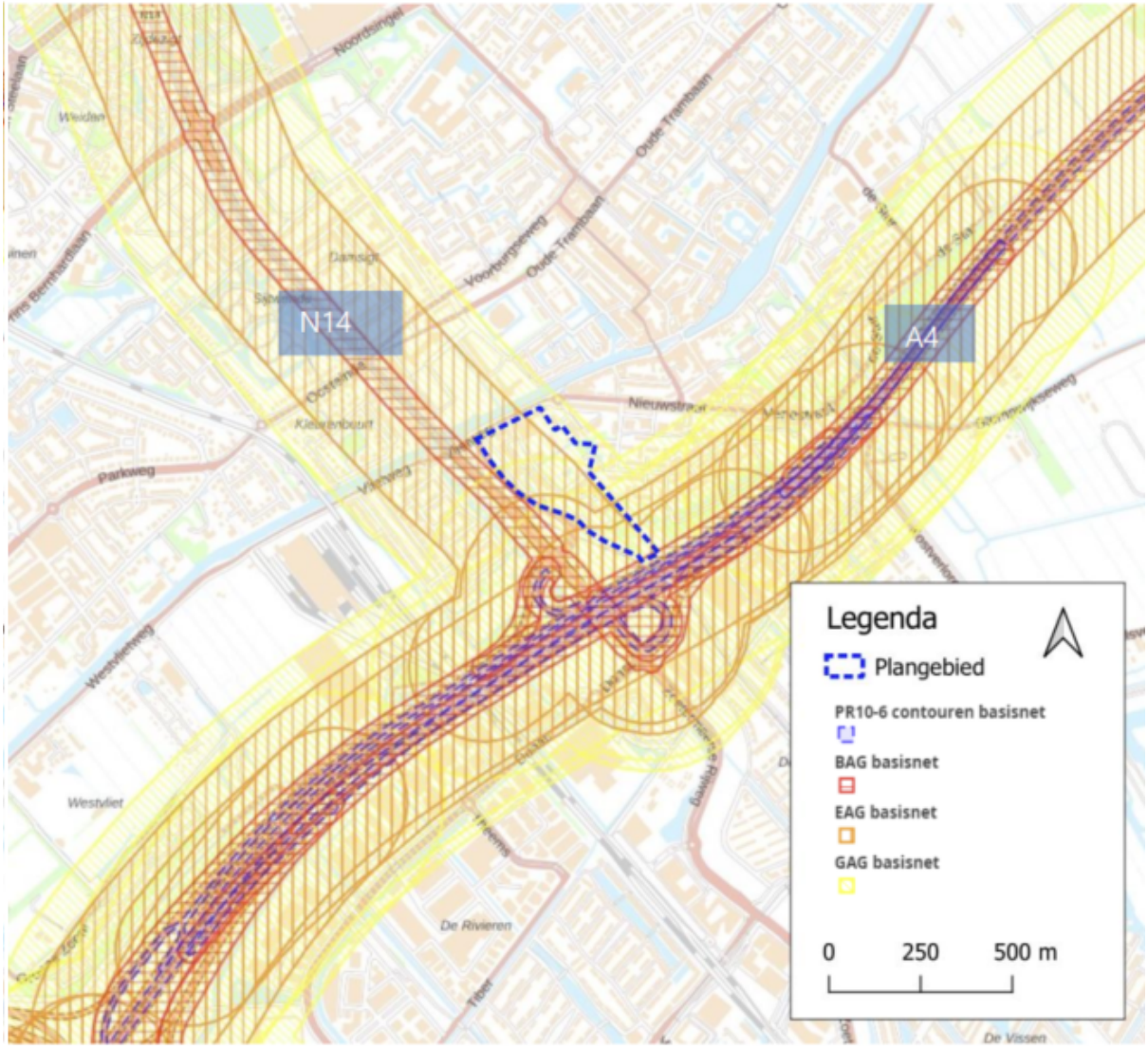
Nr.	Locatie	Adres	Afstand PR 10^{-6} per jaar (m)	Afstand tot plangebied[4] (km)
1	Tamoil LPG Tankstation Forepark	Rijn 1T, Den Haag	25, 25 en 15	1,1
2	Aardgasstation Gasunie W277	aan de Via Verdi, Leidschendam	25	1,5
3	Zwembad Active Health Centre Leidschenveen	Henri Faasdreef 226, Den Haag	--	0,9
4	Opslagtank propaan voor verwarmen blaashal	Sportpark aan de Westvlietweg 55	25	1,6

Op grond kan bovenstaand figuur kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is binnen de afstand van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6}.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor zijn er twee routes die in de nabije omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. Dit betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4 en over de provinciale weg N14 zoals weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 4.8: Ligging routes voor transport gevaarlijke stoffen - weg.



Ligging routes voor het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van de beoogde ontwikkeling

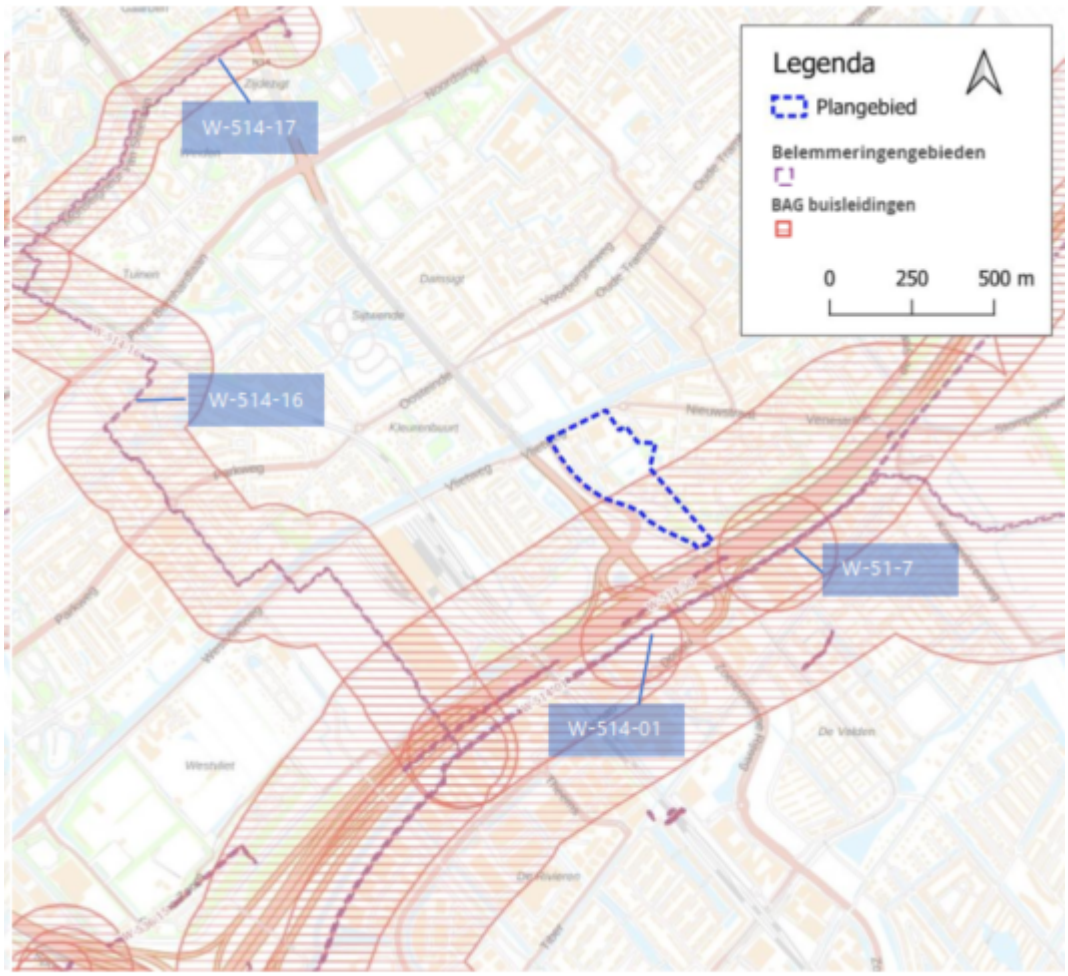
De A4 en de N14 zijn gelegen op respectievelijk ongeveer 20 en 40 meter van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van zowel de N14 als A4 zijn gelegen op 0 meter en liggen geheel op de weg zelf.

De betreffende routes hebben een brand-, een explosie- en een gifwolkaandachtsgebied. De brand- en explosieaandachtsgebieden langs het Basisnet hebben een vaste afstand van respectievelijk 30 en 200 meter. De beoogde ontwikkeling is (gedeeltelijk) gelegen binnen het explosieaandachtsgebied van zowel de A4 als de N14 en ook voor een klein gedeelte (10 meter) gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de A4. Voor dat laatste geldt dat de beoogde bebouwing niet is gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de A4.

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten zuidwesten (W-514-16), zuidoosten (A-51-7, W-514-01 en W-514-50) en noordwesten(W-514-17) van het plangebied liggen buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk. Het een en ander is weergegeven in onderstaand figuur, met de daarbij behorende kenmerken.

Figuur 4.9: Ligging routes voor transport gevaarlijke stoffen - buisleiding.



Ligging buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van de beoogde ontwikkeling

Kenmerken buisleidingen voor vervoer van aardgas

Referentienr.	Uitwendige diameter (mm)	Maximale werkdruk (bar)	Brandaandachts-gebied (m)	Belemmeringen-gebied (m)	Afstand tot aan plangebied (m)
A-517	762	66,2	405	5	120
W-514-01	323,9	40	140	4	120
W-514-16	406,4	40	175	4	780
W-514-17	219,1	40	95	4	1480

De voornoemde buisleidingen kennen geen contour voor het PR van 10-6 per jaar. De buisleidingen kennen wel een brandaandachtsgebied. De ten zuidoosten van de beoogde ontwikkeling gelegen buisleidingen A-517 en W-514-01 hebben een brandaandachtsgebied van respectievelijk 405 en 140 meter aan weerszijden van de leiding. De beoogde ontwikkeling is voor een gedeelte gelegen binnen dit brandaandachtsgebied. De beoogde bebouwing zal naar verwachting niet worden gesitueerd binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding W-514-01. De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen de brandaandachtsgebieden van de overige 2 leidingen (W-514-16 en W- 514-17).

Verantwoording groepsrisicoin aandachtsgebied

Voor de realisatie van (zeer) kwetsbare gebouwen binnen de hiervoor beschreven aandachtsgebieden geldt conform het Bkl dat rekening gehouden moet worden met het groepsrisico. Hierbij dient ingeval van een ramp of calamiteit aandacht besteed te worden aan:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening.

Om inzicht te krijgen in mogelijke maatregelen in het kader van het groepsrisico is het ten eerste van belang om te bepalen van welk soort gevaar er sprake is. In voorliggende situatie gaat het om mogelijke rampscenario's ingeval van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen wegen en in de nabijgelegen buisleidingen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op de nabijgelegen transportroutes zijn rampscenario's voor het explosieaandachtsgebied het optreden van een (koude of warme) BLEVE, wolkbrand en/of gaswolkexplosie als gevolg van het vrijkomen van de tankinhoud van tankwagens en tubetrailers met gassen zoals LNG, LPG en waterstof. Het kan daarbij gaan om het instantaan vrijkomen van de gehele tankinhoud of een continue uitstroming uit een gat van de tank. Daarnaast vindt er ook transport van toxische stoffen plaats over de A4 en de N14 waar rekening mee gehouden dient te worden. Ingeval van een incident met een tankwagen die een giftige stof zoals acrylnitriet, zwaveltrioxide of ammoniak vervoert, kan sprake zijn van het vormen van een giftige wolk.

Voor het vervoer van aardgas via de aardgasleidingen geldt als rampscenario in het brandaandachtsgebied een ongeval als gevolg van een leidingbreuk, bijvoorbeeld als gevolg van graafwerkzaamheden. Vlak na de beschadiging kan het aardgas ontsnappen met een explosie, als gevolg van de hoge druk in de leidingen. De ontstane gaswolk kan dan ontsteken in een brandende gaswolk en het uitstromende aardgas vormt vervolgens een brand.

Maatregelen ter beperking gevolgen ramp

Voor het maken van de afweging hoe met het groepsrisico rekening gehouden dient te worden, kan het stappenplan van het handboek Omgevingsveiligheid van het RIVM gevolgd worden. Het stappenplan kent daarbij de volgende stappen:

1. Afstand houden van het aandachtsgebied
2. Waarderen al bestaande bescherming
3. Overwegen aanvullende bescherming

Hieronder wordt achtereenvolgens op bovenstaande drie stappen ingegaan.

Gezien de opgave van de beoogde ontwikkeling en de besluitvorming die reeds heeft plaatsgevonden over het ontwikkelkader en het stedenbouwkundig plan is het niet mogelijk om gebouwen waar mensen zich kunnen bevinden buiten de aandachtsgebieden te plaatsen. Daarnaast geldt dat de aan de N14 en de A4 gelegen toegestane bebouwing een afschermende werking voor de achterliggende bebouwing kent en deze gebouwen kunnen tevens fungeren als een eerste afscherming ingeval van rampen met betrekking tot brand- en explosies. De beoogde bebouwing in het plangebied is gelegen binnen de explosieaandachtsgebieden van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen en binnen een brandaandachtsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De gemeente kan deze gebieden aanwijzen als brand- en explosievoorschriftengebieden. Daar waar zeer kwetsbaar gebouwen worden toegelaten is de gemeente verplicht een brand- en explosievoorschriftengebied in te stellen. Binnen een voorschriftengebied gelden dan voor het ontwerp van de gebouwen de eisen uit paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor een brandvoorschriftengebied gaat het hierbij onder andere om eisen met betrekking tot de brandwerendheid en brandklasse van de buitengevel, de vluchtroute en de sterkte bij brand. Specifiek voor een explosievoorschriftengebied geldt de eis met betrekking tot scherfwerking van de in dit gebied gelegen beglazing.

In het geval van een toxische wolk zijn personen binnen het best beschermd. Hierbij zijn de luchtdichtheid van het gebouw, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van deuren en ramen van belang. Wat betreft de toxische wolk zijn daarbij aldus relatief eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties. Hiermee zal bij de

uitwerking van het plan rekening gehouden moeten worden.

De aanwezige personen betreffen naar verwachting hoofdzakelijk volwassenen en gezinnen, aangezien het grootste gedeelte van het bouwprogramma aan woonfuncties wordt toebedeeld. Enkel de locatie waar een kinderdagverblijf is toegestaan faciliteert minder zelfredzame personen. Er wordt aangenomen dat er slechts in beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Zodoende zal er geen sprake zijn van een hoge concentratie van "verminderd zelfredzame" personen. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de beoogde ontwikkeling. In het ontwerp dient rekening gehouden te worden om het vluchten van de betreffende risicobron af mogelijk te maken. Dit lijkt gezien het ontwerp goed mogelijk. Bovendien wordt geadviseerd om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijde van een mogelijke ramp.

De bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswater en vaste opstelplaatsen voor de brandweer zijn maatregelen die de effecten van een ramp kunnen verkleinen. Bij de uitwerking van het verdere ontwerp dient aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid en ontsluiting (van de entrees) van alle te realiseren gebouwen voor de hulpdiensten.

4.8.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen het PR van 10-6 afstand van een risicovolle activiteit in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is deels gelegen binnen een brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied en het omgevingsplan staat de realisatie van zeer kwetsbare objecten toe binnen het explosieaandachtsgebied, waaronder een kinderdagverblijf, maar buiten het brandaandachtsgebied.

Aanwijzing explosieaandachtsgebied

Op grond van de artikelen 5.12 en 5.13 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, gelden er rond aangewezen risicobronnen van rechtswege explosieaandachtsgebieden. Als met het wijzigen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning een (beperkt/zeer) kwestbaar gebouw of een (beperkt) kwetsbare locatie binnen dit aandachtsgebied mogelijk wordt gemaakt, dan moet bij het nemen van dit besluit bijzondere aandacht op het daarmee samenhangende risico worden besteed. Daarnaast kán de gemeente binnen dit aandachtsgebied een zogenoemd voorschriftengebied vaststellen. Dit heeft tot gevolg dat op grond van artikel 4.90 en verder van het Besluit bouwwerken leefomgeving bijzondere eisen aan de constructie van de gevel van de (beperkt/zeer) kwetsbare gebouwen worden gesteld.

Om de gebruiker van dit omgevingsplan van deze gevolgen op de hoogte te stellen, is in de wijziging van het omgevingsplan het explosieaandachtsgebied weergegeven.

Ter plaatse van voorschriftengebieden gelden extra (technische) eisen voor bouwwerken, met het oog op het beperken van de gevolgen van een brand of explosie. Deze aanvullende bouweisen staan in artikel 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij de verdere uitwerking van het plan dient hier rekening mee gehouden te worden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Geur - stof

4.9.1 Kaders

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 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 geurveroorzakende bedrijven

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Geurgevoelige gebouwen

In artikel 5.91, lid 1 Bkl is bepaald dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied (een bedgebied is een verblijfsgebied met een of meer bedruimten) en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied* en nevengebruiksfuncties daarvan.

Onder geurgevoelige gebouwen vallen eveneens ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie, bijvoorbeeld een garage of een kantoor aan huis. Daarnaast wordt onder een geurgevoelig gebouw ook verstaan een gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit mag worden gerealiseerd.

