Bundel - Commissie Omgeving van 20 januari 2021

1 19:30 - Heropening en mededelingen

3 BESPREEKPUNTEN

3.c 19:35 - Raadsbrief Avalex Kwartaalrapportage derde kwartaal 2020
De raad heeft het college verzocht om haar periodiek te informeren over ontwikkelingen binnen Avalex en op het bredere terrein van de inzameling van afval en grondstoffen. Met deze raadsbrief komt het college tegemoet aan dit verzoek.
- Dossier 1917 voorblad
- 1917 Raadsbrief Kwartaalrapportage Avalex Q3 2020.docx

3.d 20:05 - Raadsbrief Klimaatstresstest en risicodialoog
Samenvattend beeld van de klimaatstresstest en gevoerde risicodialogen.
- Dossier 1912 voorblad
- 1912 Raadsbrief klimaatstresstest.docx
- 1912 bijlage 1 Rapport klimaatstresstest_def.pdf
- 1912 bijlage 2 uitvoeringsagenda klimaatadaptatie.pdf

3.e 20:35 - Raadsbrief terinzagelegging Concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven
Bedrijfsterrein Oostvliet is als welstandsvrij bestempeld in de welstandsnota. Door de transformatie van bedrijfsterrein naar woonlocatie Vliethaven is het wenselijk dat de kwaliteit van de ontwikkeling kan worden getoetst door de welstandscommissie. Voor de toetsing door de welstandscommissie is daarom een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de inspraak. Wanneer het beeldkwaliteitsplan inclusief inspraakverslag wordt vastgesteld door de gemeenteraad vormt het een aanvulling op de bestaande Welstandsnota.
- Dossier 2008 voorblad
- 2008 Raadsbrief instemmen met inspraakvoorstel concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven.docx
- 2008 bijlage concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven.pdf

4 HAMERSTUKKEN

4.a 21:05 - Vaststellen besluitenlijst vorige vergadering.
- Besluitenlijst-Commissie-Omgeving-8-december-2020.pdf

4.b 21:06 - Raadsvoorstel Definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg
Op 12 mei 2020 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg. Op 7 juli 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierbij is aangegeven dat als er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief kan worden beschouwd. In de periode van terinzagelegging zijn er zeven zienswijzen ingediend (waarvan er één na een nadere toelichting is ingetrokken). Nu er zienswijzen zijn ingediend, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. De zienswijzen zijn met een reactie verwerkt in een zienswijzennota.
- Dossier 1959 voorblad
- 1959 Raadsvoorstel definitieve vvgb Westeinde 132.docx
- 1959 Raadsbesluit definitieve vvgb Westeinde 132
- 1959 Zienswijzennota Westeinde 132
- 1959 Ruimtelijke onderbouwing Westeinde 132
- 1959 Omgevingsvergunning Westeinde 132b, 132c en 132d
- 1959 Bezonningsstudie Westeinde 132

4.c 21:06 - Raadsvoorstel Invoering pilot dakkapellen
- Dossier 2013 voorblad
- 2013 Raadsvoorstel invoering pilot dakkapellen.docx
- 2013 Concept raadsbesluit.docx
- 2013 het Addendum bij de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg.docx
- 2013 Bijlage 1 - kaart Pilot Dakkapellen nieuw.pdf

4.e 21:07 - Raadsvoorstel Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het oprichten van twee vrijstaande woningen aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam
Het project omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingsbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Een uitgebreide beoordeling en motivering waarom aan het plan medewerking kan worden verleend is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Dossier 1994 voorblad
1994 Raadsvoorstel ontwerp vvgb Parnashofweg 29 29a
1994 Raadsbesluit ontwerp vvgb Parnashofweg 29 en 29a
1994 Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Parnashofweg 29 en 29a
1994 Ruimtelijke onderbouwing Parnashofweg 29-29a
1994 Tekeningen bouwplan Parnashofweg 29 en 29a

Leidschendam-Voorburg

Commissie Omgeving

Dossiernummer	1917
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2021
Agendapunt	3.c
Titel	Raadsbrief Avalex Kwartaalrapportage derde kwartaal 2020
Portefeuillehouder	Wethouder A.J.W. van Eekelen
Samenvatting	In deze raadsbrief informeert het college de raad over de volgende onderwerpen: 1. Prestaties Avalex (op basis van prestatie-indicatoren) 2. Gevolgen coronacrisis 3. Dienstverleningsovereenkomst (DVO) 2021 4. Inzameling Plastic verpakkingen, Metalen verpakkingen en Drinkpakken (PMD) 5. Inzameling grofvuil 6. Traject verwerking restafval
Financiële consequenties	
Behandelvoorstel commissie	
Communicatie	
Ingekomen griffie	18 november 2020
Gepubliceerd op	18 november 2020

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Ingekomen raadsstukken	20 november 2020
Commissie Omgeving	19 januari 2021
Commissie Omgeving	**20 januari 2021**

Toelichting

De raad heeft het college verzocht om haar periodiek te informeren over ontwikkelingen binnen Avalex en op het bredere terrein van de inzameling van afval en grondstoffen. Met deze raadsbrief komt het college tegemoet aan dit verzoek.

Voorgesteld besluit

Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 17 november 2020
Nummer 1917
Onderwerp Raadsbrief Kwartaalrapportage Avalex Q3 2020

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen
Behandeld door AM Geel

1. Waarom wordt de raad geïnformeerd?

De raad wordt op haar verzoek ieder kwartaal geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van afvalbeleid en afvaluitvoering.

2. Korte inhoudelijke toelichting

In deze raadsbrief wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. Prestaties Avalex
2. Gevolgen coronacrisis
3. DVO 2021
4. PMD-inzameling
5. Inzameling grofvuil
6. Traject verwerking restafval

1. Prestaties Avalex

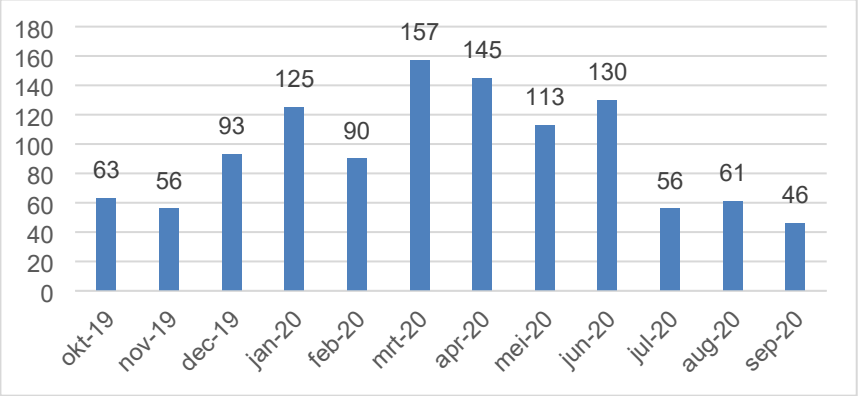
Met de raad zijn de volgende prestatie-indicatoren afgesproken waarover periodiek wordt gerapporteerd:

A. Aantal klachten volle ondergrondse- en verzamelcontainers
B. Aantal klachten niet-geleegde mini-containers
C. Aantal dumpingen illegaal grofvuil
D. Aantal routes t.b.v. aangemeld grofvuil
E. Aantal bezoekers milieustraat
F. Opgehaalde tonnen afval per fractie

In deze raadsbrief rapporteert het college de raad over de gegevens over de maanden april 2020 tot en met september 2020. Voor duiding zijn ook de gegevens over de zes maanden voorafgaand aan de rapportage-periode meegenomen in de onderstaande tabellen.