4.9.2 Toetsing

Geur

Zoals beschreven werkt rekening houden met geur twee kanten op:

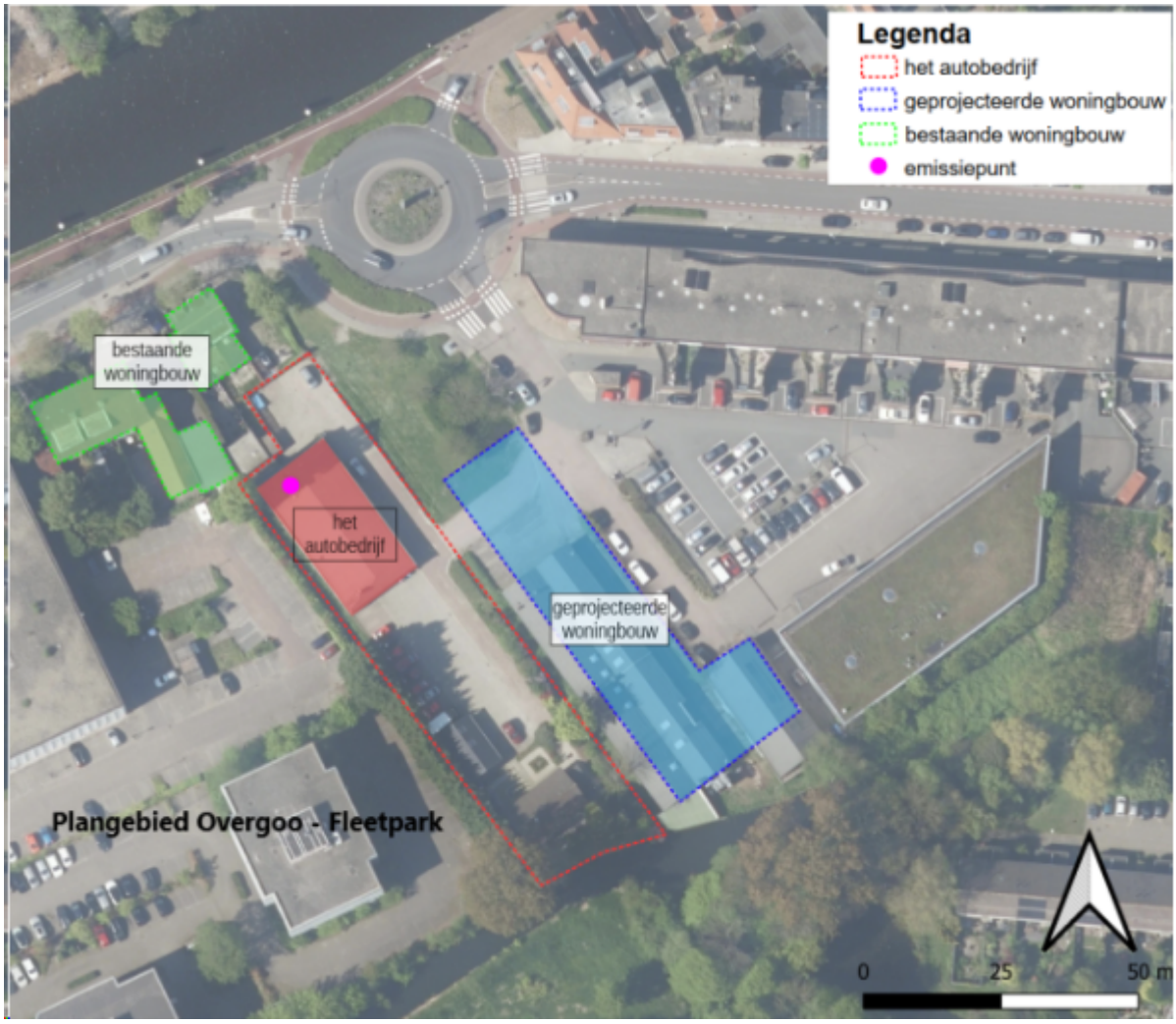
- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

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 dient – ondanks dat de beoogde ontwikkeling hier geen effect op heeft - ook de mogelijke geurbronnen in de omgeving beschouwd te worden. Op grond van het “TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a” kan geconcludeerd worden dat bij het nabijgelegen autobedrijf 'W. van den Berg' (Vlietweg 8a) een spuitcabine aanwezig is met een relevante geuremissie. Onderstaand figuur betreft een uitsnede uit dit omgevingsplan (bron: Peutz, Onderzoek naar de kans op geurhinder van autobedrijf W. van den Berg aan de Vlietweg 8a, 16 november 2023).

Het plangebied Overgoo – Fleetpark is gelegen ten zuidwest van het autobedrijf.

Figuur 4.10: Uitsnede onderzoek naar de kans op geurhinder - Peutz.



Op grond van het TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a kan het volgende geconcludeerd worden:

Er zijn geen (terechte) geurklachten bekend zijn ten gevolge van het autobedrijf. Voorts is van belang dat in Nederland de overheersende windrichting zuidwestelijk is. Daarbij geldt dat de bestaande woningbouw, zoals ook weergegeven op bovenstaand figuur maatgevend is. Het autobedrijf wordt in zijn eventuele ontwikkelruimte met betrekking tot het aspect geur reeds beperkt door de bestaande woningen. Het voorliggende plan leidt derhalve niet tot extra of nieuwe beperkingen.

Tot slot geldt dat ten behoeve van de herontwikkeling Vlietweg 3 en 8a een kwantitatieve beschouwing is uitgevoerd. 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 aan de Vlietweg 3. Dat is gezien de afstand (20 meter bestaand versus 30m geprojecteerd ten opzichte van het emissiepunt) en de overheersende windrichting in Nederland (zuidwestelijk) ook te verwachten. Analoge redenering leidt ertoe dat ter plaatse van dit TAM-omgevingsplan minder geurbelasting te verwachten is en dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stof

Er geldt een richtafstand van 10 meter vanwege de spuitcabine. De spuitcabine is gesitueerd in de bestaande loods. De loods ligt op grotere afstand dan 10 meter 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 van het

TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a" vastgelegd.

4.9.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten ter plaatse van het plangebied. Het aspect geur en stof vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Trillingen

4.10.1 Kaders

In de instructieregels van het Bkl (paragraaf 5.1.4.4) is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw.

Een aanvaardbare situatie wordt in ieder geval gecreëerd als in het omgevingsplan de standaardwaarde van toepassing wordt verklaard voor continue en herhaald voorkomende trillingen. Het omgevingsplan kan ook een lagere waarde bevatten. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde dan de standaardwaarde bevatten, als op basis van een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift reeds een hogere waarde gold. Deze waarde is niet hoger dan de grenswaarde. Ook is een hogere waarde mogelijk als het gaat om een activiteit die verricht wordt op een bedrijventerrein dat in het omgevingsplan is aangewezen.

Indien sprake is van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen kan dit het rechtvaardigen om in het omgevingsplan een hogere waarde op te nemen dan de standaardwaarde en zelfs hoger dan de grenswaarde. De maximale waarde is de grenswaarde vermenigvuldigd met de factor 1,8.

4.10.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals treinspoorlijnen. Derhalve wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren.

4.10.3 Conclusie

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 ter plaatse van het plangebied. De locatie is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland en het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

4.11.1 Kaders

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom

water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken getoond tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

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.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e 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.

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 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Water en bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Kamerbrief d.d. 25 november 2022, kenmerk IENW/BSK-2022/283041). Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Op 10 maart 2022 heeft het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6) vastgesteld. Dit is de opvolger van het Waterbeheerplan 2016- 2021. Hiermee geeft Delfland invulling aan de verplichting voor waterschappen onder de Omgevingswet om een waterbeheerprogramma op te stellen. In het Waterbeheerprogramma beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland haar strategie voor de uitvoering van kerntaken voor de aankomende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van het hoogheemraadschap in de periode 2022-2027. Daarbij vormt het een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop: waterveiligheid, waterbeheer en waterzuivering.

Naast een aantal verplichte onderdelen (de Kaderrichtlijn Water, de richtlijn overstromingsrisico's, de richtlijn zwemwater en Natura 2000), zijn er voor het waterbeheerprogramma geen vormvereisten. Delfland heeft voor het WBP6 gekozen voor een opzet met drie verschillende niveaus: WBP6 op hoofdlijnen, een thematisch overzicht van maatregelen en activiteiten, en een kennisbank.

Waterschapsverordening

Verder beschikt Delftland over de 'Waterschapsverordening Delfland'. Deze is sinds 1 januari 2024 van kracht. De waterschapverordening vervangt de Keur en de algemene regels. In de waterschapverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het beheersgebied mogen plaatsvinden en welke voorwaarden hiervoor gelden. Hierin staan de voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij de inrichting, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Naast de waterschapsverordening beschikt Delfland over de onderstaande beleidsregels:

- Beleidsregels medegebruik Waterkeringen;
- Beleidsregels medegebruik Zeewering;
- Beleidsregels medegebruik Delfandsedijk;
- Beleidsregels grondwateronttrekking en infiltraties;
- Beleidsregels dempen en graven;
- Beleidsregels Natte Ecologische Zone;
- Beleidsregels kunstwerken in wateren;
- Beleidsregels steigers;

- Beleidsregels werken in het profiel van wateren.

Handreiking watertoets

Delfland heeft 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 handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin. De watertoets is gebaseerd op twee uitgangspunten:

- Standstill-beginsel: dit houdt in dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen in elk geval niet mag verslechteren. Negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem moeten worden voorkomen;
- Verbetering: veranderingen in de inrichting van een gebied bieden ook mogelijkheden om het watersysteem te verbeteren. Kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen worden benut.

Standstill-beginsel

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

Beleidsregel dempen en graven

De 'Beleidsregels Dempen en graven' geven regels voor de inrichting van watergangen en oevers van alle oppervlaktewateren in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het doel van de 'Beleidsregels Dempen en graven' is aan te geven hoe Delfland omgaat met zijn bevoegdheid om vergunning te verlenen voor de verbodsbepalingen die in waterschasverordening zijn opgenomen. Om te voorkomen dat bij het in behandeling nemen van een aanvraag voor een vergunning steeds weer een volledige belangenafweging dient plaats te vinden, heeft Delfland in deze beleidsregels vastgelegd, wanneer wel en wanneer niet gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot vergunningverlening. De Beleidsregels Dempen en graven bevatten toetsingcriteria voor de behandeling van de vergunningaanvraag.

<u>Uitgangspunten van de gemeente Leidschendam-Voorburg</u>

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een *Verordening op de afvoer van*

hemelwater en grondwater. Hieruit volgende de volgende (klimaat)regels:

- Hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater ingezameld en verwerkt;
- In gebieden waar wateroverlast is vastgesteld, moet bij nieuwbouw of uitbreiding op het perceel waterberging worden aangelegd. De vereiste waterberging is 50 liter per vierkante meter verhard oppervlak op het perceel (50 mm);
- De vereiste 50 mm berging is gebaseerd op de doelstellingen in het Water- en Rioleringsplan en de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's om schade door wateroverlast te voorkomen. De gemeente zorgt voor de afvoer van ongeveer 20 mm neerslag per uur naar het oppervlaktewater. In wateroverlastgebieden wordt de totale verharding gebruikt voor de berekening van de vereiste waterberging;
- De eis is uit het WRP is dat de waterkwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed door de ontwikkeling;
- Beperkte afvoer is toegestaan vanaf het begin van de regenbui;
- Water en rioleringsplan gemeente, handboek openbare ruimte eisen maatregelen;
- Vloerpeil 20 cm boven het wegpeil;
- Vloerpeil (bovenkant) 100 cm boven het grondwaterpeil (GHG-situatie);
- Ontwatering van wegen 70 cm (GHG-situatie 95 %);
- Kelders gesloten tot 20 cm boven maaiveld.

4.11.2 Toetsing

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 van voorliggend plan, zijn in paragraaf 7.3.6.a van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening de regels ten aanzien van toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen opgenomen. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In artikel 7.41aa is opgenomen dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, daarbij de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen betrekt. Op grond van artikel 7.41b dient rekening te worden gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

Met een toenemende druk op zowel de boven- als ondergrond, rekening houdend met klimatologische ontwikkelingen en de huidige waterhuishoudkundige situatie mag de waterhuishouding geen onderbelicht thema zijn en derhalve is ten behoeve van het plan een weging van het waterbelang opgesteld (zie Bijlage 8). Op deze manier is binnen het plan het waterbelang vroegtijdig en volwaardig meegewogen waarmee het onderdeel water tijdig en volledig wordt geborgd in het omgevingsplan. Op deze manier wordt duurzaam waterbeheer bevorderd en worden wateroverlast en watertekorten voorkomen. De resultaten uit de rapportage zijn hieronder samenvattend weergegeven.

Huidige situatie

Maaiveldverloop

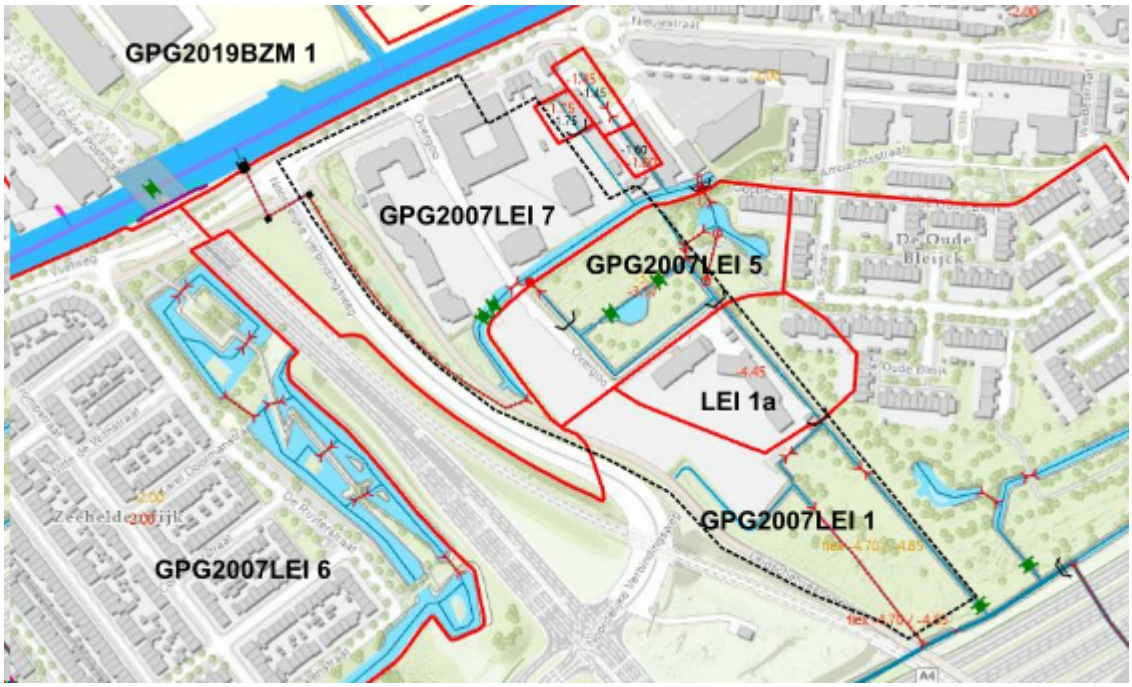
Het maaiveld binnen het projectgebied ligt tussen de -4,0 en +1,0 m NAP. Het maaiveld loopt in zuidoostelijke richting af. Het gebied wordt in de huidige situatie ontsloten via de Vlietweg aan de noordzijde, met een wegpeil van circa +0,4 m NAP. Langs de westrand is de Noordelijke Verbindingsweg gesitueerd welke van circa +0,2 m NAP oploopt tot het viaduct over de tramlijn (circa +3,0 m NAP). Via een steil talud loopt het maaiveld af tot waarden rond -3,5 m NAP. Langs de taluds van de watergangen komen nog lagere maaiveldhoogtes voor.

Oppervlaktewatersysteem en waterkering

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Leidschendam, en grenst aan de noordzijde aan het kanaal de Leidsche Vliet. Het watersysteem is onderverdeeld in twee verschillende type wateren: primair water (zoals boezem de Vliet) en secundair water. Het secundair water bestaat onder andere uit watergangen en ondersteunende duikers, waaronder in het poldergebied, die zorgen voor peilregulering en afwatering van het gebied.

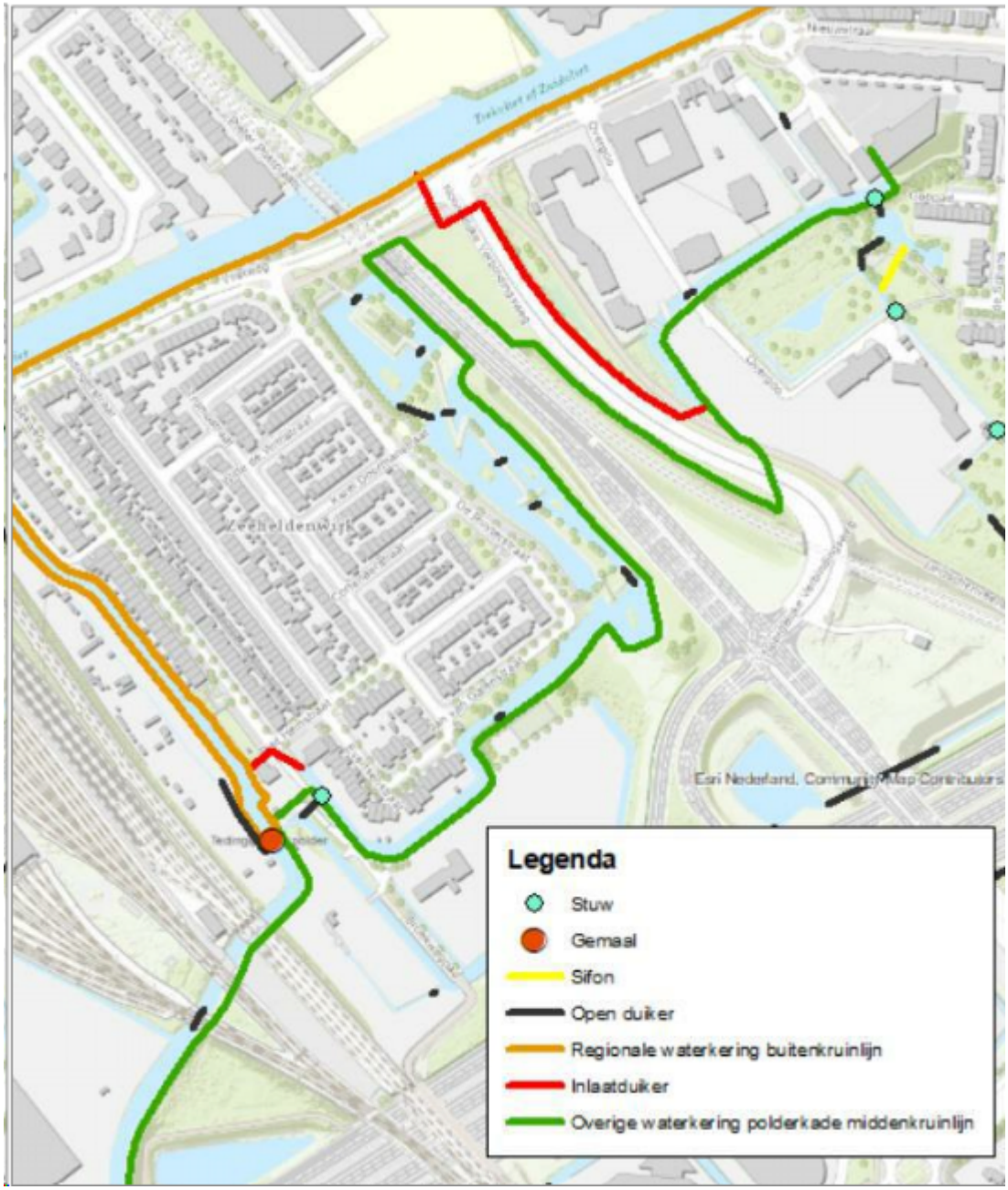
Aan de noordzijde van het plangebied is het boezemwater van de Vliet gesitueerd. En aan de zuidzijde is een boezemkade aanwezig die water binnen de boezem moeten houden. Te midden van het plangebied, aan de zuidrand van peilvak GPG2007LEI 7, zoals weergegeven op onderstaand figuur is een waterpartij met belendende waterkering aanwezig die tot doel heeft om overtollig water op te vangen en tijdelijk op te slaan tijdens perioden van hevige regenval en om de grondwaterstand te reguleren. Op onderstaand figuur zijn tevens de overige peilvlakken binnen het plangebied weergegeven.

Figuur 4.12 Uitsnede leggerkaart oppervlaktewater inclusief peilgebieden (bron: Weging van het waterbelang Fleetpark Leidschendam, TAUW).



Voor het regelen van de waterafvoer binnen het gebied zijn duikers en stuwen aangelegd. Deze kunstwerken zijn verbonden met verschillende watergangen die het water geleiden en zorgen voor een gecontroleerde afvoer. Op deze manier wordt het waterpeil binnen het gebied gereguleerd en kunnen wateroverlast en overstromingen worden voorkomen. Het systeem staat in verbinding met een gemaal waarbij het overtollige water in een zijtak van de Vliet gepompt wordt. De huidige situatie is schematisch weergegeven in onderstaand figuur, waarin de waterkering, oppervlaktewater, inlaatduiker, gemaal en waterafvoersystemen zijn weergegeven.

Figuur 4.13 Waterkering en ondersteunende constructie (bron: Weging van het waterbelang Fleetpark Leidschendam, TAUW).



De polderkade, zoals hierboven beschreven is aangemerkt als 'overige waterkering' en voorkomt dat een teveel aan water afstroomt naar de lager gelegen peilvakken. Deze kering dient in stand te worden gehouden bij de herontwikkeling van het plangebied. Omdat de ontwikkeling beoogd is ter plaatse van een overige waterkering (polderkade) en nabij een inlaatduiker is onderzoek gedaan naar diverse varianten ten aanzien van deze polderkade binnen de gebiedsontwikkeling, zodanig dat de waterveiligheid geborgd blijft. Deze rapportage is als Bijlage 9 toegevoegd aan voorliggende motivering.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Verharding en bergingsopgave

Door het herontwikkelen van het plangebied wordt bestaand verhard oppervlak deels verwijderd en komt er nieuw verhard oppervlak bij. Dit levert netto een toename aan verhard oppervlak op. Om een snelle afvoer van neerslag vanaf verhard oppervlak te voorkomen moet dit gecompenseerd worden door waterberging te realiseren.

Op basis van het aangeleverde inrichtingsplan is het verhard oppervlak per peilgebied geïnventariseerd en op basis van de vlakkenkaart is het verhard oppervlak (geheel) bepaald. Het bruto oppervlak van de ontwikkeling is 7,62 ha. Hiervan is circa 4,32 ha verhard in de toekomstige situatie. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dat een toename van 0,96 ha. Vanwege de verschillende peilvakken, zoals nader beschreven in Bijlage 8, is het plangebied opgedeeld in deelgebieden. Per deelgebied zijn de oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie geïnventariseerd, waarmee de verschillen in beeld is gebracht.

Figuur 4.14: Verharding per type oppervlak (bron: weging van het waterbelang Tauw).

Peilvak	Type oppervlak	Huidige situatie (m^2)	Toekomstige situatie (m^2)	Verschil (m^2)
Peilvak 1 (LEI 7)	Bebouwd	5.945	12.753	+6.808
	(waarvan daktuin)	*(0)*	*(3.044)*	*(+3.044)*
	Infrastructuur	13.669	5.850	-7.819
	Onverhard (groen)	6.409	7.516	+1.107
	Water	1.294	1.198	-96
	Wadi	1.239	1.239	0
	Totaal verhard	**19.614**	**18.603**	**-1.011**
	Totaal	**28.556**	**28.556**	**0**
Peilvak 2 (LEI 5)	Bebouwd	7	5.760	+5.753
	(waarvan daktuin)	*(0)*	*(585)*	*(+585)*
	Infrastructuur	3.953	3.611	-342
	Onverhard (groen)	10.564	5.407	-5.157
	Water	1.451	1.035	-416
	Wadi	0	110	+110
	Totaal verhard	**3.960**	**9.371**	+5.411
	Totaal	**15.975**	**15.975**	**0**
Peilvak 3 (LEI 1a)	Bebouwd	1.641	1.898	+257
	(waarvan daktuin)	*(0)*	*(0)*	0
	Infrastructuur	2.393	1.519	-874
	Onverhard (groen)	3.887	3.204	-683
	Water	281	1.397	+1.116
	Wadi	0	184	+184
	Totaal verhard	**4.034**	**3.417**	**-617**
	Totaal	**8.202**	**8.202**	**0**
Peilvak 4 (LEI 1)	Bebouwd	5	7.215	+7.210
	(waarvan daktuin)	*(0)*	(1.574)	(+1.574)
	Infrastructuur	6.058	4.639	-1.419
	Onverhard (groen)	16.484	7.998	-8.486
	Water	898	1.910	+1.012
	Wadi	0	109	+109
	Totaal verhard	**6.063**	**11.854**	+5.791
	Totaal	**23.445**	**23.445**	**0**
Totaal	**Totaal verhard**	**33.670**	**43.245**	**+9.575**
	(waarvan daktuin)	0	5.203	(+5.203)
	Totaal (bruto)	**76.178**	**76.178**	**0**

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft met de Watersleutel de bergingsopgave bepaald voor de ontwikkeling Fleetpark. Deze berekeningen zijn gemaakt aan de hand van de verharding zoals weergegeven in bovenstaand figuur. Door enerzijds het dempen van bestaand oppervlaktewater en anderzijds het nieuw realiseren van verhard oppervlak is voor elk deelgebied (/peilvak) een bergingsopgave berekend, volgend uit de Watersleutel van het hoogheemraadschap. In de berekening is rekening gehouden met de klimaateffecten op basis van KNMI 2019 klimaatscenario WL 2050. De opgave per peilvak is weergegeven in

onderstaand figuur. Netto moet in de toekomstige situatie 1.628 m^3 extra waterberging worden gerealiseerd, dit is inclusief de afname aan wateroppervlak in de peilvakken LEI 5 en LEI 7. De volumes zijn op basis van de toegestane peilstijging omgerekend naar een nieuw te realiseren oppervlak aan oppervlaktewater.

Figuur 4.15: Bergingsopgave plangebied (bron: weging van het waterbelang Tauw).

Peilvak	Bergingsopgave (m^3)	Toegestane peilstijging in T=100 situatie (m)
LEI 7	130	0,20
LEI 5	582	0,20
LEI 1 / LEI 1a	916	0,55 / 0,30
Totaal	**1.628**	

Realiseren beringsopgave

Om de bergingsopgave van 1.628 m3 te realiseren is eerst gekeken naar hoeveel ruimte voor waterberging in het huidige ontwerp is opgenomen. In het huidige ontwerp wordt in de peilvakken LEI 5 en LEI 7 geen toename aan waterberging in oppervlaktewater gerealiseerd. Daarentegen wordt in peilvakken LEI 1 en LEI 1a respectievelijk 1.012 m2 en 1.116 m2 aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Met een toegestane peilstijging van 0,55 m voor LEI 1 en 0,30 m voor LEI 1a betekent dit een beschikbare bergingscapaciteit van 891 m3.

In het huidige ontwerp worden wadi's gerealiseerd, welke voor een deel invulling geven aan de bergingsopgave. In peilvak LEI 7 blijft het oppervlak aan wadi's gelijk, terwijl in de peilvakken LEI 1, LEI 1a en LEI 5 een toename wordt gerealiseerd. Netto wordt een toename van 405 m2 aan wadioppervlak gerealiseerd. Als uitgangspunt is gehanteerd dat in een T=100 situatie de wadi's met een maatgevende waterhoogte van 50 cm (verschil tussen wadibodem en maaiveldniveau) volledig gevuld mogen zijn. Dit levert netto circa 202 m3 waterberging op.

Van de bergingsopgave van 1.628 m3 kan door middel van de toename aan oppervlaktewater en wadi's 1.093 m3 (891 m3 + 202 m3) worden gerealiseerd. Dit betekent dat er nog een restopgave is van 535 m3.

Om de restopgave van 535 m3 waterberging te realiseren is een alternatieve optie voor het inrichtingsplan uitgewerkt. Daarbij zijn de watergangen in alle drie de peilvakken verbreed en zijn waar mogelijk extra wadi’s toegevoegd. De alternatieve optie heeft daarmee in totaal 1.881 m^3 beschikbare waterberging, waarmee ruimschoots invulling wordt gegeven aan de bergingsopgave van 1.628 m^3. Het omgevingsplan biedt ruimte om aan deze maatregelen en alternatieve maatregelen invulling te geven.

Bergingseis gemeente Leidschendam-Voorburg

De bergingseis van de gemeente Leidschendam-Voorburg bedraagt 50 mm over het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie. Op basis van een verhard oppervlak van 43.221 m^2 resulteert dit in een bergingsopgave van 2.161 m^3. De gemeente hanteert als eis dat de waterberging op straat en terreinverharding mag worden geborgen, met als uitgangspunt dat het niet in de woningen mag stromen. De vloerpeilen dienen dan ook ruim voldoende boven het wegpeil uit te steken, daarbij rekening houdend met het hellende karakter van het plangebied en het feit dat afstromende neerslag zich verzamelt in de laagste delen, alvorens het naar oppervlaktewater afstroomt. De beschikbare waterberging in wadi's mag eveneens worden meegerekend.

Uit figuur 4.15 volgt dat in totaal 1.643 m^2 aan wadi's beschikbaar is in het nieuwe ontwerp. Met een maatgevende waterschijf van 50 cm kan in totaal 821 m^3 water in de wadi's worden geborgen (uitgangspunt is dat de wadi's optimaal worden gevuld in een maatgevende situatie). Van de oorspronkelijke bergingsopgave van 2.161 m^3 resteert dan een opgave van 1.340 m^3. Uit figuur 4.14 volgt dat in totaal 15.594 m^2 wegverharding (infrastructuur) in het nieuwe ontwerp aanwezig is, exclusief de terreinverharding van uitgeefbare percelen. Om in de resterende bergingsopgave van 1.340 m^3 te voorzien, is een maximale waterschijf van

circa 9 cm nodig. Voor dit plan wordt geadviseerd om de vloerpeilen 20 cm boven het wegpeil te kiezen. Daarmee is in de basis voldoende ruimte aanwezig om de bergingsopgave in te vullen, om overlast bij de woningen te voorkomen en waarbij rekening wordt gehouden met het hellende karakter van het plangebied. In de nadere uitwerking moet getoetst worden of dit inderdaad allemaal past.

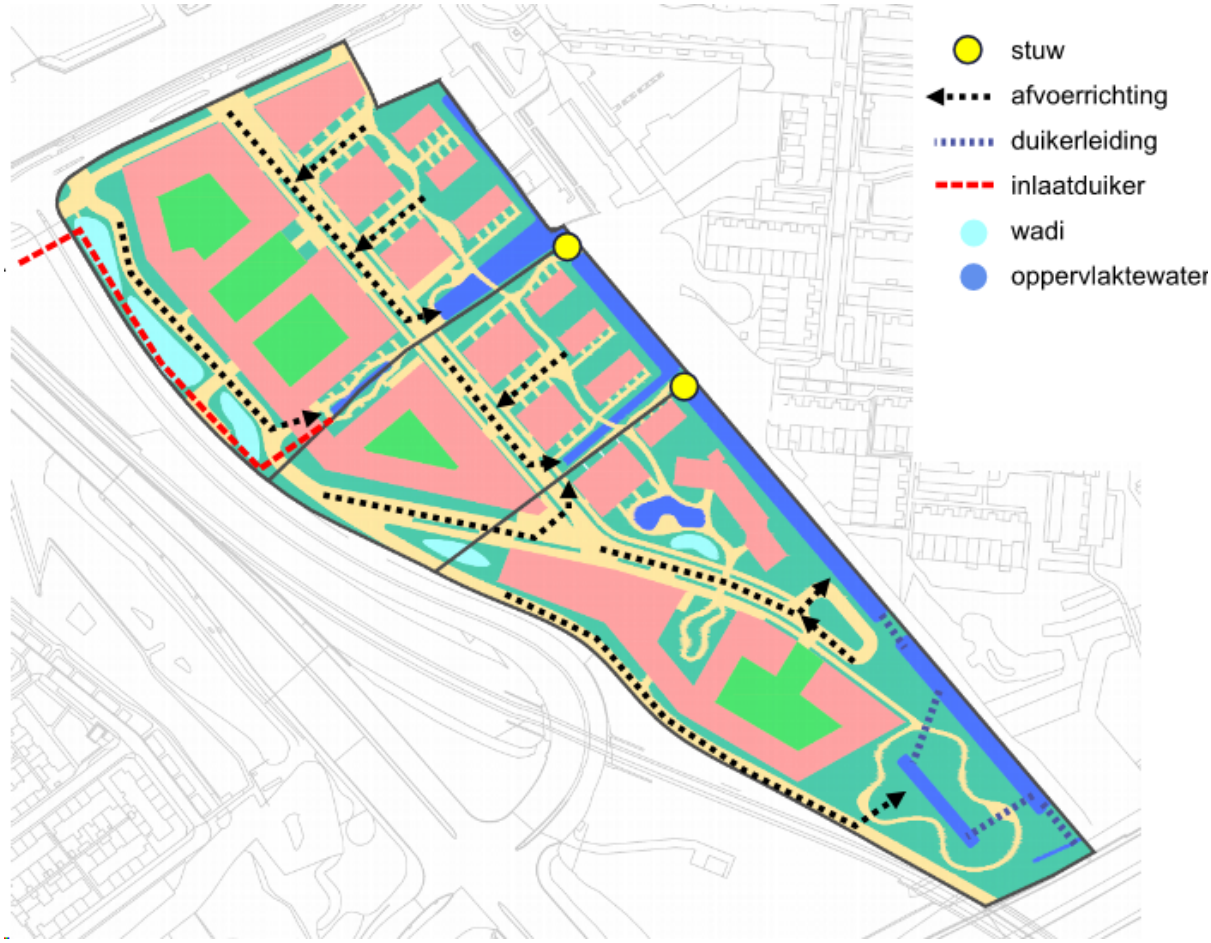
Conclusie bergingsopgave

Uit de watersleutel van Hoogheemraadschap van Delfland volgt een bergingsopgave voor de toekomstige ontwikkeling van totaal 1.628 m^3. Door het realiseren van nieuw oppervlaktewater en wadi's conform het voorgestelde plan, resulteert dit in voldoende waterberging, uitgaande van de 'alternatieve optie'. Het oorspronkelijke ontwerp biedt nog onvoldoende waterberging. De maatregelen zijn overeenkomstig de toegestane maatregelen uit de Richtlijn Compensatie Verharding van het waterschap. Het plan voldoet tevens aan de bergingseis van 50 mm neerslag van de gemeente Leidschendam-Voorburg, uitgaande dat de vloerpeilen ruim voldoende boven het wegpeil worden gesitueerd.

Toekomstige hemelwaterstructuur

De hoofdstructuur is centraal in het plangebied bedacht zodat alle daken en wegen eenvoudig gekoppeld kunnen worden aan de hoofdstructuur. Deze structuur wordt uitgevoerd als hemelwaterriolering en voert af in richting de bestaande watergangen aan de noordoostzijde van het plangebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de drie verschillende peilgebieden, wat betekent dat elk peilgebied een eigen hemelwaterstructuur en uitlaat op het oppervlaktewater bevat. In de verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met een verplichte onderhoudsstrook langs het oppervlaktewater (leggerwatergang), om beheer en onderhoud mogelijk te maken. Afhankelijk van de breedte van de watergang is enkelzijdig, tweezijdig of varend onderhoud nodig.

Figuur 4.16: Principe uitwerking hemelwaterstructuur (bron: weging van het waterbelang Tauw).



Het systeem omvat twee wadi's binnen de hemelwaterstructuur. Om de bergingscapaciteit te benutten is het belangrijk ervoor te zorgen dat deze wadi's in staat zijn om zich te vullen en te legen in hetzelfde of een lagergelegen peilvak. Om dit te bereiken, moeten er verbindingen worden gemaakt tussen de wadi's en het hemelwaterstelsel. Dit wordt gedaan door middel van overstorten en slokops. Via overstorten kan overtollig regenwater vanuit de hwa-leidingen naar de wadi's stromen. Daarnaast worden slokops gebruikt om water wat niet infiltreert uit de wadi's via het hemelwaterstelsel af te voeren naar het oppervlaktewater. Deze slokops fungeren als inlaten en zorgen ervoor dat de wadi's voldoende op het juiste peil blijven. Door het gebruik van overstorten en slokops kan het systeem ervoor zorgen dat de wadi's altijd een geschikt waterniveau hebben, wat essentieel is voor hun optimale werking binnen de hemelwaterstructuur. Omdat de infiltratiecapaciteit niet geschikt is om hemelwater te infiltreren is het nodig grondverbetering toe te passen en een drain aan te leggen onder de wadi's met een (vertraagde) afvoer naar de HWA-riolering en/of oppervlaktewater. Op deze manier kan de wadi altijd tijdig ledigen. De wadi wordt vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud voorzien van taluds die niet steiler zijn dan 1:3.

Waterkwaliteit

Voor een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit zijn een aantal aspecten van belang. Zo mag geen verontreinigd water worden geloosd en mogen bij de nieuwbouw geen uitlogende materialen worden toegepast. Dit zijn bronmaatregelen die voorkomen dat vervuiling in het oppervlaktewater terechtkomt. Hetzelfde kan gedaan worden met weken en dakoppervlak welke via een voorzuiverende voorziening (bijvoorbeeld een wadi of wegberm) gezuiverd wordt, voordat er water in het oppervlaktewater terechtkomt.

Bij het realiseren van oppervlaktewater is het van belang dat de waterdiepte voldoende is (minimaal 1,0 m) en dat er geen doodlopende trajecten zijn. Doodlopende watergangen zijn niet wenselijk, tenzij aan het uiteinde een hemelwaterlozing aanwezig is die voor de nodige

doorspoeling zorgt bij neerslag. Waar mogelijk kunnen natte ecologische zones of natuurvriendelijke oevers langs de watergangen worden gerealiseerd. Wadi's en groenzones kunnen zo mogelijk voorzien worden van biodiverse beplanting. Met deze uitgangspunten voor de inrichting van de waterpartijen, oevers en dergelijk kan ook de biologische en chemische situatie worden verbeterd.

Riolering

De nieuwe functies in het plangebied zorgen elk voor hun eigen vuilwaterproductie. Deze afvalstroom moet ingezameld en getransporteerd worden, waarbij een aansluiting op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel wordt gemaakt. Voor de afvoer van vuilwater bestaan een paar mogelijkheden. De meest gebruikelijke wijze is om het vuilwater onder vrijverval af te voeren naar een nieuw te realiseren vuilwaterriool. Mocht een aansluiting onder vrijverval niet mogelijk zijn, dan is het alternatief om een rioolgemaal op het laagste gelegen deel van het plangebied toe te passen. Deze locatie wordt aanbevolen omdat het riool dan met het aflopende maaiveld mee gelegd kan worden, waardoor het riool niet onnodig diep komt te liggen. Een aandachtspunt in deze is de waterkering die dwars door het gebied loopt.