A. Aantal klachten volle ondergrondse- en verzamelcontainers

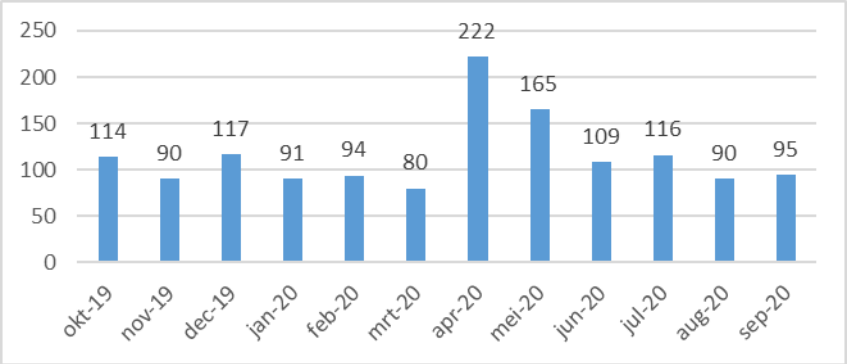
In onderstaande tabel zijn de meldingen over volle ondergrondse- en verzamelcontainers gemeld.



Grafiek 1: Aantal klachten volle ondergrondse- en verzamelcontainers oktober 2019-september 2020

In bovenstaande tabel zijn duidelijk de gevolgen van de intelligente lockdown te zien. In deze periode werkten veel mensen thuis en dit had tot gevolg dat er ook meer huishoudelijk afval werd weggegooid. Hierdoor waren containers sneller vol dan gebruikelijk waardoor Avalex meer mensen en meer wagens in moest zetten. Deze waren echter niet meteen voorradig aangezien de vraag om tijdelijk meer wagens zich niet beperkte tot de vraag vanuit Avalex. Alle afvalinzamelingsbedrijven kampten met dit probleem.
Hierbij moet worden vermeld dat de meeste klachten over niet geleegde ondergrondse- of verzamelcontainers betrekking hadden op containers voor restafval (100 in april, 38 in mei, 49 in juni, 22 in juli, 22 in augustus en 17 in september).

B. Aantal klachten niet-geleegde mini-containers



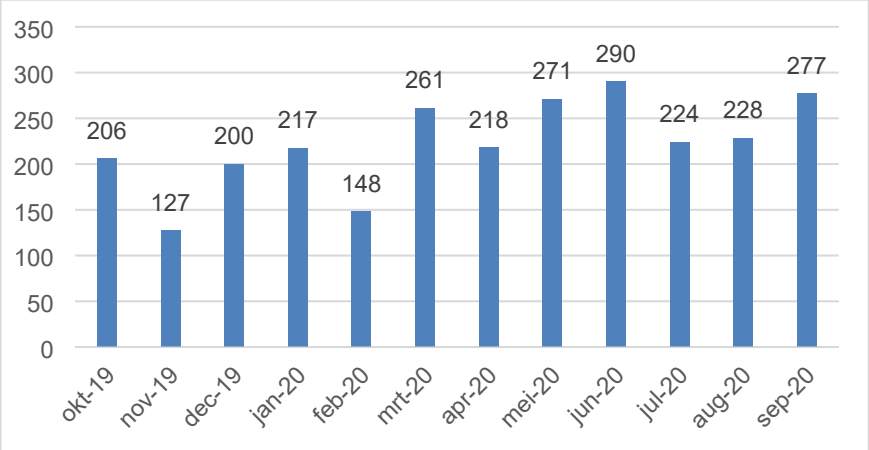
Grafiek 2: Aantal klachten niet geleegde mini-containers oktober 2019-september 2020

Begin 2020 waren ruim 44.000 mini-containers uitgerold in Leidschendam-Voorburg. Door de uitrol van PMD-containers aan inwoners van grondgebonden woningen in verschillende wijken, is dit aantal mini-containers in de gemeente aan het stijgen. Verwacht wordt dat het totale aantal mini-containers stijgt naar ongeveer 59.000 in de loop van 2021.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat vooral de maanden april en mei op negatieve wijze opvallen. Vooral in de maand april is meer geklaagd over de niet-geleegde Gft-container, 108 van de 222 klachten betrof de Gft-container. Dit betrof een route die (gedeeltelijk) niet is gereden. De dag erna heeft Avalex de Gft-containers alsnog geleegd.

C. Aantal dumpingen grofvuil

Net als bij regulier huishoudelijk afval, heeft de intelligente lockdown in de lente van 2020 geleid tot meer aanbod van grofvuil, zowel het aangemelde grofvuil (zie punt D) als niet-aangemeld, of te wel illegaal gedumpt grofvuil.



Grafiek 3: Aantal dumpingen grofvuil oktober 2019- september 2020

In de eerste maanden van de intelligente lockdown, april – juni, is een duidelijke stijging te zien. De zomermaanden laten een beperkte daling zien. Dit is in de lijn der verwachtingen gezien de vakantieperiode. Gezien het blijvend hoge aantal illegale dumpingen, zoekt de gemeente naar andere oplossingen. Zie hiervoor § 5 Inzameling grofvuil.

D. Aantal routes t.b.v. aangemeld grofvuil

Maand	Apr 2020	Mei 2020	Jun 2020	Jul 2020	Aug 2020	Sep 2020
Grofvuil	12	30	38	37	30	37
Snoeiafval	2	7	6	5	4	5
Matrassen	3	6	5	9	6	8
Metaal	5	13	16	14	14	14

Tabel 1: Aantal verreden routes voor aangemeld grofvuil in de maanden april – september 2020.

In de periode van de intelligente lockdown is Avalex terughoudend omgegaan met het maken van nieuwe afspraken voor het ophalen van grofvuil, dit blijkt ook uit bovenstaande tabel waar de aantallen routes in de maand april beduidend lager liggen dan in de andere maanden. Reden hiervoor was de onzekerheid wat de gevolgen van de crisis zouden zijn voor het personeelsbestand. In geval van veel uitval was de afspraak met de opdrachtgevende wethouders gemaakt om de prioriteit te leggen bij het ophalen van huishoudelijk restafval. Om zeker te zijn van voldoende inzetbaar personeel is, tijdelijk, afgeschaald op andere diensten, waaronder het ophalen van aangemeld grofvuil. Dit kan overigens een verklaring zijn voor de extra dumpingen van illegaal grofvuil (zie punt C).

E. Aantal bezoekers milieustraat

Net als een stijging van het aangeboden huishoudelijk afval, is er ook sprake van een stijging van grofvuil, zowel het grofvuil dat wordt opgehaald, als het grofvuil dat door inwoners naar de milieustraat van Avalex wordt gebracht.

Maand	Apr 2020	Mei 2020	Jun 2020	Jul 2020	Aug 2020	Sep 2020
Bezoekers	3.741	3.502	3.077	3.177	2.927	2.963

Tabel 2: Aantal bezoekers Avalex-milieustraten uit Leidschendam-Voorburg

De aantallen over dit half jaar (19.387) laten een stijging van 30% zien in vergelijking met het voorliggende half jaar (14.900).
Dit heeft gevolgen voor de afrekening over 2020. Zie hiervoor ook § 2. Gevolgen coronacrisis.

F. Opgehaalde tonnen per fractie

Avalex rapporteert per twee maanden over de opgehaalde tonnen van de verschillende fracties. Deze perioden van 2 maanden lopen niet parallel met de kwartaalrapportage van de gemeente. Hierdoor wordt een afwijkende periode gebruikt, de weten maart 2020 – augustus 2020 per blok van 2 maanden.

Fractiesoort	Mrt-Apr 2020	Mei-Jun 2020	Jul-Aug 2020	Stijging/daling t.o.v. mrt-aug 2019
Restafval	3.002	3.233	2.736	+ 7%
GFT	932	948	840	+ 4%
Oud papier	497	607	473	+ 8%
PMD	116	147	113	+ 102%
Glas	254	311	238	- 16%
Textiel	43	0	86	- 15%

Tabel 3: Aantal tonnen huishoudelijk afval en grondstoffen door Avalex opgehaald in de maanden maart 2020 – augustus 2020.

In de laatste tabel is getoond of het aantal tonnen opgehaald afval gestegen, dan wel gedaald is in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Opvallend is de grote stijging van ingezameld PMD. Dit is te verklaren door de uitrol van een 4e mini-container voor PMD in verschillende wijken in de loop van het jaar. Mede door de invoer van deze 4e mini-container is het voor veel inwoners makkelijker om PMD te scheiden. De extra aandacht die aan PMD is besteed tijdens de uitrol van deze mini-container heeft de bekendheid vergroot waardoor ook de afkeur van PMD-ladingen (doordat er verkeerd plastic inzat) verkleind is.

Het belang van bovenstaande inzamelgegevens is dat opbrengsten van grondstoffen (zoals glas en textiel) en kosten voor verwerking van restafval vooraf worden ingeschat en in rekening worden gebracht. Aan het einde van het jaar vindt dan, op basis van nacalculatie, een afrekening plaats. De gevolgen hiervan worden vermeld onder §2 Gevolgen coronacrisis.

2. Gevolgen coronacrisis

Avalex wordt geconfronteerd met een stijging van het ziekteverzuim als gevolg van de coronacrisis. Ook zorgt de verplichte quarantaine voor (tijdelijke) uitval.
Avalex heeft maatregelen genomen om de werkzaamheden met de hoogste prioriteit, het inzamelen van restafval, te kunnen garanderen. Deze maatregelen zijn, op dit moment, nog niet ingegaan, maar mocht dit nodig zijn, dan zal als eerste de inzameling van grofvuil worden afgeschaald.

In de afgelopen maanden is het aanbod van restafval gestegen. Dit is het gevolg van het thuiswerken (bedrijfsafval laat een navenante daling zien). De stijging van het huishoudelijk restafval leidt tot hogere verwerkingskosten en de daarmee gepaard gaande verbrandingsheffing. Ook is het nog steeds drukker dan normaal op de milieustraten van Avalex.

Aangezien zowel de verwerkingskosten voor (rest-)afval als de bezoeken aan de milieustraat op basis van nacalculatie worden berekend, verwacht Avalex dat dit voor Leidschendam-Voorburg voor heel 2020 een extra kostenpost betekent van €277.506.

Deze kostenpost is als volgt opgebouwd:

Verwerkingskosten en opbrengsten grondstoffen (gesaldeerd)	€ 273.383
Kosten milieustraten (o.b.v. aantal bezoekers)	€ 27.953
Kosten overlaad (per ton restafval)	€ 10.243
Dienstverlening buiten DVO a.g.v. personeelsbezetting	-€34.056
Totaal	**€277.506**

Onder ‘Dienstverlening buiten DVO a.g.v. personeelsbezetting’ wordt bedoeld dat in de eerste weken van de intelligente lockdown Avalex minder routes voor aangemeld grofvuil heeft gereden. De kosten voor deze niet-gereden routes worden in mindering gebracht op de eindafrekening over 2020.

3. DVO 2021

In het derde kwartaal heeft de gemeente de DVO 2021 met afspraken over de dienstverlening door Avalex ondertekend. De grootste veranderingen ten opzichte van 2020 zijn:

a. Afbouw van wekelijks inzamelen restafval

In de wijken waar al is overgegaan op PMD-inzameling aan huis door middel van een extra mini-container (voor laagbouw), worden restafval en PMD alternerend ingezameld. Dit zorgt niet voor minder routes, maar wel voor een stijging van het scheidingspercentage en daarmee ook een daling van het restafval.

In wijken waar de uitrol van de 4e mini-container nog niet heeft plaatsgevonden blijft Avalex het restafval wekelijks inzamelen. Dit zal stapsgewijs in 2021 uitgefaseerd worden nadat ook de laatste wijken zijn overgestapt. Dat enkele wijken nog niet zijn overgestapt is het gevolg van de coronacrisis. Hierdoor hebben enkele bewonersavonden nog niet plaats kunnen vinden. Ook het proces na de bewonersavonden, met klankbordgroepen, wordt bemoeilijkt door de maatregelen die tot doel hebben de verspreiding van het virus te beperken.

b. Invoering van een KCA-route

Op basis van verzoeken van inwoners tijdens de bewonersavonden, is besloten om een KCA-route in te stellen binnen de gemeente. Hierdoor hoeven mensen niet naar de afvalmilieustraat voor een paar verfblikken.
De KCA-bus wordt gehuurd van Afvalstoffendienst Den Bosch (incl. gecertificeerd personeel) en zal om de week op zaterdag op drie locaties in de gemeente staan. Er zijn twee afzonderlijke routes om een zo groot mogelijke spreiding te krijgen. In totaal zijn er dus zes locaties in de gemeente.

De locaties zijn:
Route 1 (week 53, 2020, week 4,8,12 etc. in 2021):
Stationsplein, Voorburg
Mall of The Netherlands, Leidschendam
Damlaan/ Damcentrum, Leidschendam
Route 2 (week 2, 6, 10, 14 etc. in 2021):
Winkelcentrum Julianabaan, Voorburg
Prins Frederiklaan, Leidschendam
Meerlaan, Stompwijk

Precieze tijdstippen worden via de Gemeenterubriek en via social media bekend gemaakt.

Kosten voor 2021
De uiteindelijke kosten voor de DVO 2021 voor de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn € 8.802.077. Dit is lager dan waar rekening mee werd gehouden tijdens de bespreking van de Avalex-begroting in juni 2020. In de gemeentelijke begroting is het DVO-bedrag opgenomen.

De kosten voor de DVO zijn echter niet alle kosten die Avalex in rekening brengt. Kosten voor de uitrol van de 4e mini-container, of plaatsing van extra ondergrondse containers in de nabijheid van hoogbouw, worden op factuurbasis betaald nadat de gemeente opdracht voor extra werk heeft gegeven.

Ook kan de uiteindelijke prijs over 2021 hoger uitvallen als de coronacrisis langer duurt en daarmee ook het hogere aanbod van restafval en grofvuil. In het huidige bedrag is rekening gehouden met een geschat tonnage. De schatting is gebaseerd op gerealiseerde cijfers van het voorgaande jaar.

Gevolgen voor afvalstoffenheffing
De kosten voor Avalex worden bekostigd uit de afvalstoffenheffing. Deze zal in de gemeente met een gering percentage (1,9% voor huishoudens van 2 of meer personen) stijgen.
Omliggende gemeenten laten een grotere stijging van de afvalstoffenheffing zien.

De stijging van de afvalstoffenheffing kon in onze gemeente mede beperkt blijven door een flinke stijging van het ingezamelde PMD waar de gemeente een vergoeding vanuit het Afvalfonds voor ontvangt. Deze vergoeding wordt volledig ingezet binnen het Taakgebied Afval en heeft daarmee een dempende werking op de afvalstoffenheffing.