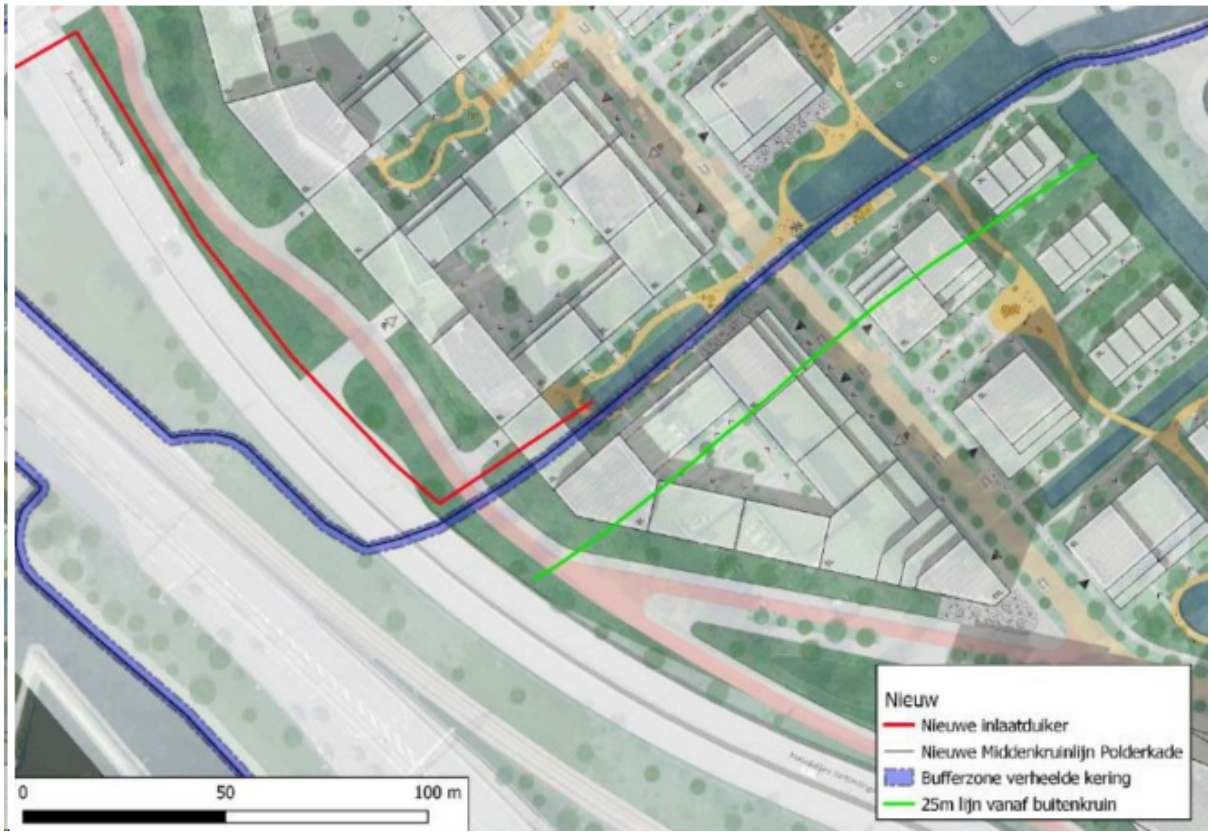
Overige waterkering

In voorliggende paragraaf, is onder de de subkop huidige situatie reeds ingegaan op de Polderkader, die is aangemerkt als 'overige waterking'. De polderkade voorkomt dat een teveel aan water afstroomt naar de lager gelegen peilvakken en de kering dient in stand te worden gehouden bij de herontwikkeling van het plangebied. Omdat de ontwikkeling beoogd is ter plaatse van een overige waterkering (polderkade) en nabij een inlaatduiker is onderzoek gedaan naar diverse varianten ten aanzien van deze polderkade binnen de gebiedsontwikkeling, zodanig dat de waterveiligheid geborgd blijft. In Bijlage 9 is een voorkeursvariant opgenomen die beoordeeld is aan de hand van de beleidsregels van het hoogheemraadschap van Delfland. Belangrijke punten bij de polderkade is de geometrie, welke conform het daarvoor geldende leggerprofiel van het hoogheemraadschap moet worden uitgevoerd. Dit profiel is van belang voor de stabiliteit en veiligheid van de kering. In het kort komt het erop neer dat de kruinhoogte minimaal 50 cm boven het polderpeil moet liggen (bij aanleg nog iets hoger, rekening houdend met zettingen). Daarnaast heeft het binnentalud een helling van maximaal 1:3 en het buitentalud een helling van maximaal 1:1 (steiler wordt niet toegestaan). De kering heeft een vastgestelde zone waterstaatswerk en een beschermingszone (zoals ook opgenomen op de verbeelding bij dit omgevingsplan). In de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap is vastgelegd welke eisen en voorschriften hieraan verbonden zijn. Het polderpeil dat gekeerd moet worden bedraag -2,00 m NAP. Dat betekent dat de hoogte van de waterkering minimaal -1,50 m NAP moet bedragen. Voor de toekomstige situatie wordt de polderkade over een beperkte lengte binnen het plangebied verlegd, waardoor de 'zuidelijke lus' langs de Noordelijke Verbindingsweg komt te vervallen. Het oostelijke deel blijft ongewijzigd.

In onderstaand figuur is de inpassing van de voorkeursvariant, zoals beschreven in Bijlage 9, van de verlegde polderkade in de stedenbouwkundige schets weergegeven. Als gevolg van de gedeeltelijke verlegging van de polderkade neemt ook de lengte van de inlaatduiker fors af. In de betreffende rapportage waarin de voorkeursvariant is uitgewerkt en getoetst, zijn meerdere dwarsprofielen en langsdoorsneden gemaakt van de toekomstige situatie. Daaruit volgt dat het nieuwe plan geen belemmering vormt voor de kering, en dat de verlegde kering voldoet aan alle eisen die het hoogheemraadschap aan de kering stelt. Zo valt het toekomstige oppervlaktewater langs de kering niet binnen de bufferzone van de kering en ter hoogte van de kering en inlaatduiker komt geen gebouw op maaiveld te staan, maar dit betreft een poort/doorgang met daarboven bebouwing. In het ontwerp is rekening gehouden met de minimale vrije hoogte die boven de kering aangehouden moet worden voor onderhoud en het feit dat er niet op de duiker gebouwd mag worden. De polderkade maakt deel uit van een bredere, verheelde kering.

Figuur 4.17 Impressie nieuwe situatie met bufferzone verlegde waterkering en aangepaste

inlaatduiker (bron: Weging van het waterbelang Fleetpark Leidschendam, TAUW).



Als gevolg van het verleggen van de polderkade moet ook een deel van het polderwater worden gedempt. Deze demping moet 1-op-1 gecompenseerd worden binnen het nieuwe plan in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Idealiter wordt deze compensatie uitgevoerd in het bovenstrooms gelegen peilvak. In de verdere uitwerking van het plan vormt de voorkeursvariant van de verlegde polderkade het uitgangspunt.

4.11.3 Conclusie

Uit de watersleutel van Hoogheemraadschap van Delfland volgt een bergingsopgave voor de toekomstige ontwikkeling van totaal 1.628 m^3. Wanneer alle voorgestelde wadi's ontwikkeld worden en het oppervlaktewater wordt uitgebreid wordt kan er voldaan worden aan deze eis. Een alternatief is het realiseren van waterberging op daktuinen als onderdeel van het uitgeefbare terrein. Waterberging wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in het peilvakgebied waar ook het verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Omdat dit niet 100 % dekkend is, wordt in het laagste peilvak extra oppervlaktewater gerealiseerd, zodat de bergingsopgave binnen het volledige plangebied kan worden gerealiseerd. Er vindt dan ook geen afwenteling naar buiten het plangebied plaats. Daarnaast blijkt uit de weging van het waterbelang, dat ook voldaan kan worden aan de bergingseis van de gemeente Leidschendam - Voorburg. Het aspect water staat niet aan het vaststellingsbesluit in de weg.

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

4.12.1 Kaders

Omgevingswet

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet

1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Ow. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Ow. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De regels dragen de gemeente op om in het omgevingsplan rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Provinciale omgevingsverordening

In § 7.3.18 over archeologie worden gebieden met bekende archeologische waarde aangewezen en beschermd. In § 7.3.19 over traditionele windmolens gaat het om de aanwijzing en bescherming van molenbiotopen. Omgevingsplannen moeten vrije windvang en zicht op de molen garanderen.

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 gemeentebrede omgevingsplan.

In paragraaf 3.7.4 is de Nota Archeologie reeds beschreven.

4.12.2 Toetsing

Archeologisch erfgoed

In paragraaf 3.7.4 is beschreven dat het plangebied een drietal archeologische waarden kent. Omdat met voorliggend TAM-omgevingsplan een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt is in het kader hiervan door Transect i.o. van TAUW in september 2024 een archeologisch vooronderzoek verricht. Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO).

De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied. Het onderzoek is als bijlage 10 toegevoegd aan voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied achter de oudste strandwal van Leidschendam, in het Hollands veen- en kleigebied. Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting als volgt:

- *Duin (Laag van Ypenburg).*
    1. In het noorden van het plangebied is op basis van onderzoek in de omgeving mogelijk een duin in de ondergrond aanwezig. Het duin is aantrekkelijk geweest voor bewoning in het Neolithicum, waarna het duin vermoedelijk overdekt geraakt is met veen. Bij de Westvlietweg in Den Haag is het duin met veen overdekt geraakt. Het veen op het duin is gedateerd op 3100 à 3030 voor Chr. (Midden-Neolithicum; Mijle

Meijer et al., 2010). In de directe omgeving zijn nog geen vondsten uit deze periode bekend, maar aan de Westvlietweg in Den Haag, ongeveer 1,3 km ten zuidwesten van het plangebied, zijn op een vergelijkbaar duin (dat op een kwelder ligt) wel resten uit het Midden en Laat-Neolithicum aangetroffen. De archeologische verwachting ter plaatse van een eventueel duin is daarom hoog. Circa 30 m ten oosten van het plangebied is de top van het duin rond 1 m-Mv (-1,5 m NAP) aangetroffen.

- *(Gantel-)getijdekreek.*
  1. Ten zuiden van het duin, in het noorden van het plangebied, wordt een getijdegeul uit de IJzertijd verwacht. In de omgeving van het plangebied is hierop een laklaag aangetroffen, die laat zien dat er een stilstandsfase in de sedimentatie was, waardoor de oever aantrekkelijk voor bewoning was. Voor de top van de oevers van de getijdekreek geldt daarom een hoge archeologische verwachting. Circa 30 m ten oosten van het plangebied is de laklaag tussen 260 en 295 cm -Mv aangetroffen (circa -4,3 m NAP).
- *AMK-terrein.*
  1. In het noordwesten van het plangebied, in het verlengde van de verwachte ligging van de getijdekreek, is een kanaal aangetroffen dat is geclassificeerd als het Kanaal van Corbulo. Het betreft een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Het kanaal is 1,6 m diep en 14 tot 20 m breed. Bij een proefsleuvenonderzoek is de insteek van de geul vanaf -2,3 m NAP aangetroffen. Ook zijn er paaltjes in aangetroffen, die gedateerd zijn in de Late-IJzertijd (14C-methode). Daarmee zou het ook een IJzertijdkreek kunnen zijn in plaats van het Kanaal van Corbulo. Of beide watergangen bestaan naast elkaar.
- *Droogmakerij.*
  1. De rest van het plangebied maakt deel uit van een drooggemaakte veenplas, die onderdeel was van het veen- en kleigebied. Hier is de archeologische verwachting laag.
- *Historische bebouwing.*
  1. Hoewel het plangebied langs de middeleeuwse Vliet ligt, ontbreken op historische kaarten vanaf 1647 aanwijzingen voor bebouwing uit de Nieuwe Tijd. De archeologische verwachting voor de Nieuwe Tijd is daarom laag.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op de overgang van een strandwal naar een kweldergebied ligt. In het zuidoosten van het plangebied liggen kwelderafzettingen van het Laagpakket van Wormer aan het maaiveld. In dit gedeelte is de lage archeologische verwachting vanuit het bureauonderzoek bevestigd. Dit kweldergebied is vanuit het westen deels bedekt geraakt met strandafzettingen. De verbreiding hiervan ligt verder zuidoostelijk dan vanuit het bureauonderzoek werd verondersteld. Het betreft de eerste vorming van de strandwallen in het kustgebied gedurende het Neolithicum. Een deel van deze strandafzettingen is nog bedekt met een dun restant veen. De top van de strandafzettingen ligt in dit gedeelte op 60-100 cm -Mv (3,55 – 4,5 m -NAP). In het noorden van het plangebied bestaat de natuurlijke ondergrond overwegend uit Oude Duin- en Strandafzettingen. Dit gedeelte ligt op een strandwal. Een klein hoekje in het noorden ligt in een strandvlakte. In een deel van de strandwal is sprake van duinzand met daarin een vegetatieniveau (Laag van Ypenburg). Getuige de aanwezigheid van een vegetatieniveau en een afdekkende veenlaag is dit duin nog intact. Dit duintje ligt eveneens iets verder zuidelijk dan vanuit het bureauonderzoek werd verwacht. In de rest van deze strandwalzone ontbreekt dit vegetatieniveau, maar is de strandwal getuige een afdekkende laag veen en klei nog intact. Het is onduidelijk in hoeverre het duintje wat ten noordoosten van het plangebied op dit duin aansluit. Mogelijk betreffen het twee kleine geïsoleerde duinkopjes. Ter plaatse van deze strandwal en duin is sprake van een hoge verwachting op resten uit het Neolithicum. Gezien de onzekerheid over de aanwezigheid van duinzand in dit noordoostelijke deel geldt ter plaatse van de zone met een strandvlakte vooralsnog een archeologische verwachting. De aan- of afwezigheid van duinzand in dit gebied zal nog nader in kaart moeten worden gebracht.

De strandwal is doorsneden door een getijdegeul van het Gantel-systeem. Plaatselijk is in de

top van deze afzettingen sprake van een laklaag. Dit niveau is archeologisch gezien intact. Wegens aantreffen van de Gantel-geul geldt hier een hoge verwachting op resten uit de IJzertijd-Romeinse Tijd. Dit niveau ligt op 50-215 cm -Mv (1,7 – 2,9 m -NAP). De geul heeft zich plaatselijk tot in de Oude Duin- en Strandafzettingen ingesneden, maar dit is op basis van de boringen slechts zeer lokaal. Elders is de insnijding beperkt tot in het veen en zijn de eronder gelegen afzettingen nog intact. Hier kunnen ook onder de afzettingen van de Gantel nog resten uit het Neolithicum aanwezig zijn. De top van de Oude Duin- en Strandafzettingen in dit gedeelte ligt op 170-380 cm -Mv (2,9 – 4,6 m -NAP). Het diepste voorkomen is veelal het gevolg van diepere verstoringen en/of insnijding door de Gantel. Een verwachtingskaart op basis van het veldonderzoek is opgenomen in bijlage 19 en 20 van het archeologische onderzoek.

De exacte wijze van uitvoering van de geplande ingrepen in het gebied is nog niet bekend. De bestaande bebouwing in het gebied zal worden gesloopt. Vermoedelijk zullen er ingrepen in het gebied plaatsvinden ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein. Deze zijn nog niet concreet. De locatie van de toekomstige bebouwing, toegangsweg en waterpartijen is wel bekend. Mogelijk zal het gebied gefaseerd ontwikkeld worden. In vrijwel het gehele plangebied zullen in meer of mindere mate ingrepen plaatsvinden.

In een gedeelte van het plangebied geldt een advies tot vervolgonderzoek. Delen hiervan zijn momenteel nog niet bebouwd en in principe toegankelijk voor (gravend) vervolgonderzoek. Het advies luidt om eerst de te verstoren gebieden te onderzoeken, die momenteel goed toegankelijk zijn (fase 1). Dit zijn met name de nog onbebouwde gebieden die nu in gebruik zijn als parkeerplaats, groenstrook of weiland. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek in deze delen kan mogelijk al een inschatting worden gemaakt van de risico's voor de omliggende (nog bebouwde of ontoegankelijke) zones. Daarnaast wordt geadviseerd om de verwachting en archeologische waardestelling van het terrein zoveel mogelijk duidelijk te hebben, voordat de eventuele ondergrondse sloop- en bouwwerkzaamheden starten. Onder de huidige, te slopen bebouwing kunnen ook nog archeologische resten worden verwacht. Wij adviseren om deze eerst bovengronds te slopen. Voor het verwijderen van de funderingen en heipalen wordt een archeologische begeleiding van deze ondergrondse sloopwerkzaamheden geadviseerd (fase 2). Indien er op basis van de resultaten van fase 1 blijkt dat in een bepaalde zone geen resten meer worden verwacht, kan mogelijk een deel van deze ondergrondse sloop worden vrijgesteld van onderzoek.

Op basis van de resultaten van de onderzoeken in fase 1 en 2 kan worden bepaald wat de archeologische waardestelling van het terrein is. Met deze gegevens kunnen (indien nodig) zones worden geselecteerd voor een veiligstellende opgraving (al dan niet in de vorm van een begeleiding) of zones worden vrijgegeven voor de geplande ingrepen.

De gebieden waar momenteel een riool- en waterleiding ligt, zijn gezien de verwachte aanlegdiepte van 2 á 2,5 m -Mv als verstoord te beschouwen. Hier is geen vervolg noodzakelijk.

Cultuurhistorisch erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gelegen. Op circa 90 meter van het plangebied, ten noordoosten is het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht 'Leidschendam - Sluiscomplex' gelegen.

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten.

Een erfgoedlijn is een geografische structuur die meerdere monumentale stippen met één gemeenschappelijk historisch verhaal verbindt tot een streep of lijn op de kaart. Erfgoedlijnen zijn als zodanig kenmerkende ensembles van erfgoed, landschap en water die beschikken over een groot recreatief-toeristisch potentieel. Een erfgoedlijn bestaat dus uit objecten die deel uitmaken van een groter geografisch geheel, met een gezamenlijk verhaal dat belangrijk

is voor de geschiedenis van Zuid-Holland. Vaak vormen ze met het omringende landschap, water en natuur een ensemble dat door velen herkend wordt. Er zijn in totaal zeven erfgoedlijnen. Op de cultuurhistorische atlas van de provincie is te zien dat het plangebied valt binnen de volgende erfgoedlijnen:

- 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.
- 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.
- 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.

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. 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 verouderd kantoorcomplex herontwikkeld tot nieuw en hoogwaardig woon- en werkgebied. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de cultuurhistorische analyse.

4.12.3 Conclusie

In de regels van het TAM-omgevingsplan is een verplichting opgenomen ten aanzien van het benodigd archeologische onderzoek. Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt verder geen belemmering voor het plan.

4.13 Ecologie

4.13.1 Kaders

Omgevingswet

Een van de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Ow op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet

zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. Hierin zijn regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeiingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan.

Provinciale omgevingsverordening

In deze paragraaf moet aandacht besteed worden aan paragraaf 7.3.16 Natuurnetwerk Nederland en artikel 7.45ca uit de provinciale omgevingsverordening waarin wordt voorgeschreven dat bij stedelijke ontwikkelingen de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit worden betrokken.