4. PMD-inzameling

De inzameling van PMD binnen de gemeente laat een grote groei zien. Dit is deels het gevolg van de uitrol van de 4e mini-container in verschillende wijken. In de eerste week van juli 2020 zijn de containers uitgerold in de wijken Essesteijn en Voorburg-West.

In beide wijken wordt nu veel PMD ingezameld. En deze ladingen worden meestal goedgekeurd. Wel zijn in de zomer enkele ladingen afgekeurd; een precieze oorzaak hiervan is niet bekend. De ladingen die zijn afgekeurd, zijn ingezameld in de weken dat Nederland een lange hittegolf meemaakte en het kan dat mensen, om geuroverlast vanuit PMD/ restafval tegen te gaan, minder kritisch bij het scheiden van afval zijn geweest.

Opbrengsten PMD

In de raamovereenkomst verpakkingen die is afgesloten tussen ministerie, verpakkingsindustrie en de VNG is afgesproken dat de opbrengst van PMD, in 2020 € 261 per ton, jaarlijks wordt heroverwogen. Bij de heroverweging wordt onder meer gekeken naar marktontwikkelingen.

Voor 2021 is besloten de opbrengst van PMD te verlagen naar € 246 per ton. Reden hiervoor is dat door de daling van de olieprijzen, een belangrijke grondstof voor plastic, de vraag naar plasticgranulaat (plastic korrels die uit plastic verpakkingsmateriaal worden gemaakt via recycling) op dit moment daalt. Dit is een gevolg van de coronacrisis. Wat de opbrengst van PMD per ton na 2021 wordt, is afhankelijk van de economische ontwikkelingen in de nabije toekomst.

5. Inzameling grofvuil

Zoals ook blijkt uit de bovenstaande gegevens over illegaal gedumpt grofvuil, blijkt het grofvuil een probleem binnen de gemeente. De sluiting van de milieustraat in juni 2018 heeft bijgedragen aan dit probleem, maar is zeker niet het gehele verhaal. Ook voor de sluiting van de milieustraat, kampte de gemeente al met illegale dumpingen van restafval. Zie hiervoor bijvoorbeeld raadsbrief 461 dd. 15 mei 2018.

Dit laat onverlet dat het college er veel aan gelegen is om het probleem rondom afvaldumpingen, waar mogelijk, tegen te gaan. Hiervoor heeft het college enkele opties:

I. Zoeken naar een locatie binnen de eigen gemeentegrenzen of direct grenzend aan de gemeente (bijv. Westvlietweg);
II. Aansluiting zoeken bij Wassenaar en gezamenlijk een nieuwe milieustraat ontwikkelen die goed bereikbaar is voor de inwoners van Leidschendam-Voorburg;
III. Avalex opdracht geven tot de herinvoering van grofvuilroutes op vaste dagen;

IV. Instelling van pop-up milieustraten, in lijn met de Haagse Opruimdagen.

I. Milieustraat binnen LV of Westvlietweg

Al in 2017 is hier een onderzoek naar gedaan en het is gebleken dat er binnen de gemeentegrenzen geen geschikte locaties zijn voor een milieustraat. Voor een geschikte milieustraat is immers niet alleen een locatie (perceel) nodig, dit perceel moet ook goed bereikbaar zijn voor (1) grote aantallen bezoekers en (2) zware vrachtwagens voor de afvoer van het grofvuil.
Ook een keuze voor de Westvlietweg ligt niet voor de hand. Het college wil de Vlietzoom groen houden en is hierover in regionaal verband in overleg met andere gebiedspartijen. De uitplaatsing van een milieustraat in deze Vlietzoom is dan ook onwenselijk.

II. Aansluiting met Wassenaar

Door de afspraken over de bebouwing van het voormalige Vliegkamp Valkenburg, moet de milieustraat van Wassenaar in Maaldrift verhuizen. Binnen het bestuur van Avalex is hierover gesproken en tussen de betrokken bestuurders van Leidschendam-Voorburg en Wassenaar is afgesproken dat de gemeenten samen zullen optrekken bij de zoektocht naar een milieustraat die goed bereikbaar is voor de inwoners van beide gemeenten.
In het vierde kwartaal vinden de eerste gesprekken op ambtelijk niveau plaats om na te gaan wat de wensen zijn vanuit beide gemeenten.

III. Vaste grofvuildagen

De gemeente Den Haag gaat vaste grofvuildagen herinvoeren. Zowel het college als het bestuur van Avalex kijkt met interesse naar de ervaringen vanuit Den Haag.
Aan Avalex is gevraagd om een prijsindicatie te geven hoe duur vaste grofvuildagen zouden zijn in onze gemeente.
Zodra deze kosten, en gevolgen (want dit leidt tot meer vervoersbewegingen binnen de gemeente) bekend zijn, deelt het college deze met de raad zodat een open discussie over de mogelijkheden, en kosten, kan plaatsvinden.

IV. Opruimdagen

Buurgemeente Den Haag organiseert periodiek zgn. Opruimdagen in verschillende Haagse wijken. Op die dagen worden grote containers geplaatst op centrale locaties (veelal in de buurt van een winkelcentrum) waar mensen hun middelgroot grofvuil kunnen inleveren. Dit lijkt sterk op de tijdelijke milieustraat die in 2019 op enkele zaterdagen actief was.
Deze tijdelijke milieustraat was echter maar beperkt succesvol en liet geen grote daling van de illegale dump van grofvuil zien. Mogelijk dat het organiseren van deze pop-up milieustraten op verschillende locaties binnen de gemeente wel succesvol zijn.

Ook hier is Avalex om een prijsindicatie gevraagd. Deze zal na ontvangst zo spoedig mogelijk met de raad gedeeld worden.

Het college wil hierbij wel opmerken dat een oplossing van de problematiek niet alleen bij de gemeente en Avalex gezocht kan worden. Ook inwoners kunnen meehelpen bij de oplossing van de grofvuilproblematiek. Door een gratis afspraak met Avalex te maken voor het ophalen van grofvuil, door buren aan te spreken op asociaal gedrag of door Avalex te bellen als het vermoeden bestaat dat er onaangemeld grofvuil is gedumpt in bijv. gemeentelijk groen of naast de ondergrondse containers.

6. Traject verwerking restafval

Nu de gemeenten unaniem akkoord zijn gegaan met een vervolgonderzoek naar een samenwerking tussen Avalex en HVC voor de verwerking van het restafval, grofvuil en gft-afval, is dit vervolgonderzoek opgestart.

Bij de definiëring van de vraagstelling zijn de wensen van de gemeenteraad meegenomen:

c. Een duidelijke afweging tussen het scenario waarbij Avalex aandeelhouder van HVC wordt, dan wel een scenario waarbij de afzonderlijke gemeenten aandeelhouder van HVC worden;
d. Meer duidelijkheid over de verwachte kosten in geval van een aanbesteding en deze duidelijke afzetten tegen de kosten van een inbesteding bij HVC.

Het vervolgonderzoek zal eind november gereed zijn. Begin december is een beeldvormende raad gepland waarbij de raadsleden worden geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek.
Indien de uitkomsten aanleiding geven tot inbesteding, zal het college hier begin januari 2021 een voorstel voor doen en dit voorstel voorleggen aan de raad.

Nascheiding

De nieuwe afvalverwerker, ongeacht hoe de keuze tot stand komt, moet zowel bronscheiding als nascheiding aanbieden. Tegelijkertijd wil het college flexibiliteit van de afvalverwerker als het gaat om verwerking van bron- en nascheiding. Dit laat ruimte om te kiezen voor een gedeeltelijke, gehele of gefaseerde invoering van nascheiding.

Een keuze voor een scenario is afhankelijk van meerdere aspecten, waaronder ook de scheidingsdoelstellingen van het college en de manier waarop nascheiding bij kan dragen aan deze doelstellingen.

Naast deze milieudoelstellingen is ook het financiële kostenplaatje van belang bij de afweging door raad en college. En in het geval van PMD gaat dit kostenplaatje niet alleen over de verwerkings- en scheidingskosten, maar ook over de opbrengsten van PMD die bij nascheiding beduidend lager liggen voor de gemeente.
In de loop van 2021 zal een keuze moeten worden gemaakt voor een invoering van nascheiding en de wijze waarop dit gebeurt. Voor die tijd zal het college met de raad hierover in gesprek gaan.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Leidschendam-Voorburg

Commissie Omgeving

Dossiernummer	1912
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2021
Agendapunt	3.d
Titel	Raadsbrief Klimaatstresstest en risicodialoog
Portefeuillehouder	Wethouder F.J. Kist
Samenvatting	Met de raadsbrief informeert het college de raad over de Klimaatstresstest- en risicodialoog. In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie moeten gemeenten zesjaarlijks een klimaatstresstest doen en een klimaatrisicodialoog voeren met stakeholders. Een klimaatstresstest onderzoekt de gevolgen van klimaatverandering op vier klimaatthema's. hitte: Wat komt er op ons af? Het aantal dagen waarop het warm wordt neemt de komende jaren verder toe. Richting 2050 neemt het aantal tropische dagen boven de 30 graden in onze gemeente toe van gemiddeld 0-3 naar 6-9. Het gemiddelde aantal nachten met een temperatuur > 20 graden zal toenemen van 6-7 naar 16-21. droogte: Wat komt er op ons af? Uitgaande van het KNMI '14-klimaatscenario neemt de kans op droge zomers toe. Hierbij zal de totale neerslagsom in de zomer afnemen, waarbij ook het aantal opeenvolgende droge dagen stijgt. Langere perioden van droge dagen zorgen voor meer watertekort. Voor Leidschendam-Voorburg neemt het neerslagtekort in de zomerperiode met ongeveer 10% toe. wateroverlast: Wat komt er op ons af? Richting 2050 zie we op basis van de huidige prognoses de hoeveelheid jaarlijkse neerslag in Leidschendam-Voorburg licht toenemen van gemiddeld 900-950 mm per jaar tot 950-1.000 mm per jaar. Dat is een toename van ongeveer 5-10%. overstromingen: Het overstromingsrisico is te onderscheiden in het risico op doorbraak van regionale keringen zoals de keringen van de Stompwijksevaart en risico op overstroming door bezwijken van primaire keringen. Dat zijn de duinen en grofweg de ring om Zuid-Holland heen.

Leidschendam-Voorburg

Wat betreft hitte en droogte wordt preventief ingezet op het meer vasthouden van regenwater via afkoppelen van verharding en daken, infiltratie en groene daken.

Financiële consequenties

Behandelvoorstel commissie

Communicatie

Ingekomen griffie 28 oktober 2020

Gepubliceerd op 28 oktober 2020

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Ingekomen raadsstukken	31 oktober 2020
Commissie Omgeving	19 januari 2021
Commissie Omgeving	**20 januari 2021**
Raadsvergadering	2 februari 2021

Toelichting

Samenvattend beeld van de klimaatstresstest en gevoerde risicodialogen.

Voorgesteld besluit

Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 27 oktober 2020
Nummer 1912
Onderwerp Klimaatstresstest en -risicodialoog

Portefeuillehouder Wethouder Kist
Behandeld door SCL van Damme

1. **Waarom wordt de raad geïnformeerd?**
   Het college heeft de Klimaatstresstest- en risicodialoog vastgesteld en wil de raad daarover informeren.

2. **Korte inhoudelijke toelichting**
   In het kader van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie moeten gemeenten zesjaarlijks een klimaatstresstest doen en een klimaatrisicodialoog voeren met stakeholders. In de bijlage zijn de resultaten van de eerste klimaatstresstest en risicodialoog opgenomen.
   Voor onze gemeente is de stresstest niet het begin van klimaatadaptatie maar meer een tussenmeting van het beleid dat al sinds 2006 met het eerste Waterplan is ingezet. In die zin is het college verheugd te constateren dat het aantal *potentiele* knelpunten beperkt is en een deel van die potentiele knelpunten al is aangepakt of de aanpak daarvan in de planning zit. Zo worden potentiele wateroverlastknelpunten vanuit het bui-van-de eeuwprogramma systematisch aangepakt of meegenomen in het rioolprogramma.

   Wat betreft hitte en droogte wordt preventief ingezet op het meer vasthouden van regenwater via afkoppelen van verharding en daken, infiltratie en groene daken.

   Via de risicodialoog wordt periodiek afgestemd met onder andere corporaties en de hulpdiensten. Zo worden de uitkomsten van deze eerste dialoog benut om de stresstest verder te verfijnen en te kijken waar de gemeente samen met de dialoogpartners tot verdere verbeteringen kan komen.

   Alhoewel de gemeente klimaatadaptatie qua beleid en uitvoering goed verankerd heeft is er geen reden om achterover te leunen. De klimaatscenario's van het KNMI worden periodiek bijgesteld en de klimaatverandering lijkt zich te versnellen. Stilstand betekent daardoor door toenemende verstedelijking, bodemdaling en klimaatverandering feitelijk een achteruitgang. Het college blijft zich daarom actief

inzetten op vergroening, vasthouden van water en klimaatbestendig maken van Leidschendam-Voorburg zoals vermeld in de bijgevoegde uitvoeringsagenda klimaatadaptatie.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk	K. Tigelaar
secretaris	burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
Bijlage 1	Klimaatstresstest en –risicodialoog
Bijlage 2	Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie

Leidschendam-Voorburg

Klimaatstresstest Leidschendam-Voorburg

Risicodialoog



Inleiding:

Wat is de klimaatstresstest en klimaatrisicodialoog?

Een klimaatstresstest onderzoekt de gevolgen van klimaatverandering op vier klimaatthema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. Bijvoorbeeld: hoe veel tropische dagen zijn er per jaar? Waar blijft water staan na hevige regenval? Deze gegevens worden gepresenteerd in speciale klimaatthema-kaarten. Ook onderzoekt de klimaatstresstest de kwetsbaarheden en kansen voor bijvoorbeeld voor verschillende sectoren. In welk gebied komt bij overstromingen veiligheid van inwoners in gevaar? Welke natuur- en landbouwgebieden worden aangetast bij lange droge periodes? Antwoorden op deze vragen worden weergegeven in kwetsbaarhedenkaarten. De klimaatrisicodialoog is het gesprek tussen de gemeente en partijen die actief zijn in de openbare ruimte, zoals waterschappen, woningcorporaties en veiligheidsregio. Dit gesprek gaat over de aanpassingen die nodig zijn om de gemeente klimaatbestendig te maken, en waar nieuwe kansen benut kunnen worden om de leefomgeving veiliger of socialer te maken.

Hieronder volgen de gegevens van de eerste klimaatstresstest en risicodialoog voor Leidschendam-Voorburg. Het is altijd een momentopname omdat zowel het klimaat, de stad en rekenmodellen veranderen en nieuwe inzichten bieden. Omdat het deels gemodelleerde gegevens zijn moet het vooral gezien worden als signalerend instrument om klimaatadaptatie een plek te geven in ons dagelijks handelen en uitvoeringsprojecten.