4.13.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen deze gebieden. Ook de aangewezen gebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. Het plangebied Overgoo - Fleetpark is buiten het NNN gelegen en derhalve vormt dit geen belemmering.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Hierbij zijn er specifieke instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd per gebied.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Van een directe aantasting en afname van areaal aan beschermd natuurgebied is geen sprake. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide, ligt op voldoende ruime afstand dat geen negatieve invloed verwacht wordt van factoren die slechts een korte reikwijdte hebben, zoals bodemtrillingen, geluids- en lichtbelasting. De enige factor die op grotere afstand werkzaam is en op basis van zijn reikwijdte van invloed kan zijn, betreft stikstofdepositie en derhalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie hiertoe Bijlage 11). De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Referentiesituatie

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied in de huidige situatie 8 kantoorgebouwen aanwezig met de bestemming kantoor die aan de Overgoo of Vlietweg gelegen zijn. In de huidige situatie zijn echter niet alle panden ook daadwerkelijk in gebruik als kantoor. In een klein deel van de panden zijn namelijk thans andere tijdelijke functies gevestigd. Vooralsnog wordt in een worstcase-benadering voor de berekening van de referentiesituatie uitgegaan van het gebruik van de panden als kantoor. De verkeersgeneratie van deze andere voorzieningen is namelijk gelijkwaardig of hoger als die van de kantoorfunctie. Het aardgasgebruik zal ook geen relevante toe- of afname kennen als gevolg van de gewijzigde functies. Van deze bestaande kantoorgebouwen worden er 7 gesloopt en blijft 1 kantoorgebouw behouden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gestelde gebruik van deze kantoorpanden in de referentiesituatie eveneens aan de orde was ten tijde van de aanwijzing van de voor deze studie relevante natuurgebieden. Dit betekent ook dat de referentiesituatie die voor een omgevingsvergunning gehanteerd dient te worden gelijk is aan de referentiesituatie die in voorliggend onderzoek is aangehouden.

Ten tijde van de referentiesituatie is sprake van een drietal te onderscheiden bronnen van stikstofhoudende verbindingen (emissie in de vorm van NOx/NH3) als gevolg van:

- aardgasverbruik voor het verwarmen van de te slopen kantoorpanden;
- verkeersbewegingen met fossiele brandstof aangedreven motorvoertuigen;
- koude start van geparkeerde voertuigen.

Toekomstige situatie - aanleg/ bouwfase

Gedurende de werkzaamheden in de aanleg-/bouwfase wordt gebruik gemaakt van met fossiele brandstof aangedreven materieel en is sprake van vracht- en werkverkeer van en naar het plangebied, hetgeen leidt tot de emissie van stikstofhoudende verbindingen. Omdat er nog geen zicht is hoe de planning en fasering van de ontwikkeling wordt ingericht, wordt onderzocht hoeveel emissie van stikstofhoudende verbindingen per jaar maximaal plaats kan vinden als gevolg van de aanleg-/bouwfase waarbij uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator volgt dat ten opzichte van de referentiesituatie geen sprake zal zijn van een relevante depositiebijdrage in de nabijgelegen Natura 2000- gebieden (bijdrage minder dan 0,01 mol N/ha/jaar). Op basis van deze hoeveelheid stikstofemissie kan op basis van kengetallen teruggerekend worden hoeveel woningen en hoeveel m^2 bvo overige functies per jaar gerealiseerd kan worden.

Toekomstige situatie - gebruiksfase

Voor de gebruiksfase wordt aangenomen dat bebouwing wordt gerealiseerd dat niet op gas wordt aangesloten. Goudappel heeft op basis van CROW-kencijfers de weekdagintensiteiten voor de toekomstige situatie berekend ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Voor de berekening van de toekomstige situatie is uitgegaan van het stedenbouwkundig plan uit 2023 en het hierin aangegeven programma van circa 110.000 m2 bvo. Daar bovenop is nog worstcase rekening gehouden met 10% extra verkeersgeneratie. Hetgeen betekent dat uitgegaan is van een programma van circa 121.000 m2 bvo. Verder wordt ervan uitgegaan dat het verkeer dat berekend is op de Overgoo zich verdeelt op basis van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen in de verhouding van het aantal parkeerplaatsen.

Tevens is de koude start van de voertuigen meegenomen. Er worden 3 parkeergarages gerealiseerd onder de woonblokken langs de Noordelijke Verbindingsweg, namelijk onder het noordelijke, midden- en zuidelijke woonblok met respectievelijk 500, 100 en 300 parkeerplaatsen. Aangenomen wordt dat gemiddeld op elke parkeerplaats 1x per etmaal langer dan 2 uur wordt geparkeerd. Het gaat hierbij om lichte voertuigen. De zware voertuigen zullen na het laden en lossen (circa 30 minuten) met warme motor vertrekken.

Projectberekening

- *Aanleg/ bouwfase*

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator volgt dat er sprake zal zijn van een relevante depositiebijdrage in de nabijgelegen voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden vanwege de aanleg-/bouwfase. Op basis van kentallen, te weten 3 kg NOx per woning10 en 100 kg NOx per 10.000 m² bvo voor overige functies voor de aanleg-/ en bouwfase zou per jaar de realisatie van ongeveer 50 woningen en 2.000 m2 bvo aan overige functies gerealiseerd kunnen worden. Deze aantallen leiden tot een dermate lange bouwtijd dat dit niet realistisch wordt geacht.

- *Gebruiksfase*

Uit de rekenresultaten van AERIUS volgt sprake zal zijn van een relevante depositiebijdrage in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden vanwege de gebruiksfase (bijdrage maximaal 0,01 mol N/ha/jaar).

Uit de rekenresultaten blijkt dat significant negatieve effecten vanwege de beoogde ontwikkeling niet kunnen worden uitgesloten voor de gebruiksfase. In dat geval kan middels intern salderen de zekerheid worden verkregen dat geen sprake zal zijn van significant negatieve effecten vanwege het beoogde gebruik van de projectlocatie. Daarnaast zal het gebruik van intern salderen meer ruimte voor de bouw-/aanlegfase kunnen bieden.

Intern salderen

Het meest nabij het projectgebied gelegen Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide betreft een habitatrichtlijngebied. Voor dit natuurgebied geldt een referentiedatum van 7 december 2004. De beschreven referentiesituatie is in de gehele periode vanaf de aanwijsdatum tot heden ongewijzigd van kracht geweest.

Rekenresultaten intern salderen

- *Aanleg/ bouwfase*

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator volgt dat ten opzichte van de referentiesituatie sprake zal zijn van een relevante depositiebijdrage in de nabijgelegen voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden vanwege de aanleg-/bouwfase (bijdrage maximaal 0,00 mol N/ha/jaar), indien er sprake is van stikstofemissie vanaf 440 kg NO_x en 17,6 kg NH_3 ten gevolge van het bouwverkeer en de mobiele werktuigen. Op basis van kentallen, te weten 3 kg NO_x per woningen 100 kg NO_x per 10.000 m² bvo voor overige functies voor de aanleg-/ en bouwfase zou per jaar de realisatie van ongeveer 129 woningen en 5.265 m^2 bvo aan overige functies gerealiseerd kunnen worden. Het is daarmee realistisch te veronderstellen – zeker ingeval ook mogelijk nog nieuw/elektrisch materieel toegepast wordt, en op de ontwikkeling op een strategische wijze gefaseerd wordt - dat de aanleg van de beoogde ontwikkeling mogelijk kan plaatsvinden zonder dat sprake zal zijn van een relevante toename aan stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/N/ha/jaar.

Het is bovendien van belang om op te merken dat de emissies ten gevolge van de aanleg/ bouwfase tijdelijk zijn en daarmee geen permanente of herhaaldelijke bijdrage aan stikstofdepositie in de toekomstige situatie leveren.

- *Gebruiksfase*

Uit de rekenresultaten van AERIUS volgt dat ten opzichte van de referentiesituatie geen sprake zal zijn van een relevante depositiebijdrage in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden vanwege de gebruiksfase (bijdrage maximaal 0,00 mol N/ha/jaar).

Conclusie

Er is aangetoond dat sprake is van een uitvoerbaar plan. Op basis van worst case uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een beperkende situatie wat stikstofdepositie betreft, en aldus sprake is van een uitvoerbaar plan. Ten gevolge van de aanleg-/bouwfase van de beoogde ontwikkeling is naar alle verwachting geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.

<u>Soortenbescherming</u>

Ter plaatse van het plangebied is door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek dat er mogelijk vleermuizen verblijven in de te slopen bebouwing en derhalve is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd in de periode van mei tot en met september 2021. Uitkomst van het vervolgonderzoek was dat in het plangebied verblijvende vleermuizen zijn aangetroffen. Het gaat om Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Aangezien de jongste gegevens voor Natura 2000 en soortenbescherming niet ouder mogen zijn dan drie jaar is een actualisatie van het nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Van der Goes en Groot in de periode mei tot en met september 2024. De resultaten van het

onderzoek worden hieronder samenvattend weergegeven.

Tijdens de inventarisatie zijn drie soorten vleermuizen aangetroffen (zie hiertoe onderstaande figuren). Laatvlieger is niet aangetroffen.

Figuur 4.17: Uitsnede ecologisch vervolgonderzoek (bron: Van der Goes en Groot).



Aangetroffen beschermde soorten met vastgestelde gebruiksfuncties binnen het plangebied.

Vleermuizen					
	Verblijf (aantal, type)	**Foerageer-gebied**	**Essentieel foerageer-gebied**	**Vliegroute**	**Essentiële vliegroute**
Gewone dwergvleermuis	nee	ja	nee	Ja	ja
Ruige dwergvleermuis	2 pv1	ja	nee	nee	nee
Rosse vleermuis	nee	nee	nee	ja	nee

In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om Ruige dwergvleermuis. Zodra werkzaamheden worden verricht aan gebouwdelen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een vergunningsaanvraag Ow. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een vergunning afgegeven.

De watergang (oost-west) in het plangebied betreft mogelijk een essentieel deel van het leefgebied van deze soort als vliegroute, vooral in samenhang met rondom het plangebied gelegen kraamverblijven. Als grootschalig bosschages rondom de watergang in het plangebied gekapt worden, dan wordt het essentiële leefgebied mogelijk zodanig aangetast dat een vergunning in het kader van de Ow nodig is. Als grootschalig bosschages rondom de watergang in het plangebied gekapt worden, dan wordt het essentiële leefgebied mogelijk zodanig aangetast dat een vergunning in het kader van de Ow nodig is.

4.13.3 Conclusie

Op grond van het ecologisch onderzoek naar beschermde soorten kan geconcludeerd worden dat een ontheffing benodigd is. De ontheffingsaanvraag dient voor vaststelling van het TAM-omgevingsplan te zijn ingediend bij het bevoegd gezag.

Op basis van worst case uitgangspunten voor wat betreft stikstofdepositie kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een beperkende situatie wat stikstofdepositie betreft, en aldus sprake is van een uitvoerbaar plan. Ten gevolge van de aanleg-/bouwfase van de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden, zolang aan de beschreven voorwaarden wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het TAM-omgevingsplan.

4.14 Bezonning

4.14.1 Kaders

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

4.14.2 Toetsing

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de geplande bebouwing op de bezonning van de omliggende bestaande woonbebouwing.

De onderzoeksresultaten worden bij afwezigheid van een officiële norm getoetst aan de criteria van de lichte TNO-norm. Bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober is sprake van voldoende bezonning van een woning. Er bestaan meerdere interpretaties van de lichte TNO-norm. In dit onderzoek is de bezonning beoordeeld op de gevels van de bestaande woningen, waarbij de bezonning van voor-, achter- en zijgevels opgeteld wordt.

Woningen ten zuidwesten van de planlocatie

De bestaande woningen aan De Ruyterstraat kijken aan de straatzijde uit op de planlocatie. Voor zover op deze gevels in de vroege ochtend in de schaduw valt ten gevolge van de geplande bebouwing is dit dusdanig kort dat de bezonning boven de grenswaarde van 2 zonuren blijft. Daarnaast is sprake van tweezijdige bezonning. De zuidwestgevels van deze woningen zullen door de oriëntatie ruimschoots in de zon vallen.

Woningen ten noordwesten van de planlocatie

In de ochtend geeft de geplande bebouwing plaatselijk schaduw bij de bestaande woningen ten westen van het plangebied.

Ten gevolge van de oriëntatie van de noordoostgevels van de woningen aan Johan Zocherstraat en aan de Pieter Postplaats is daar in de bestaande situatie een beperkte bezonning aanwezig. Voor 21 oktober is plaatselijk minder dan de grens van 2 zonuren vastgesteld. De geplande bebouwing geeft hier kortstondig schaduw. Dit betreft met name de appartementen aan de Johan Zocherstraat en aan de Pieter Postplaats en grondgebonden woningen aan de Cornelis Voorhoevelaan. Bij al deze woningen is echter bij zijgevels en tegenovergelegen gevels eveneens sprake van bezonning, waardoor de totale bezonningsduur per woning boven de grens van 2 zonuren uitkomt.

Woningen ten noordoosten van de planlocatie

In de loop van de dag komt de schaduw van het bouwplan tot bij de bestaande woningen ten noordoosten van de planlocatie. Op 21 oktober treedt bij diverse woningen aan onder meer de Nieuwstraat, De Schans en De Oude Bleijk kortstondig schaduw op. Er blijft ondanks schaduw in voldoende mate bezonning mogelijk.

4.14.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de bebouwing waar het omgevingsplan ruimte aan biedt enige mate van schaduw geeft bij de aanwezige omliggende woonbebouwing. Binnen de periode van de lichte TNO-norm is toetsingsdatum 21 oktober, qua zonnestanden overeenkomend met 19 februari, door een beperkte zonshoogte bepalend.

Op grond van het bezonningsonderzoek kan worden vastgesteld dat de bezonning in de geplande situatie bij alle omliggende bestaande woningen blijft voldoen aan de criteria van de lichte TNO-norm. Bij woningen waarbij de bezonning nu niet voldoet aan dit criterium is geen verdere afname van de bezonning vastgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor het TAM-omgevingsplan.

4.15 Bedrijven en milieuzonering

4.15.1 Kaders

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe integreert de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De Omgevingswet beoogt maatwerk te bieden op basis van de specifieke kenmerken van de locatie én van het type activiteit. Dit gebeurt door gebruik te maken van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op andere wijze gereguleerd. Het inzichtelijk maken van milieuwaarden komt aan de orde wanneer een nieuwe functie wordt gestart, een bestaande functie wordt veranderd of een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering plaatsvindt.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen. Het boekje vormt een hulpmiddel voor gemeenten om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie concreet in te vullen. Het doel van de publicatie is om te komen tot maatwerk op lokaal niveau. Dit betekent dat gemaakte keuzes zorgvuldig moeten worden afgewogen en verantwoord. De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn echter niet bedoeld om de aanvaardbaarheid te toetsen van situaties waarbij bestaande bedrijven in de nabijheid van bestaande woningen liggen. Het is dus niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen.

De in de publicatie opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van buurtgerichte voorzieningen, zoals basisscholen komen er vrijwel geen andere functies voor, behalve aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Anders dan rustige woonwijken, zijn er ook gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen, komen andere functies voor zoals winkels, horeca en of kleine bedrijven en voorzieningen. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

In 2019 heeft de VNG de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van de eerder genoemde milieuwaarden. De nieuwe uitgave van de VNG Activiteiten en Milieuzonering Omgevingswet 2024 is vastgesteld in oktober 2024. De nieuwe handreiking kent een aantal belangrijke kenmerken. De nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet. De oude systematiek werkte met een vaste richtafstand voor iedere aan een locatie toegedeelde milieuhinderlijke activiteit, ongeacht of die activiteit die afstand wel nodig heeft. Dat kan leiden tot inefficiënt ruimtegebruik.

4.15.2 Toetsing

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. De omgeving kan gekwalificeerd worden als een gemengd gebied. Omdat naast woningen zich in de directe omgeving ook de functies 'Kantoor', 'Bedrijf' en 'Gemengd-1' bevinden. Toetsing in onderhavig omgevingsplan vindt plaats aan de hand van de oude handreiking, aangezien gemotiveerd kan worden dat de richtafstanden geen belemmering vormen voor het plangebied.

Ten oosten van het plangebied, ter plaatse van de Vlietweg nummer 3, zijn de gronden bestemd als bedrijf. Deze gronden kennen de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Voor deze locatie is planologische procedure doorlopen waarmee de herontwikkeling van de bestaande bebouwing naar een nieuw appartementencomplex wordt mogelijk gemaakt. Deze gronden vormen daarmee geen belemmering voor voorliggend plangebied.

Ter plaatse van de Vlietweg 8a geldt het volgende. 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.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies is in het “TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a” gekozen de ten hoogste toegestane milieucategorie te verlagen van 3.2 naar 2. Deze wijziging brengt geen 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 bovendien geen sprake van geluidoverlast op de omliggende woningen. Deze verplichting geldt reeds voor de inrichting op basis van de voorheen geldende milieuvergunning. Het (opnieuw) opleggen van die verplichting, door middel van het vaststellen van een maatwerkvoorschrift, is daarmee geen onevenredig beperkende maatregel voor het bedrijf. Het bedrijf kan deze maatregel eenvoudig naleven terwijl daarmee een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen aan de Vlietweg 3 is gegarandeerd doordat in dat geval sprake is van 'aanvaardbaar geluid' op de gevels van de nieuwe woningen binnen voorliggend plangebied. Op grond van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het

automobielbedrijf geen belemmering vormt voor onderhavig plangebied. Er wordt voldaan aan de geldende richtafstand als gevolg van de verlaging naar milieucategorie 2 middels het TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a en daarnaast geldt dat de omliggende woningen nabij de autospuiterij als maatgevend beschouwd kunnen worden.

Aan de overzijde van de Vliet geldt dat de gronden bestemd zijn als Bedrijf (bedrijft tot en met categorie 2). Ter plaatse van de Nieuwe Havenstraat 5 kende de gronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- betonmortelcentrale' op grond van oude bestemmingsplan “Nieuw Damsigt” (2013). Als gevolg van het bestemmingsplan “Stedelijk” is hindercontour van de betonmortelfabriek Mebin verdwenen. Begin 2018 zijn de silo's en stalen gedeelte van de Mebin betoncentrale al ontmanteld. In 2019 zijn de bijbehorende kantoorgebouwen gesloopt. Nadien zijn verkenningen opgestart de gronden te her ontwikkelen en deze ontwikkeling betreft tevens een deelontwikkeling van de 'Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder - Ruimte voor Ideeën'. Deze gronden vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.16 Duurzaamheid

4.16.1 Kaders

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

4.16.2 Toetsing

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 gebied is onderdeel van de 2e transitiewijk energie en moet uiterlijk 2034 aardgasloos zijn. Dit houdt in dat de aardgasleidingen verwijderd worden en dat gelet op de bouwdichtheid een collectieve warmteoplossing gerealiseerd moet worden.