Samenvattend beeld van de klimaatstresstest Leidschendam-Voorburg.

Methodiek:

Dit samenvattende beeld is als volgt tot stand gekomen:

Vanuit de waterschappen hebben Jose Kooi (Delfland) en Johan Kolk (Rijnland), samen met Ewald Oude Luttikhuis en Simon van Damme (Gemeente LV) de beschikbare informatie uit de landelijke Klimaateffectatlas (http://www.klimaateffectatlas.nl/nl/) , de Provinciale (https://zuid-holland.klimaatatlas.net/) en lokale klimaatatlas (https://lv.klimaatatlas.net/) en losse beschikbare data benut om de klimaatrisico's in beeld te brengen. Waar nodig zijn andere vakspecialisten gevraagd om aanvullende data of interpretatie van potentiele knelpunten. Uit de data is onderstaand overzicht gekomen van potentiele knelpunten. Deze zijn in een aanvullende interne dialoog voorgelegd aan onder andere beheerders van gemeente en waterschap voor een verdere verfijning ter toetsing of voor bepaalde potentiele knelpunten maatregelen nodig zijn. Na deze verfijning zijn in juli 2020 dialogen gevoerd met de hulpdiensten van de VRH en de woningbouwcorporaties (Vidomes en Wooninvest).

Thema Wateroverlast:

Voor dit thema is onder andere gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Stichting CAS en de 3Di wateroverlastkaarten uit de gemeentelijke klimaatatlas. De 3Di wateroverlastkaarten gaan uit van een bui van 100 mm in 2 uur tijd. De wateroverlastkaarten zijn uit peiljaar 2015.

Wat komt er op ons af?
Richting 2050 zie we op basis van de huidige prognoses de hoeveelheid jaarlijkse neerslag in Leidschendam-Voorburg licht toenemen van gemiddeld 900-950 mm per jaar tot 950-1.000 mm per jaar. Dat is een toename van ongeveer 5-10%.

Het aantal dagen dat er 25 mm of meer aan neerslag valt zal verdubbelen naar 4-5 keer per jaar.

	huidig	**2050**
jaarneerslag	900-950 mm	950-1000 mm
dagen 25+ mm neerslag	2-3	4-5

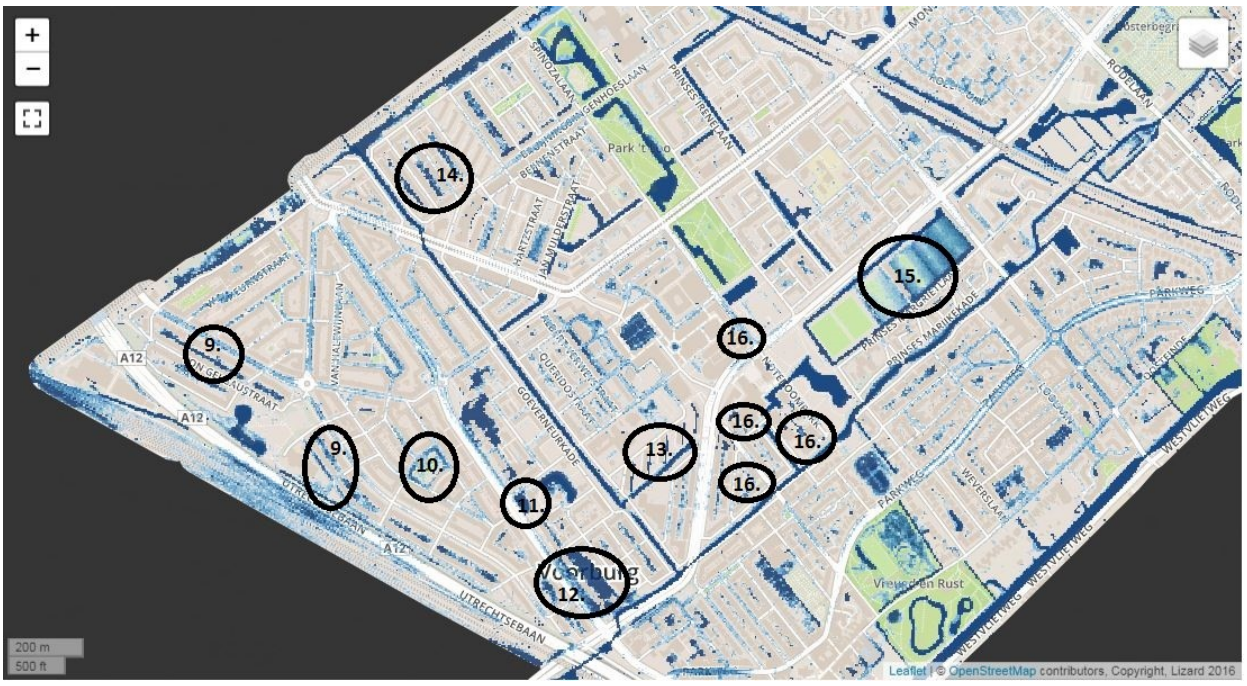
Waar kan wateroverlast optreden?
Aan de hand van de wateroverlastkaarten is te constateren dat overal in onze gemeente plaatselijk hemelwateroverlast kan optreden. Het is echter een computermodel dat is gebaseerd op maaiveldhoogtes (meting 2008), een aanname dat het bouwpeil zich op 15 cm boven het maaiveld bevindt en een simulatie van een theoretische bui. De keuze van de buiduur en intensiteit per tijdseenheid is bepalend voor het kaartbeeld.

Voor de risicodialoog is naar het kaartbeeld gekeken naar locaties waar ongeveer 30 cm of meer water komt te staan bij de gehanteerde normbui van 100 mm in 2 uur en naar locaties waar een schade-indicatie naar voren komt. Bij deze analyse zijn circa 50 potentiele wateroverlastknelpunten geïdentificeerd. Deze knelpunten zijn te onderscheiden in de volgende categorieën: natte tuinen; natte parken/gazons; natte weilanden, water op straat of parkeerstroken en water dat kan binnendringen in huizen of parkeerkelders. Sommige knelpunten zijn gegroepeerd tot 1 knelpunt, bijvoorbeeld bij “natte tuinen”. Het is niet zinvol om iedere natte tuin als apart knelpunt te benoemen.

Een deel van de knelpunten betreft situaties die al eerder onderkend zijn en via een bui van de eeuwmaatregel zijn of worden opgelost.

Overzicht gesignaleerde potentiele knelpunten:

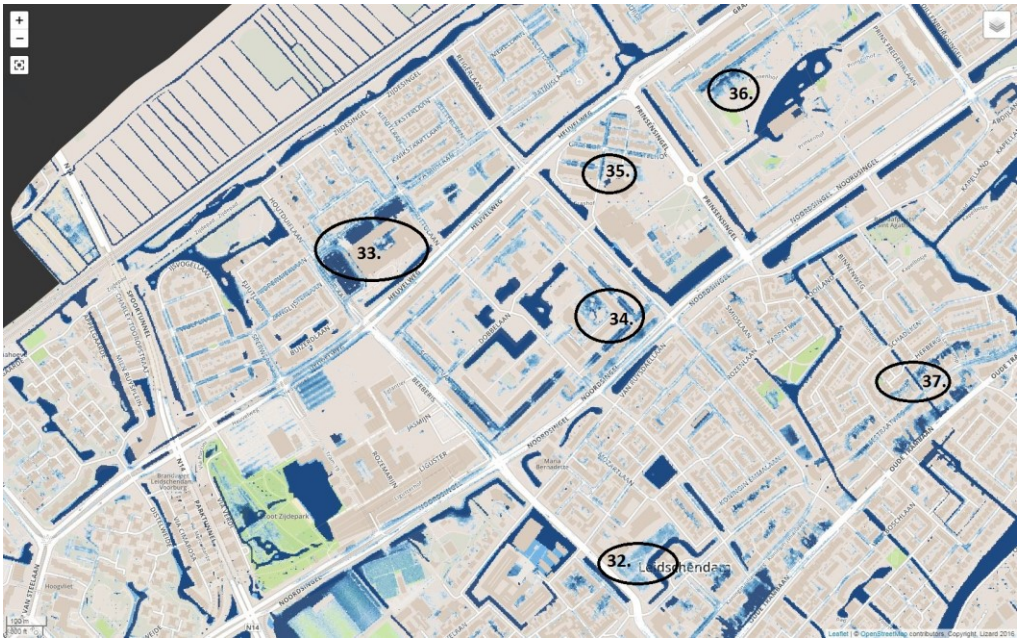

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
200 m
500 ft
Leaflet | © OpenStreetMap contributors, Copyright, Lizard 2016