In § 7.3.6a van de Zuid-Hollandse omgevingsverordening over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen zijn verschillende artikelen van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Artikel 7.41a bepaalt dat deze paragraaf geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Artikel 7.41aa stelt dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer het omgevingsplan rekening moet houden met de mogelijkheden en kansen voor toekomstbestendig bouwen. Dit omvat aspecten zoals de risico's van klimaatverandering, energiehuishouding, circulaire of biobased materialen, emissiereductie, waterbesparing, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Artikel 7.41b vereist dat het omgevingsplan de risico's van klimaatverandering in overweging neemt, waaronder wateroverlast, overstroming, hitte, droogte en bodemdaling. Het plan moet maatregelen treffen om deze risico's zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, of deze risico's gericht accepteren.

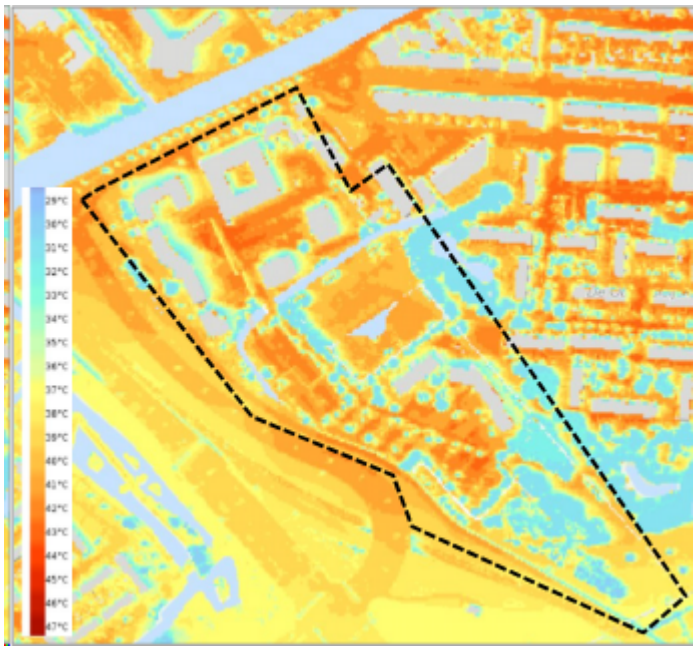
Bij gebiedsontwikkelingen staat voorop dat de openbare ruimte klimaatadaptief is. Het klimaat wereldwijd en in Nederland is de afgelopen decennia al merkbaar veranderd. Door extreme neerslag, hitte en droogte kan veel overlast en financiële schade ontstaan. Ook kan hitte leiden tot een toename van sterfte bij kwetsbare groepen zoals ouderen. Vanwege deze

redenen wordt er hard gewerkt om de stad klimaatbestendiger en leefbaarder te maken. Klimaatverandering zal niet in alle gebieden van Nederland dezelfde effecten hebben. Op basis van kenmerken, zoals ondergrond, nabijheid van sloten, bebouwingsdichtheid, aanwezigheid van groen en gebruikte materialen zijn er veel verschillen in de stad. Op grond van de stresstestkaart 'Extreme neerslag' van de gemeente, kan geconcludeerd worden dat delen van het plangebied aangemerkt zijn als gevoelig voor wateroverlast.

Hittestress

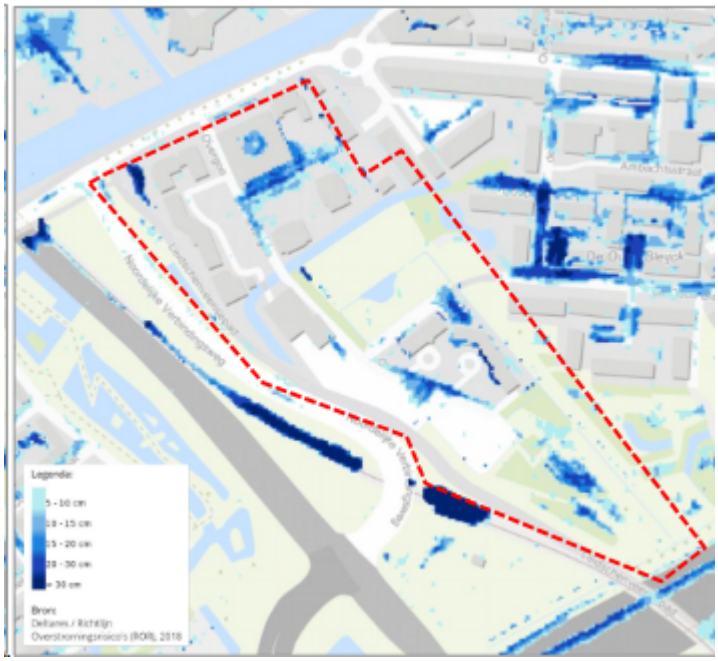
De klimaateffectatlas bevat enkele relevante kaartbeelden voor het plangebied, waaronder de hittestress en de waterdiepte. In onderstaand figuur is de gevoelstemperatuur van de huidige klimaatscenarios weergegeven. De gevoelstemperatuur in het plangebied kan oplopen tot ongeveer 45 °C. Dit komt met name doordat er weinig schaduw en bomen aanwezig zijn. In het zuidoosten van het plangebied loopt de temperatuur minder hoog op, hier ligt de gevoelstemperatuur rond de 33 °C. Hier is meer groen en minder verharding aanwezig in de huidige situatie.

Figuur 4.18: gevoelstemperatuur (bron: Klimaateffectatlas).



Op de klimaateffectatlas is te zien dat er binnen het plangebied plassen met een water diepte van 10 cm – 30 cm ontstaan als gevolgd van een extreme bui (70 mm). Ook is er wateroverlast voorzien op de Overgoo. Onderstaand figuur betreft hier een uitsnede van. De kaart maakt inzichtelijk waar waarschijnlijk wateroverlast zal ontstaan na een extreme bui van 70 millimeter in 1 uur.

Figuur 4.19: waterdiepte bij een extreme bui van 70mm (bron: Klimaateffectatlas).



Ingegeven door de gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffenschaarste en de zorg om de luchtkwaliteit vindt er in Nederland een transitie plaats naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie. De invulling voor onze elektriciteitsvraag, verwarming en mobiliteit vraagt om een radicaal andere energievoorziening. Fossiele brandstoffen worden op grote schaal uitgefaseerd om het uiteindelijke doel te behalen: een CO2-neutrale energievoorziening in 2050. Nieuwbouw is het meest kostenefficiënte moment om energiebesparende maatregelen toe te passen. Daarnaast wordt door te voorzien in voldoende waterbergende voorzieningen voldaan aan de eisen voor wat betreft watercompensatie en door het toevoegen van groen en schaduwrijke plekken wordt hitte stress zo veel als mogelijk voorkomen.

4.16.3 Conclusie

Het doel is een zo laag mogelijke MilieuPrestatie Gebouwen en de gebruikte materialen zijn in de toekomst daar waar mogelijk weer herbruikbaar. Zoals beschreven in paragraaf 4.11 is door Tauw een weging van het waterbelang opgesteld waarin beschreven is hoe hevige neerslag verwerkt kan worden en dat dit niet resulteert in problemen en/ of schade. Tot slot geldt op het gebied van mobiliteit dat met parkeren binnen de daartoe bestemde parkeergarages en de fiets binnen het plangebied gestuurd wordt op duurzame mobiliteit.

4.17 Kabels en leidingen

4.17.1 Kaders

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen.

Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon). De Wibon gaat niet op in de Omgevingswet. Doel van de Wibon is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen.

Mechanisch graven of heien mag in de openbare ruimte pas als er bij het Kabels en

Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster een KLIC-melding is gedaan. Deze verplichting geldt voor elke graafdiepte.

Degene die de mechanische graafwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, is de grondroerder. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen. Het Kadaster regelt dat de melder informatie krijgt over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie.

Omgevingsplan – (toelaten van) buisleidingen en hoogspanningsleidingen

Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld leidingen die belangrijk zijn voor de energievoorziening, zoals de stadsverwarming. Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. Deze bouwregels zijn gericht op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Denk bijvoorbeeld aan de situering en afstand van ondergrondse kabels en leidingen ten opzichte van omliggende woningen. Daarnaast bepaalt een gemeente in haar omgevingsvisie welke ondergrondse leidingen of kabels relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en of deze relevant zijn om op te nemen in het omgevingsplan. In het omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. Deze regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskenmerken. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om de volgende kenmerken:

- soort stof (bij buisleidingen)
- maximale druk (bij gas in buisleidingen)
- maximaal vermogen (bij ondergrondse hoogspanningsleidingen)

4.17.2 Toetsing

In de nabijheid van het plangebied zijn geen (hoogspanning)leidingen gelegen met een bijbehorende beschermingszone die tot binnen het plangebied reikt. Wel zijn binnen het plangebied twee waterleidingen gelegen. Hier geldt op basis van het bestemmingsplan Stedelijk de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de belemmeringenstrook behorend bij deze leidingen. In paragraaf 4.11 Water is hier reeds op ingegaan.

4.17.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor het omgevingsplan.

4.18 Windhinder

4.18.1 Kaders

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 Omgevingswet. Hiermee is windhinder ook een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De gemeente heeft hier wel een ruime mate van beleidsvrijheid in, nu voor het aspect windhinder instructieregels van het Rijk ontbreken.

Beoordelingskader NEN-norm voor windhinder
De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om te beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

Borging windhinder in het omgevingsplan

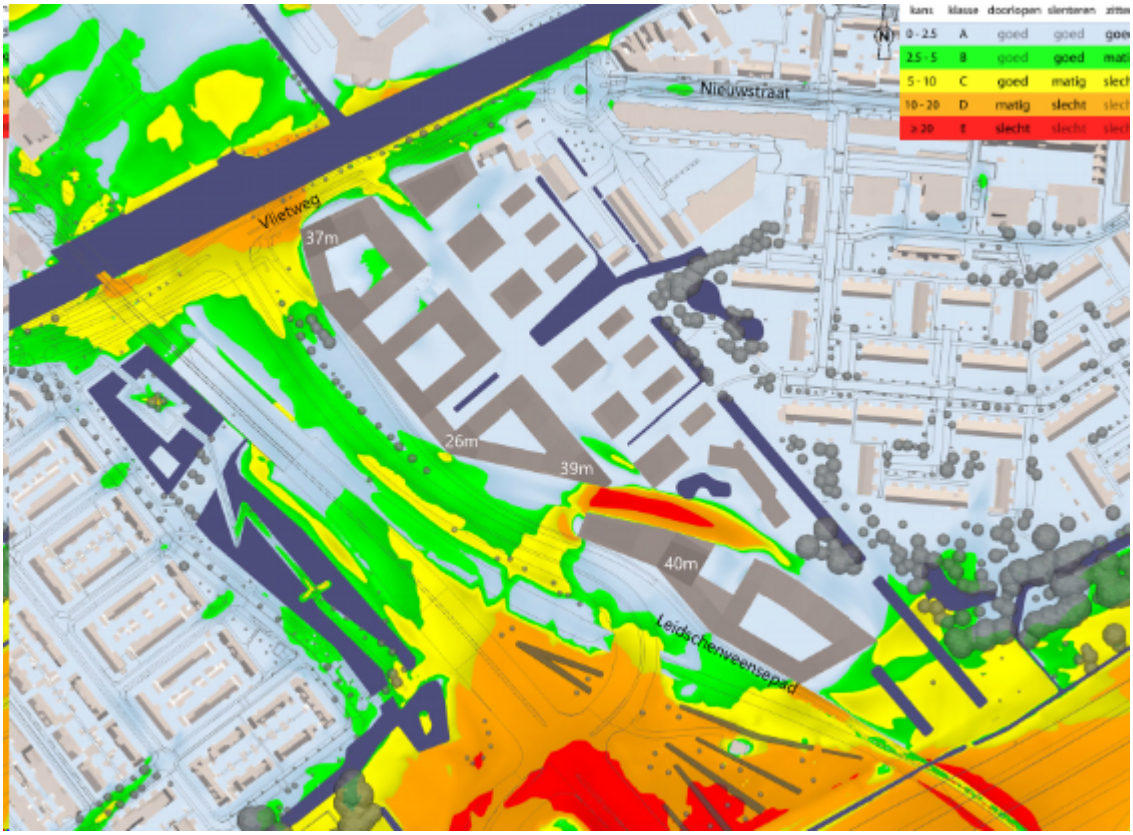
In het omgevingsplan kan de gemeente regels opstellen over de wijze waarop windhinder in de planvorming betrokken dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan, door het opnemen van maatregelen in het omgevingsplan (wanneer de maatregelen voor het beperken van windhinder reeds bekend zijn) of door het vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan.

4.18.2 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door onderzoeksbureau Peutz een windhinderonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 15 opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De resultaten laten een wisselend beeld zien. Rond en tussen de bestaande laagbouw is sprake van een gunstig windklimaat, maar in de open ruimte is sprake van een ongunstigere windsituatie.
- Vanuit het zuidwesten gezien, waar de wind om het plan heen kan stromen, bij de noordwesthoek en de zuidoosthoek van het plan, en de doorgang in het middengebied, zijn de effecten van omstroming en opstuwing zichtbaar. Hier is op de Vlietweg en op Leidschenveensepad plaatselijk sprake van een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. In de doorgang in het middengebied is een slecht windklimaat en beperkt risico op windgevaar vastgesteld. Omdat dit het gevolg is van drukverschillen is dit niet op te lossen met lokale maatregelen. Het windklimaat kan hier alleen verbeteren door ofwel de doorgang dicht te zetten, of door de oriëntatie van de opening te veranderen dat deze niet meer in lijn is met de zuidwestenwind, in combinatie met het verlagen van de bouwhoogte bij de opening. Het effect van deze maatregelen zal verder getoetst moeten worden.

Figuur 4.20: Uitsnede windhinderonderzoek Peutz.

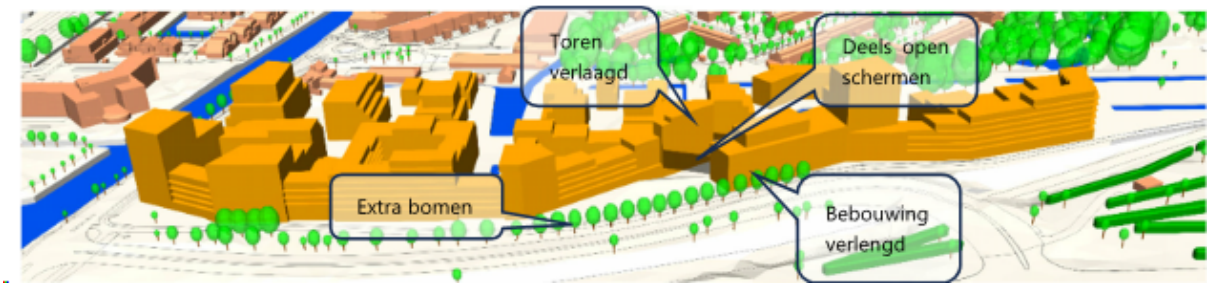


Voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden, wordt geadviseerd te streven naar een beoordeling goed voor de activiteit slenteren. Bij de meeste gevels in het plangebied is een goed windklimaat voor de activiteit slenteren vastgesteld, uitgezonderd de doorgang en bij de vermeldde gebouwhoeken. Geadviseerd wordt de entrees zoveel mogelijk in gebieden met een gunstig windklimaat te plaatsen. Mochten entrees toch op een locatie met een minder gunstig windklimaat geplaatst worden, wordt geadviseerd lokale windafschermende maatregelen te treffen, zoals de entrees in een nis plaatsen, of schermen dwars op de gevel te plaatsen. Bij de verdere planvorming wordt hier verder invulling aan gegeven.

Naar aanleiding resultaten van het windonderzoek zoals beschreven in het hiervoor genoemde rapport (O 17161-7-RA, d.d. 5 november 2024) is een variant onderzocht om te onderzoeken of en in hoeverre windgevaar opgelost kan worden. De resultaten zijn beschreven in de O-17161-8-NO.

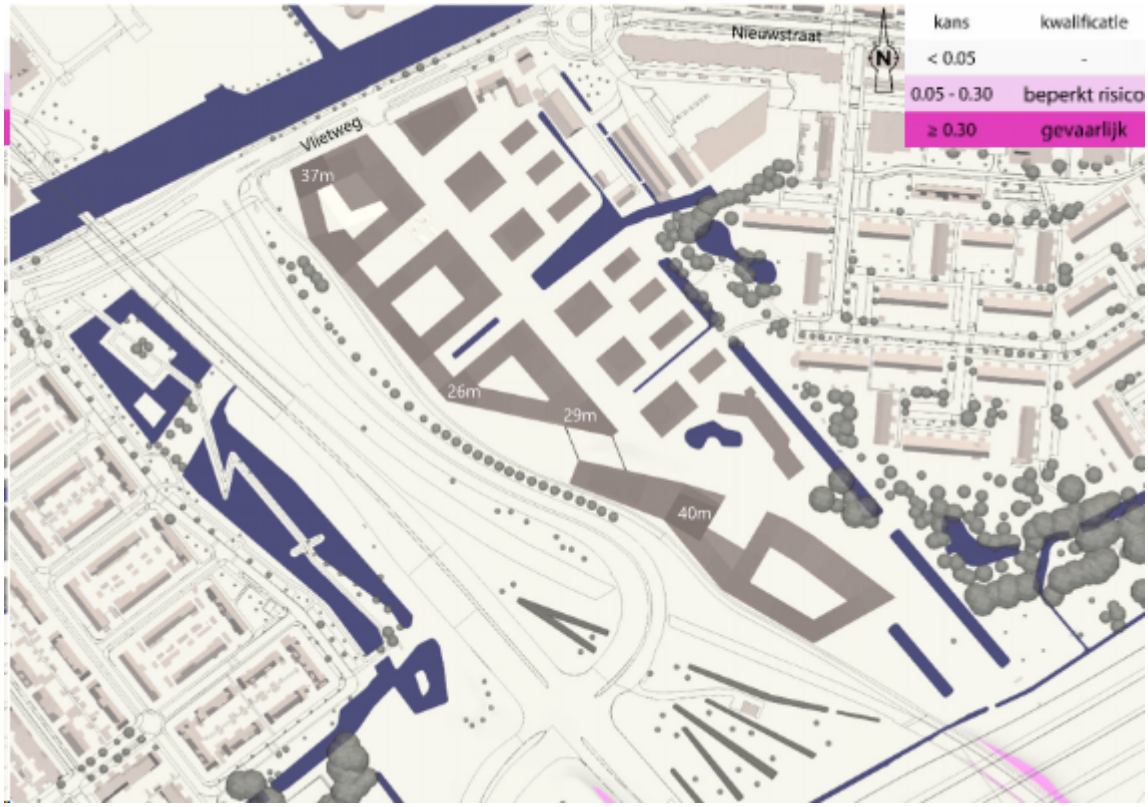
In de onderzochte variant is de toren van 39 meter verlaagd naar 29 meter. De bebouwing aan de zuidzijde van de doorgang is 8 meter verlengd richting het noorden. Boven de doorgang zijn deels doorlatende schermen toegevoegd, met een hoogte van 9 meter, 5 meter boven het maaiveld. Ook zijn ten westen van het plangebied bomen toegevoegd. Een aanzicht van het model is te zien in onderstaand figuur.

Figuur 4.21: Uitsnede notitie wind (bron: O-17161-8-NO).



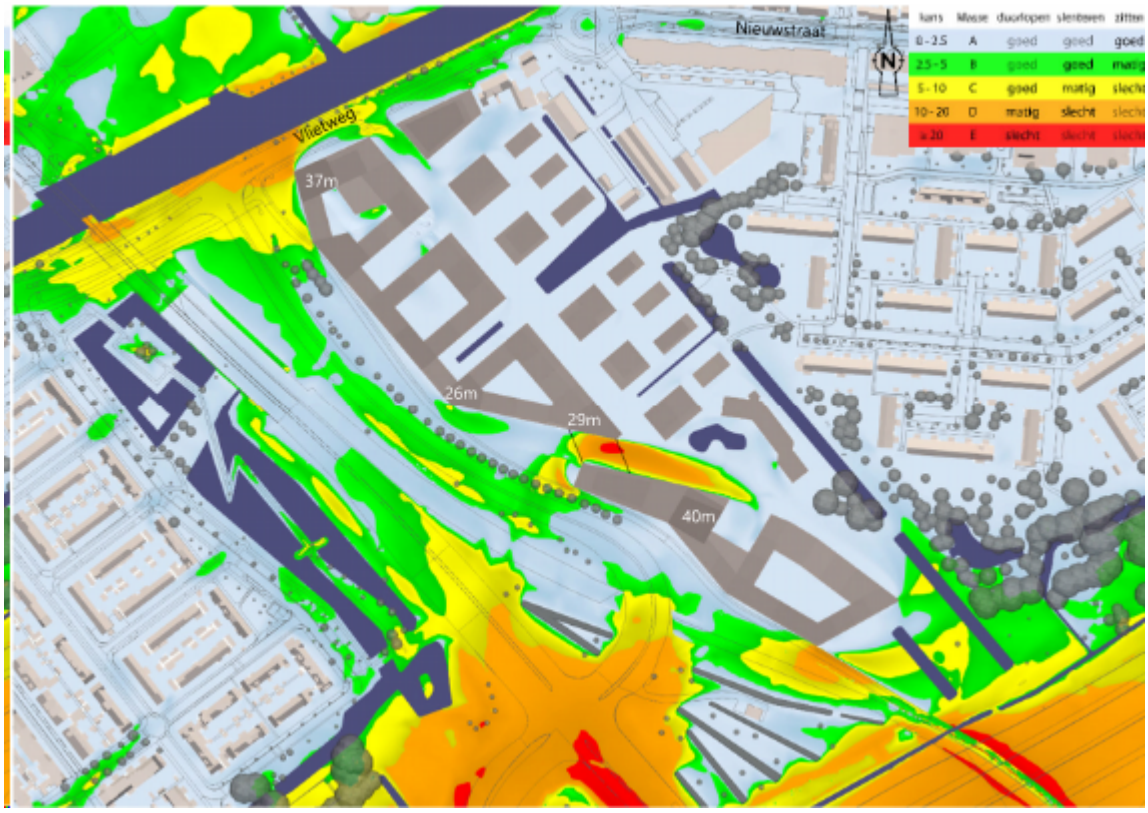
Uit de resultaten blijkt dat na het toepassen van bovenstaande maatregelen het windklimaat in de doorgang aanzienlijk verbeteren. In onderstaand figuur is te zien dat er met de aanpassingen geen sprake meer is van beperkt risico op windgevaar.

Figuur 4.22: Uitsnede notitie wind - windgevaar (bron: O-17161-8-NO).



Ook is het windklimaat in de doorgang verbeterd van overwegend slecht voor de activiteit doorlopen, wat overeenkomt met windklasse E, naar een overwegend matig windklimaat. Dit komt overeen met windklasse D, en is weergegeven met de kleur oranje in onderstaand figuur. Zeer lokaal, bij de hoek van de toren is een slecht windklimaat vastgesteld.

Figuur 4.23: Uitsnede notitie wind - windhinder (bron: O-17161-8-NO).



Het windklimaat in de doorgang kan eventueel verder verbeteren door de luchtdoorlatendheid aan te passen, of een luifel tussen de twee schermen te plaatsen. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt nader onderzocht of en in hoeverre hier toepassing aan gegeven kan worden.

Op grond van de resultaten uit de notitie (zie bijlage 16) blijkt dat met het treffen van maatregelen geen sprake meer is van windgevaar. In de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan is vastgelegd dat bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit middels een windonderzoek aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van windgevaar.

4.18.3 Conclusie

Het aspect wind vormt vooralsnog een belemmering voor het plan. Er wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijk te treffen maatregelen om windgevaar in het plangebied te voorkomen.

4.19 Niet-gesprongen explosieven

4.19.1 Kaders

Als gevolg van gevechtshandelingen kunnen er niet-gesprongen conventionele explosieven in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven. Er ontstaat bij het spontaan aantreffen van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico. Onbedoelde detonaties kunnen bij de uitvoering van werkzaamheden in het ergste geval leiden tot dodelijk letsel en zware schade aan materieel en omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een antwoord te geven op de vraag of en zo ja in welke delen van het onderzoeksgebied er sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven.

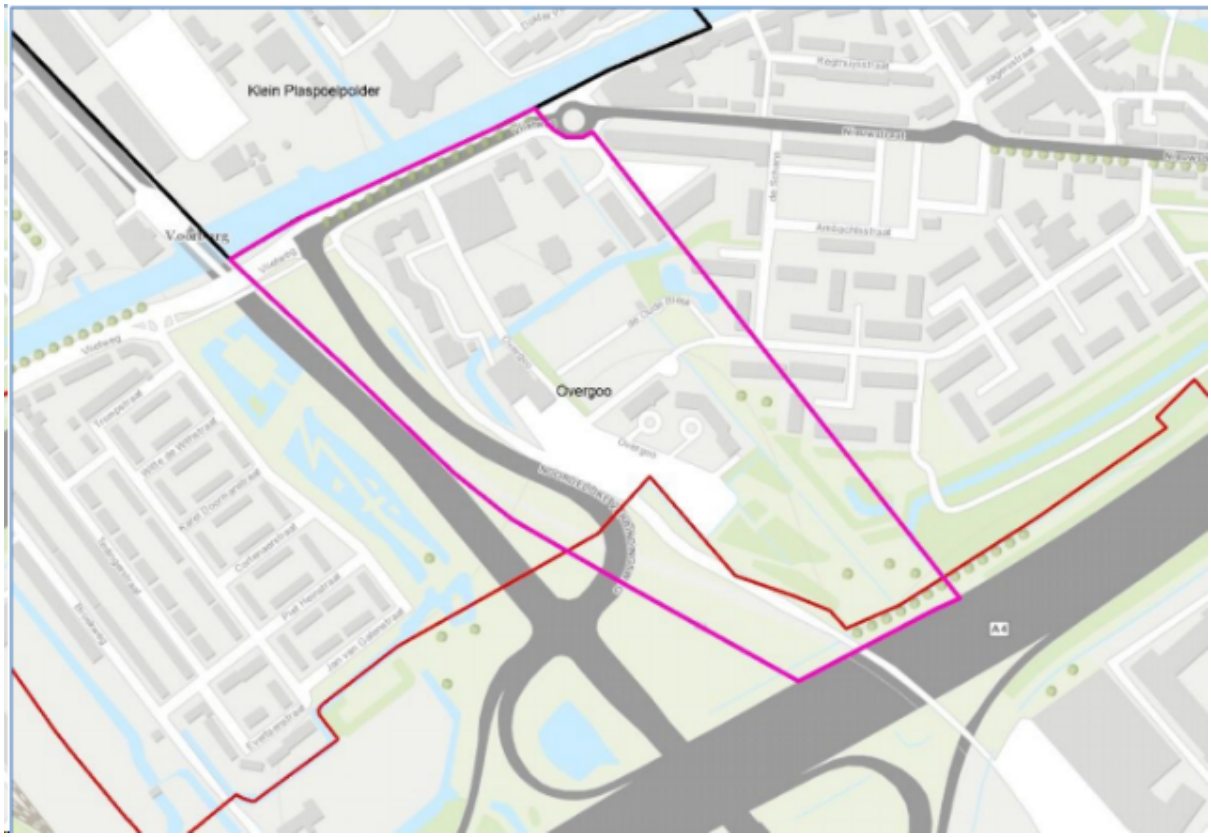
De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de periode 2013-2015 alle gemeentelijke dossiers met gegevens uit de Tweede Wereldoorlog, luchtfoto's en dossiers aanwezig bij het

Nationaal Archief, EOD en het NIMH bestudeerd en de oorlogshandelingen in kaart gebracht. Op basis van deze dossiers en luchtfoto's is een GIS-kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen, etc.

4.19.2 Toetsing

Het adviesbureau AVG heeft in september 2015, conform de landelijke norm, een explosievenonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de gemeentelijke gegevens van Leidschendam-Voorburg, gegevens van de gemeente Voorschoten en diverse andere archieven. Op basis van het onderzoek is vervolgens een risicokaart opgesteld. Het gebied Fleetpark - Overgoo is daarin expliciet opgenomen. Onderstaand figuur betreft een uitsnede uit het explosievenonderzoek. Het onderzoeksgebied Overgoo is hierop blauw omlijn, de gemeentelijke grenzen betreffen de rode contour. Het onderzoeksgebied is groter dan het plangebied van dit omgevingsplan. Uit het onderzoek volgt dat er binnen de projectlocatie geen CE verdachte gebieden aanwezig zijn.

Figuur 4.24: Uitsnede explosievenonderzoek AVG september 2016.



4.19.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen concrete aanleiding is dat er binnen het plangebied, vergeleken met de rest van Nederland, een verhoogde kans bestaat op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven en dit aspect geen belemmering vormt voor de wijziging van het omgevingsplan.

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.

5.2 Planopzet

Voor de systematiek van dit TAM-omgevingsplan is aangesloten bij 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk' en het naastgelegen TAM-omgevingsplan Vlietweg 3 en 8a. Dit TAM-omgevingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied 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) 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.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

5.3.1 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.

5.3.2 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:

- Toepassingsbereik;
- Functieomschrijving;
- Beoordelingsregels;
- 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 voor zover in dit specifieke plan van toepassing.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De locatie met de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is conform het bestemmingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk' overgenomen voor locaties waar gebouwde nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

Gemengd

De bestemmingslegging is een uitwerking van het stedenbouwkundig- en ontwikkelkader en de nadere afspraken die gemaakt zijn over de herontwikkeling van de projectlocatie. Gekozen is voor bestemmingen Gemengd omdat wordt gestreefd naar een stedelijk interactiemilieu, waarbij wonen, bedrijvigheid en voorzieningen gemengd in het gebied hun plek vinden.

Binnen het plangebied geldt een vijftal specifieke gebiedsaanduidingen waarin een maximaal woonprogramma is vastgelegd. De regels bieden ruimte om af te wijken van het aantal per deelgebied, zolang het totale programma maar voldoet aan het maximum van 975 woningen en een werkprogramma van 17.400 m^2.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aspecten bodem en water. Zo is het bouwen van hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan als uit een bodemonderzoek is gebleken dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik, of middels bodemsanering de grond geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik. Ook dient bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond te worden dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en voorzien is in voldoende waterberging en advies van het Hoogheemraadschap is ingewonnen. Als gevolg van het relevante aandachtsgebied is een zeer kwetsbare functie (kinderdagverblijf) uitsluitend toegestaan ter plaatse van de daartoe opgenomen aanduiding op de verbeelding.

Groen

De planologische mogelijkheden zijn voor het merendeel overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, en waar nodig nader afgestemd op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

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.

Water

De planologische mogelijkheden zijn voor het merendeel overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, en waar nodig nader afgestemd op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Waarde – Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt een drietal archeologische (verwachtings)waarde (zie Cultuurhistorie en archeologie). Deze verwachtingswaarden wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' nummers 2, 3 en 4. Binnen deze dubbelbestemmingen is in de regels een bouwverbod en omgevingsvergunningplicht gegeven voor bouw- en graafwerkzaamheden welke de in de regels genoemde oppervlakte en dieptemaat overschrijden. Ontheffing of aanlegvergunning kan pas worden verleend nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Aan het verlenen van een ontheffing of omgevingsvergunning kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige monumenten in de bodem worden behouden gekoppeld aan de reguliere

omgevingsvergunning. Aanvullend is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor deze bij het verkrijgen van nadere informatie geheel of gedeeltelijk kan worden verwijderd.

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan overschrijden van bouwgrenzen. Uitstekende delen zoals balkons zijn toegestaan buiten de maatvoeringsvlakken tot een diepte van 2 meter.

Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Overige regels

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

In de slotregels is bepaald onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Aan dit omgevingsplan liggen drie eerder vastgestelde besluiten van de gemeenteraad ten grondslag. Voor elk van deze stappen is participatie georganiseerd met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. In de bijlage (zie Bijlage 17) is een participatieverslag opgenomen waarin een samenvatting is gegeven van hoe de eerdere participatie heeft plaatsgevonden en is verlopen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin onder andere het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Voorbereidingsfase

Vanwege het uitgebreide participatietraject (zie paragraaf 6.1 van deze toelichting) is afgezien van een voorontwerpomgevingsplan.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Bkl is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke omgevingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarmee zijn de belangen van het Rijk voldoende geborgd in het voorliggend plan.

De conceptversie van de TAM-IMRO wijziging van het omgevingsplan 'Overgoo' is in het kader van vooroverleg met de ketenpartners van de gemeente gedeeld. De reacties hebben betrekking op het concept TAM-omgevingsplan en vervolgens is het plan omgezet in een ontwerp TAM-omgevingsplan. De volgende ketenpartners c.q. stakeholders zijn uitgenodigd om een reactie te geven op het concept TAM-omgevingsplan 'Overgoo':

1. Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM);
2. Provincie Zuid – Holland;
3. Veiligheidsregio Haaglanden;
4. AVN;
5. Stichting Duurzaam Leidschendam - Voorburg;
6. Rijkswaterstaat;
7. Hoogheemraadschap van Delfland;
8. Dunea.

De ontvangen reacties van de hiervoor genoemde ketenpartners c.q. stakeholders zijn hieronder samengevat, en waar nodig voorzien van een inhoudelijke beantwoorden of reactie.

1. Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)

Ontvangen reactie:

Naar aanleiding van het ontvangen concept TAM-Omgevingsplan Overgoo heeft de NAM aangegeven geen belangen (meer) te hebben in het plangebied.

Antwoord:
De ontvangen reactie van de NAM leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

2. Provincie Zuid – Holland

Ontvangen reactie:

Het vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden door middel van het invullen en elektronisch indienen van het zogenoemde e-formulier. De provincie heeft aangegeven het omgevingsplan bekeken te hebben en zal geen zienswijze in te dienen na ter inzage legging van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Het heeft daarmee ingestemd dat er geen provinciale belangen in het geding zijn, zoals gemotiveerd in de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

Antwoord:
Gelet op de ontvangen reactie van de provincie leidt dit niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat in de eerdere planvorming reeds afstemming heeft plaats gevonden met de provincie over het programma waar het TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt.

3. Veiligheidsregio Haaglanden

Ontvangen reactie:

De VRH heeft geconstateerd dat het plangebied van het TAM-omgevingsplan Overgoo in de nabijheid van de volgende risicobronnen ligt:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de A4 op circa 20 meter ten oosten van het

plangebied.
- Transport van gevaarlijke stoffen over de N14 op circa 40 meter ten zuidwesten van het plangebied.
- Hogedruk aardgastransportleiding A-517.
- Hogedruk aardgastransportleiding W-514-01.

De VRH heeft advies geleverd met als doel het verbeteren van fysieke veiligheid, zelfredzaamheid, en impactbeperking. De kernvoorschriften zijn voor wat betreft het vergroten van de zelfredzaamheid zijn samengevat:

- Realiseren van vluchtwegen van risicobronnen af.
- Het personeel voorbereiden op calamiteiten.
- Informatievoorziening en risicocommunicatie richting bewoners en gebruikers.

Voor wat betreft het beperken van het effect zijn de volgende adviezen samengevat gegeven:

- Zorgen voor voldoende afstand tussen risicobronnen en gebouwen.
- Het zeer kwetsbare gebouw (kinderdagverblijf) buiten het explosie-aandachtsgebied houden.

Antwoord:

De overlegreactie van de VRH heeft betrekking op omgevingsveiligheid en de risico's als gevolg van de ligging nabij diverse risicobronnen. Het belang van een veilige woon- en leefomgeving wordt erkend en onderschreven. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat de door de VRH voorgestelde maatregelen en aandachtspunten op dit moment niet ruimtelijk juridisch kunnen worden geborgd en daarom niet in het TAM-omgevingsplan opgenomen kunnen worden. Dit geldt echter niet voor het vastleggen van de zeer kwetsbare functie, namelijk het kinderdagverblijf, buiten het explosie-aandachtsgebied. Het TAM-omgevingsplan staat deze functie enkel toe buiten het geldende explosie-aandachtsgebied en heeft een en ander geborgd in de regels en verbeelding als onderdeel van het TAM-omgevingsplan Overgoo. De genoemde thema's worden bij de verdere uitwerking van het plan en de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen zorgvuldig worden meegenomen en tijdig onder de aandacht worden gebracht van de relevante gemeentelijke afdelingen en de initiatiefnemer. De reactie van de VRH leidt niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan, aangezien het kinderdagverblijf reeds buiten het explosie-aandachtsgebied geregeld was.

4. AVN
5. Stichting Duurzaam Leidschendam - Voorburg

Ontvangen reactie:
AVN en Stichting Duurzaam Leidschendam – Voorburg hebben in een gezamenlijk ondertekende brief gereageerd op het TAM-omgevingsplan Overgoo. De reactie zal zodoende hieronder integraal beschouwd worden. De reactie heeft betrekking op de volgende onderwerpen (samengevat):

- Boomkroondekking;
- Groen in het bouwvlak;
- Bomeneffectanalyse en rondwandeling;
- Regels groen en groen areaal;
- Openbaar vervoer;
- Leefbaarheid en voorzieningen.

<u>Boomkroonbedekking</u>

Hoewel er geen wettelijke norm bestaat voor boomkroonbedekking, geven de organisaties aan dat het streven naar 30% boomkroonbedekking uit de Koersnotitie dient te worden gevolgd. Dit percentage wordt aanbevolen als doelstelling, waarbij ook het behoud van bestaande bomen wordt meegenomen.

Antwoord:

Bij de verdere planvorming wordt dit verder uitgewerkt, onder meer in het nog op te stellen

beeldkwaliteitsplan. Tevens wordt een groenanalyse uitgevoerd om inzicht te geven in welke bomen binnen de gebiedsontwikkeling behouden kunnen blijven en welke mogelijk elders in het gebied kunnen worden geplaatst. Door de herontwikkeling van het gedeeltelijk leegstaande kantoorgebied zullen sommige bomen verwijderd moeten worden. In het kader van de planvorming wordt ook onderzocht hoeveel ruimte er is om nieuw groen aan te planten in het nieuwe plan.