9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
A12
200 m
500 ft
Leaflet | © OpenStreetMap contributors, Copyright, Lizard 2016

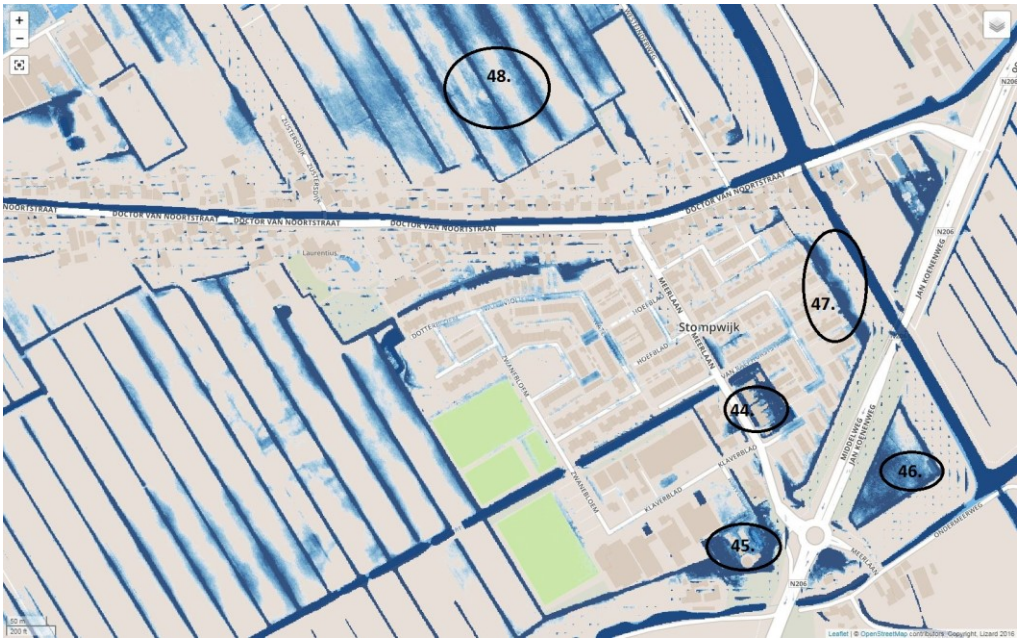

20B.
19.
20.
19.
19.
19.
18.
17.
Vlietwijk
Vreugd en Rust
Leaflet | © OpenStreetMap contributors, Copyright, Lizard 2016


21.
21.
21.
Leaflet | © OpenStreetMap contributors, Copyright, Lizard 2016


24.
22.
23.
25.
28.
29.
27.
26.
30.
31.
31.
30.
200 m
500 ft
Leaflet | © OpenStreetMap contributors, Copyright, Lizard 2016


36.
35.
33.
34.
37.
32.





nr	Locatie	waarneming	stakeholders	waterschap
1	Park Leeuwenberg	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
2	Voorburg West	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
3	Voorburg West - Park Arentsburg	natte groenzone	groenbeheerder, monumenten	HHD
4	Voorburg west trapveld achter fonteynenburgln 9	natte speelplek	speelplekbeheer	HHD

nr	Locatie	waarneming	stakeholders	waterschap
5	Voorburg west achterterrein diac	inrit naar kelder	Reinier de Graaf groep	HHD
6	Voorburg west speelplein naast zusterflat	natte speelplek	gebruikers	HHD
7	Voorburg west straten Koninginnelaan, ln v middenburg	water op straat	hulpdiensten	HHD
8	Voorburg west Park Sonnenburg	natte gazons	groenbeheerder	HHD
9	Voorburg Noord	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
10	Voorburg Noord Graaf Florisplein	water op straat		HHD
11	Voorburg Noord ln v NOI 17-61	natte tuinen voor en achter	part eigenaars, gemeente	HHD
12	Voorburg Noord LN v NOI 139	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
13	Bovenveen souterrains L. Couperusstraat	wateroverlast	particuliere eigenaars	HHD
14	Bovenveen achtertuinen	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
15	Sportpark 't Loo	natte sportvelden		HHD
16	Noteboompark inritten en binnenterrein app complexen	inritten kelder?	particuliere eigenaars/beheerders vve's	HHD
16b	Parkeerterrein Kon Julianaplein	water op parkeerterrein	gem/winkeliers	HHD
17	Oud Vbg Raadhuisstraat - Kerkstraat-Hoogvliet	water op straat + parkeerkelder	VVE + Gem	HHD
18	Oud VBG Lusthofstraat	natte schoolpleinen	school	HHD
19	Oud VBG achtertuinen	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
20	Oud VBG Park Vreugd en Rust	natte gazons	groenbeheerder	HHD
20b	Oud VBG Park Vronesteijn	nat gebied	gemeente	HHD
21	Essesteijn grasveldjes tussen woningen	natte gazons	groenbeheerder	HHD
22	L'dam Damsigtstraat e.o.	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
23	L'dam Oude trambaan	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHD
24	L'dam hockey en tennisvelden	natte sportvelden	Gemeente, hockeyclub	HHR
25	Damcentrum	nat centrumgebied		HHR
26	L'dam zuid Broekweg e.o.	water op straat-in woningen	particuliere eigenaars en gemeente	HHD
27	L'dam zuid parkje Oude Bleijk	natte groenzone en nat trapveldje	groenbeheerder	HHD
27b	L'dam zuid Nieuwstraat	huizen lopen onder	gemeente, eigenaren	HHR
28	L'dam zuid De Tol	water op parkeerterrein	gemeente	HHR
29	L'dam zuid Nieuwstraat	water op straat	gemeente	HHR
30	L'dam zuid 't Hert en de Star groenzones	natte groenzone	gem/PZH/RWS	HHR

nr	Locatie	waarneming	stakeholders	waterschap
31	L'dam zuid parkeervakken 't Hert en paar in de Oude Bleijk	water op parkeerterrein	gemeente, gebruikers	HHR/HHD
32	L'dam Park Raadhuis	natte gazons	groenbeheerder	HHR
33	De Zijde parkeerterreinen MCH	water op straat/parkeerterreinen	MCH	HHR
34	De Heuvel, speelplek achter kerk	natte speelplek	speelplekbeheer	HHR
35	Amstelwijk parkeerterrein grashof 51	water op parkeerterrein	aanwonenden	HHR
36	Park Prinsenhof noordwesthoek	natte groenzone	groenbeheerder	HHR
37	t Lien achtertuinen Herberg	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHR
38	t Lien Weikamp 141 e.o	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHR
39	Rietvink Park Rozenrust	natte groenzone	groenbeheerder	HHR
40	De Koppels 17 e.o.	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHR
41	Schakenbosch	natte groenzone/parkeerstroken	Project Schakenbosch	HHR
42	Parnashofweg 53	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHR
43	Parnashofweg 25 e.o.	natte tuinen	particuliere eigenaars	HHR
44	Stompwijk Raephorststraat e.o.	natte tuinen voor en achter	particuliere eigenaars	HHR
45	Stompwijk Klaverblad (vm zuivering)	natte groenzone	particuliere eigenaars	HHR
46	Stompwijk Jan Koenenweg	nat weiland	Hoogheemraad-schap v Rijnland	HHR
47	Stompwijk tussen v Santhorststr en nwe vaart	nat weiland	particuliere eigenaars	HHR
48	Meeslouwerpolder weilanden	nat weiland	particuliere eigenaars	HHR
49	Stompwijk Huysssitterweg 27 e.o.	natte groenzone	particuliere eigenaars	HHR