Groen in het bouwvlak

AVN en Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg constateren dat het bouwvolume is genormeerd maar dat er nog speelruimte is voor variatie in de footprint. Een zo klein mogelijke footprint draagt bij aan meer mogelijkheden voor bomen en gelaagd groen op maaiveld. Daarom geven ze aan om de noodzaak te zien van de normering en borging van het percentage groen in de bouwvlakken en op de gebouwen. De bestemming "gemengd" laat in de regels naar het lijkt nu te veel ruimte om op termijn die ruimte tussen de gebouwen niet meer groen in te vullen.

Antwoord:

De gemeente onderschrijft de groenambitie. Het omgevingsplan is zo opgesteld dat er genoeg ruimte is voor de verdere planuitwerking en benodigde flexibiliteit. Deze flexibiliteit is onder andere nodig voor de haalbaarheid van het plan en om ruimte te bieden aan de verdere planvorming waarbij Er is gekozen om gebruik te maken van een gemengde bestemming, waar naast het woon – en niet woonprogramma ook nadrukkelijk overige functies zijn toegestaan zoals water(voorzieningen) en groen. Dit biedt ruimte aan de ambities en ontwerp- kwaliteitsambities zoals al geformuleerd in onder andere het Ontwikkelkader en Stedenbouwkundig plan. Het vastleggen van een minimum percentage groen in de regels beperkt deze benodigde flexibiliteit.

BEA en rondwandeling

De organisaties verzoeken om tijdig inzage in de lopende boominventarisatie en pleiten voor een volledig Boombeschermingsplan (BEA). Daarnaast wordt het voorstel gedaan om gezamenlijk het plangebied te bezoeken, zodat suggesties besproken kunnen worden voor het behoud en de verbetering van de groene ruimtes, zoals de parkachtige groenstrook en het verwaarloosde Gooparkje.

Antwoord:

Ten behoeve van de verdere planvorming wordt door initiatiefnemer al invulling gegeven aan het late uitvoeren van een BEA. Zowel initiatiefnemer en de gemeente onderschrijven de groenambities en het in beeld brengen van de bestaande groenkwaliteit is de eerste stap hiertoe. Daarnaast is toegezegd dat er een uitnodiging komt voor wat betreft de gewenste rondwandeling.

Regels voor bestemming 'Groen' en het groen areaal.

AVN en Stichting Duurzaam Leidschendam – Voorburg geven aan dat er specifieke regels voor de bestemming "Groen" in het plan ontbreken. Daarnaast wordt aangegeven dat plan een significante afname van het groene areaal toont en een sterke toename van bebouwd oppervlak ten opzichte van eerdere visies.

Antwoord:

Zoals beschreven in de toelichting van het TAM-omgevingsplan is het plangebied waar het TAM-IMRO plan betrekking op heeft ruimer dan het projectgebied. Het projectgebied kent overwegend de bestemming 'Gemengd'. Voor deze functie/ activiteit is gekozen omdat het plan beoogd om diverse functies, zoals wonen en een werkprogramma, in hoge dichtheid samen te brengen. Daarnaast zijn binnen 'Gemengd' ook ondersteunende functies toegestaan, zoals water(lopen), groen, tuinen, erven, bruggen, etc.. Door gebruik te maken van deze functie, waarin niet alleen maar bebouwing is toegestaan, maar ook voorzieningen als groen etc. blijft de flexibiiteit behouden die benodigd is om invulling te kunnen geven aan

de gewenste kwaliteitsambities en eisen. Door het vastleggen van dergelijke functies verdwijnt de benodigde flexibiliteit.

Wel wordt terecht opgemerkt dat de bestemming 'Groen' onverhoopt niet is opgenomen voor het deel wat buiten het projectgebied ligt maar behoort tot het plangebied. Om het groen in het 'Goopark' te borgen en ruimte te bieden aan de gewenste kwaliteitsimpuls ter plaatse is dit gebied betrokken binnen het plangebied. Onverhoopt is de vigerende functie 'Groen' niet overgenomen in de regels van het concept TAM-omgevingsplan Overgoo. Dit zal opgenomen worden in de ontwerpversie van het TAM-IMRO plan. Daarnaast worden in de reactie van AVN en Stichting Duurzaam Leidschendam – Voorburg rekenkundige voorbeelden gegeven die niet herkend worden en waarvan het onduidelijk is waarop deze cijfers gebaseerd zijn. Zoals beschreven zijn delen die nu de bestemming 'Groen' groen kennen gewijzigd naar 'Gemengd', maar hier binnen blijft het kunnen realiseren van groen mogelijk.

Openbaar vervoer en verkeer

Het niet realiseren van een halte voor lijn 19 roept vragen op, evenals het ontbreken van verkeersstudies die de effecten op knelpunten zoals de Wijkerbrug en Damlaanbrug inzichtelijk maken. AVN en de Stichting vragen zich af of er mogelijkheden zijn om de halte voor lijn 19 te realiseren via de (metropool)regio.

Antwoord:

Het realiseren van een extra halte voor lijn 19 en de mogelijke effecten hiervan op de verkeerssituatie zijn afgewogen in het kader van de planvorming. Bij de besluitvorming hierover is onder andere gekeken naar de vervoerswaarde, haalbaarheid, en de impact op de dienstregeling van lijn 19. Daaruit is gebleken dat de vervoerswaarde te laag is voor de hiervoor genoemde halte.

Wat betreft de verkeersstudies: bij de opstelling van het huidige plan zijn verkeersstudies uitgevoerd die gericht zijn op het beoordelen van de omliggende wegenstructuur en de afwikkeling van de verkeersgeneratie als gevolg van het programma waar het TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt. Daarvoor geldt dat er al verondersteld wordt dat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse van de Vlietweg ten oosten van de Overgoo, de Vlietweg ter hoogte van kruising met De Wijkerlaan en de Noordelijke Verbindingsweg ter hoogte van de kruising met de N14. Op het moment dat de voertuigen op deze wegen belanden zijn zij reeds verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer en zodoende geen extra effect op eventuele knelpunten ter plaatse.

Toetsing leefbaarheid

Het huidige plan lijkt weinig aandacht te besteden aan leefbaarheidsfactoren zoals beschikbaar groen per woning of ecologisch groen. De voorgestelde verdichting (125 woningen per hectare en slechts 13 m² groen per inwoner) vormt een achteruitgang ten opzichte van andere buurten in de gemeente.

Antwoord:

De leefbaarheidsfactoren, zoals de beschikbaarheid van groen per woning en ecologisch groen zijn onderwerp van de verdere planvorming en onderdeel van de kwaliteit die beoogd is voor het gebied. In de huidige planfase is het nog niet mogelijk om exacte aantallen vierkante meters groen per woning of per inwoner aan te geven. Voor een volledig beeld is verdere uitwerking van het plan noodzakelijk, maar het TAM-omgevingsplan biedt de ruimte om te voldoen aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van groen en leefbaarheid.

Het huidige ontwerp is gericht op het creëren van zoveel mogelijk groen op maaiveldniveau binnen het ontwikkelingsgebied. Daarnaast wordt ook ingezet op groen op daken van parkeergarages en andere gebouwen, om het groenaandeel in het gebied te vergroten en de ecologische waarde te versterken. Specifiek voor de bewoners in Overgoo en de Oude Bleijk is een belangrijk aandachtspunt het verbeteren van de toegankelijkheid van bestaande groengebieden, zoals het Bleijkse Bos en het Park, zodat deze gebieden beter en

laagdrempeliger gebruikt kunnen worden. Het een en ander is onderwerp van de verdere planvorming.

Voorzieningen

Er is geen duidelijkheid over de ruimte voor speelplekken, basisschool of andere noodzakelijke voorzieningen.

Antwoord:

Het plan voorziet in de mogelijkheid om speelvoorzieningen of andere noodzakelijke voorzieningen te realiseren. Zoals beschreven vallen dergelijke functies en activiteiten binnen de toegestane gemengde bestemmingen. In eerdere planfases is vastgesteld dat er geen behoefte bestaat aan een basisschool. Het programma waarvoor dit plan ruimte biedt, is eerder gemotiveerd ten behoeve van het ontwikkelkader.

Vlietzone

De rol van Overgoo als onderdeel van de Vlietzone wordt nauwelijks besproken in het plan.

Antwoord:

In de toelichting is beschreven dat Overgoo onderdeel uitmaakt van de Vlietzone. Waar relevant is deze relatie ook expliciet besproken, met een nadere toelichting. Het gebied grenst aan de Vliet en de voorgestelde herontwikkeling is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit van zowel Overgoo als de Vlietzone te verbeteren.

Conclusie naar aanleiding van reactie AVN en Stichting Duurzaam Leidschendam – Voorburg.

Het TAM-omgevingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de reactie. De bestemming 'Groen' voor het Gooparkje wordt nu ook opgenomen in de regels van het plan, aangezien deze eerder alleen op de verbeelding stond.

1. Rijkswaterstaat

Verkeer

De verkeersafwikkeling van het Fleetpark, roept vragen op. De figuren 4.1 en 4.2 van het verkeersonderzoek tonen een afname van verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige, wat niet strookt met het huidige gebruik van de ruimte en de verwachte toename in functies door het projectplan Overgoo. Specifiek wordt verzocht om tabel 3.4 te herzien of toe te lichten, zodat de toename in motorvoertuigbewegingen als gevolg van Overgoo inzichtelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt verwezen op het ontbreken van een analyse van de effecten van de ontwikkeling op het kruispunt Noordelijke Verbindingsweg/N14 aansluiting A4, dat nu al een druk punt is. Het verzoek is om inzicht te bieden in de verwachte verkeersafwikkeling op dit kruispunt en, indien nodig, maatregelen op te nemen om eventuele negatieve effecten op het Hoofdwegennet te mitigeren

Antwoord:

Uit de verkeersstudie blijkt dat het verkeer op een acceptabele wijze verwerkt kan worden. Daarbij wordt opgemerkt dat in deze verkeersstudie is gerekend met een programma (combinatie van functies, wonen en werken) die de hoogste verkeersaantrekkende werking kent. Het betreft zodoende een worst case ten opzichte van het programma die op basis van het TAM-omgevingsplan Overgoo mogelijk is.

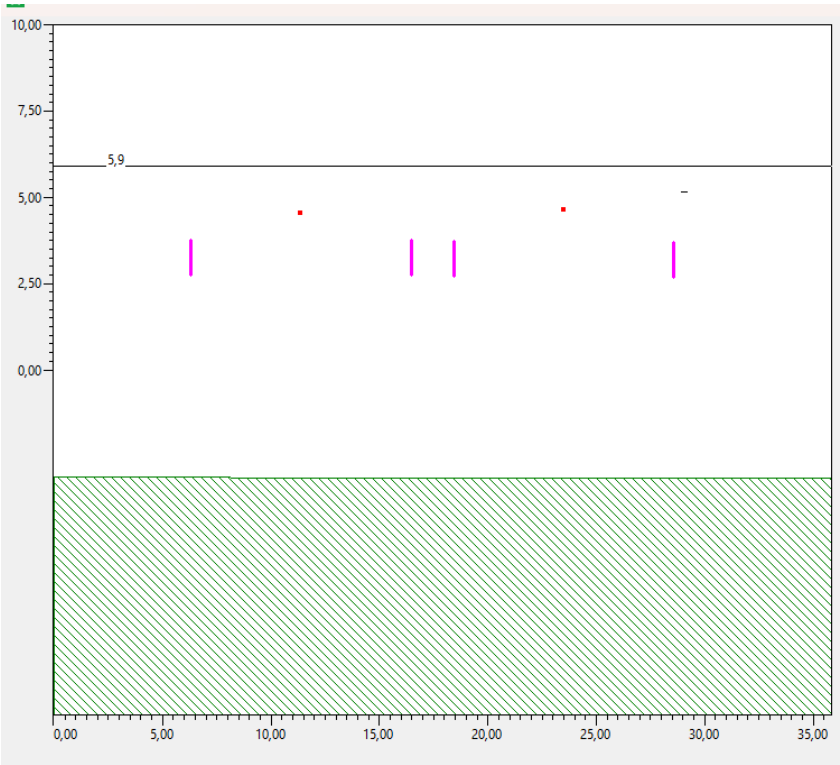
Geluid

Rijkswaterstaat geeft aan dat in de bijlage van het akoestisch onderzoek vermeld staat dat er geluidsschermen aanwezig zijn op het viaduct van de N14, maar volgens het geluidsregister zijn deze niet aanwezig. Er wordt daarom verzocht om deze informatie te corrigeren. Verder wordt geconstateerd dat geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ook aan de randen van het gebied zijn gesitueerd. Rijkswaterstaat adviseert om geluidsgevoelige functies in stillere delen van het gebied te plaatsen. Tot slot wordt in de tekst over de N14/A4 stil

asfalt genoemd, terwijl dit niet overal aanwezig is. De berekeningen zijn wel correct; mogelijk betreft het hier een onjuiste tekstuele overname.

Antwoord:

De geluidschermen op het viaduct van de N14 over de A4 komen voort uit de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG), ook in de meest recente versie van 2025-05-21. Deze geluidschermen representeren echter geen geluidschermen geplaatst op het viaduct. De geluidschermen bevinden zich lager dan de wegen, zoals te zien in onderstaande doorsnede, en zijn toegepast om het geluid van het verkeer van de N14 op het viaduct dat zich naar beneden uitstraalt te absorberen. Het is niet mogelijk een viaduct te modelleren in de software. Op basis van voorgaande dienen de 'model technische schermen' niet te worden verwijderd.



In paragraaf 6.2 van het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat zowel op de A4 als de N14 deels zeer open asfaltbeton (ZOAB) is aangebracht. Dit geldt echter niet voor het gehele traject, maar alleen voor specifieke secties. In de berekeningen, waarbij de gegevens overeenkomstig het CVGG zijn toegepast, is hier zorgvuldig rekening mee gehouden. De tekstuele wijziging is verwerkt in het definitieve akoestisch onderzoek.

Tot slot wordt zowel door de gemeente als ontwikkelaar de ambitie onderschreven om zo veel woningen als mogelijk in het geluidsluwere deel van het plangebied te realiseren. Dit is onderdeel van de verdere planuitwerking.

7. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland is positief over het feit dat veel van de benoemde aspecten uit eerdere overleggen en correspondentie grotendeels zijn verwerkt in het concept-TAM-omgevingsplan Overgoo. Er worden echter aanvullingen en verduidelijkingen gevraagd met betrekking tot de waterkering en het vervolgproces.

Waterveiligheid (waterkeringen).

In de regels bij het TAM IMRO-plan worden in artikel 15 de regels voor

Waterstaat-waterkering gegeven. Echter, de zonering van de dubbelbestemming ontbreekt op de verbeelding. Het hoogheemraadschap verzoekt om de dubbelbestemming “Waterstaat-waterkering” op de verbeelding op te nemen.

In de toelichting wordt de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie beschreven. Hierbij staat echter de voorkeursvariant voor de verlegging van de polderkade onder de huidige situatie beschreven. Omwille van de duidelijkheid verzoeken het hoogheemraadschap om dit onder de toekomstige situatie te plaatsen in de tekst. De voorkeursvariant is in grote lijnen met Delfland tijdens het vooroverleg afgestemd. Echter, deze moet nog verder uitgewerkt worden in het kader van het vergunningenproces en vereiste leggerwijziging. Daarmee is het dus nog geen vaststaand uitgangspunt voor het plangebied.

Eveneens wordt aangegeven, dat de polderkade deel van een bredere (langere) verheelde kering uit zou maken. De kering is in de huidige situatie echter niet verheeld. Aanhelen van de kering wordt als voorkeursvariant beschreven. Indien er bij de latere uitwerking toch niet voor aanhelen wordt gekozen, dient rekening met de normale zonering van de kering te worden gehouden. Het hoogheemraadschap ziet dit graag nader beschreven in de tekst.

Antwoord:

De tekstuele wijzigingen worden verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan Overgoo. Daarnaast zal de kering ook de bijbehorende beschermingszone krijgen op de verbeelding. Deze zijn onverhoopt niet opgenomen in de verbeelding bij het concept TAM-omgevingsplan.

Het vervolgproces in relatie tot waterbeheer.

Delfland geeft aan vanzelfsprekend graag nauw betrokken te blijven bij het uitwerken van het waterhuishoudkundig plan. Daarbij wordt nog nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de fasering van het plan. Het watersysteem dient te allen tijde goed te kunnen blijven functioneren. Zeker gezien de benodigde vergunningen voor het dempen en graven van water, deels in andere peilvakken, en het verleggen van de kering dient rekening te worden gehouden met extra proceduretijden en legeskosten.

Antwoord:

Zowel gemeente als initiatiefnemer onderschrijven het belang van de nauwe betrokkenheid met het hoogheemraadschap, ook in de verdere planvorming.

8. Dunea

In het nieuwe omgevingsplan Overgoo zijn drie transportleidingen opgenomen met de bijbehorende dubbelbestemmingszones. De 450 mm asbest cementen transportleiding is in 2023 buiten bedrijf gesteld, grotendeels verwijderd (waar mogelijk), en functioneert niet meer goed. Deze leiding en de bijbehorende 5,0 m dubbelbestemming kunnen uit het omgevingsplan verwijderd worden. Dunea verzoekt om:

- De 450 mm rode transportleiding (asbest cement) te verwijderen uit het omgevingsplan, samen met de dubbelbestemming van 5,0 m.
- Een gesprek wordt aangevraagd over de potentiële extra belasting op de 1200 mm paarse drinkwatertransportleiding, aangezien deze geen grotere belastingen of zettingen mag ontvangen dan de huidige situatie.

Antwoord:

Zoals door Dunea is aangegeven, zal de betreffende leiding van de plankaart worden verwijderd. Met betrekking tot de mogelijke extra belasting vindt er nader overleg plaats tussen de ontwikkelaar en Dunea voor verdere afstemming.

7.2 Ontwerpfase

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Overgoo' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet respectievelijk Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zowel elektronisch als in papieren vorm voor ter inzage gelegen voor zes weken, namelijk vanaf vrijdag 24 oktober 2025 tot en met donderdag 4 december 2025. Gedurende deze termijn bestond voor iedereen de mogelijkheid om, naar keuze schriftelijk of mondeling, zienswijzen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

In totaal zijn binnen de zienswijzentermijn 9 schriftelijke zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota/ nota van wijzigingen, zoals opgenomen als bijlage 19 bij dit plan zijn de ingediende zienswijzen behandeld. Daarnaast zijn de wijzigingen beschreven die richting vaststelling zijn doorgevoerd ten opzichte van de stukken die ter inzage hebben gelegen. In bijlage 19 is beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna zijn de ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en per onderdeel van een beantwoording voorzien. In onderdeel C. van de nota wordt beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn doorgevoerd in de plantoelichting, in de regels en op de verbeelding.