HHD= Hoogheemraadschap van Delfland; HHR = Hoogheemraadschap van Rijnland

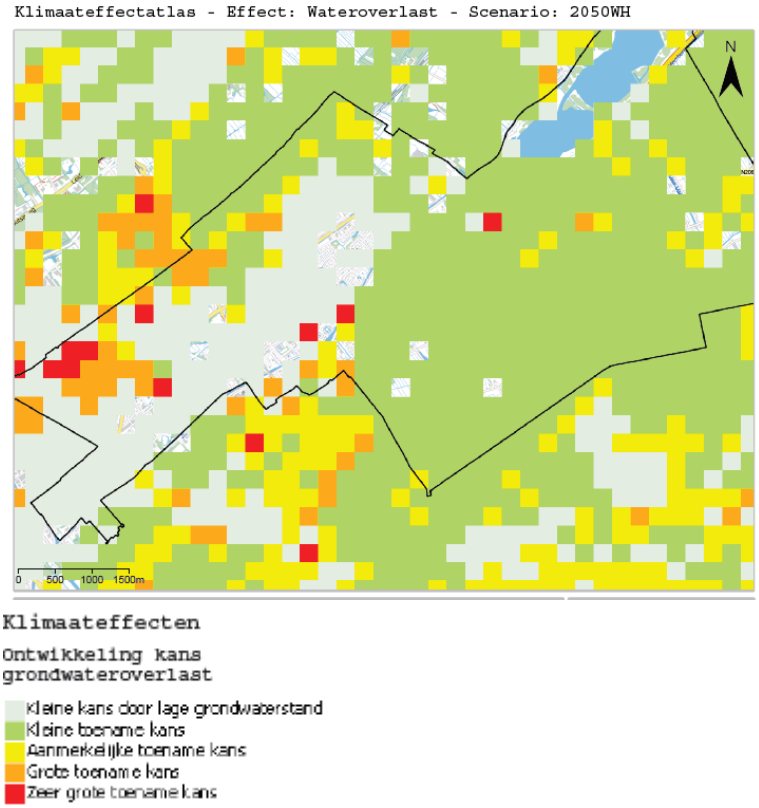
Waar kan waterschade optreden?
Wateroverlast kan hinderlijk zijn, maar die hinder is vaak van tijdelijk aard. Voor de risicodialoog is onderscheid gemaakt tussen hinder en schade. De knelpunten waar potentiele schade kan optreden worden besproken met de betreffende stakeholders. Samen met die stakeholders kan dan bepaald worden of hinder of schade acceptabel is, een korte termijn aanpak vraagt of op lange termijn aangepakt moet worden.

Het aantal locaties waar grotere schade kan optreden betreft het onderlopen van parkeerkelders of water in woningen of souterrains. Op basis van de kaartbeelden is dat in onze gemeente beperkt tot ongeveer 5 locaties. Bij parkeerkelders zijn eenvoudig maatregelen te treffen door een voldoende hoge waterkerende drempel aan te leggen. Voor punten 26 (woningen Broekweg) en 27 b (woningen Nieuwstraat)

zijn Bui van de Eeuwmaatregelen getroffen of in uitvoering. Voor punten 16 en 17 (inritten parkeerkelders) zijn maatregelen in voorbereiding of onderzoek.

Waar neemt overlast door grondwaterstijging toe?
Volgens de KNMI'14 klimaatscenario's neemt de neerslag in de winter toe, terwijl de verdamping ongeveer gelijk blijft. Een gevolg daarvan is dat de aanvulling van grondwater in de winter kan toenemen. Gelet op het toenemende zomer-neerslagtekort hoeft dat voor Leidschendam-Voorburg niet direct een probleem te vormen, maar kan dat benut worden om vast te houden voor de zomerperiode. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat de kans op toenemende grondwateroverlast als gevolg van de zeespiegelrijzing nihil is.

Het grove kaartbeeld van de landelijke klimaateffectatlas laat zien dat op enkele plaatsen een toename van grondwateroverlast zou kunnen optreden (rood en oranje). Het gaat daarbij om Voorburg Noord, Essensteijn en Damcentrum waarbij opgemerkt moet worden dat de herontwikkeling Damcentrum met de nieuwe bouwpeilen naar verwachting nog niet helemaal in het model zitten. Het gemeentelijke grondwatermodel wordt steeds verder geoptimaliseerd waardoor in de volgende klimaatstresstest waarschijnlijk een beter actueel beeld verkregen kan worden.



Waar lopen landbouw- en natuurgebieden risico als gevolg van erosie?
Dit thema uit de handreiking gestandaardiseerde stresstest light is voor Leidschendam-Voorburg niet relevant. Dit speelt met name in hellende gebieden waar intensieve neerslag kan leiden tot gronderosie.

Uitkomsten dialogen.

Uit de beheerdersdialoog volgt dat de gesignaleerde potentiele wateroverlastknelpunten herkenbaar zijn. Voor natte gazons, parken en speelplekken wordt geconcludeerd dat dit vaak kortdurend is en niet leidt tot schade of problemen en daarom acceptabel is. Bij eventuele herinrichting kunnen de natte plekken aangepakt worden.
Specifieke actiepunten:
knelpunt 4: wordt al aangepakt bij geplande renovatie speelplek.
knelpunt 8: er ligt al drainage, meenemen in volgende stresstest.
Knelpunt 11: nadere oplossing wordt onderzocht als bui-van-de-eeuw-maatregel.
Knelpunt 16+17 worden via bui-van-de-eeuwaanpak in 2020/2021 opgepakt.
knelpunt 20: toplaag is te veel verdicht, wordt vanuit groenbeheer aangepakt.

Uit de dialoog met de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) komen de volgende aandachtspunten:

Tijdelijke onbegaanbaarheid van wegen en met name hoofdroutes door heftige regenval kan de bereikbaarheid voor hulpdiensten moeilijk maken. VRH heeft behoefte aan een iets betere verfijning van de mogelijke waterdieptes op straat. Boven de 15 cm zijn wegen niet meer toegankelijk. VRH vraagt met name prioriteit voor klimaatbestendige inrichting van hoofdroutes en routes rondom ziekenhuizen.
Voor knelpunt 18 vraagt VRH om een nadere analyse of dit een overlastsituatie is of een bereikbaarheidsknelpunt in geval van calamiteiten.
Knelpunten 5 en 33 moeten nader beschouwd worden om te zien of de kelders geen vitale installaties bevatten die gevoelig zijn voor overstroming.

Ook het bouwen/ontwikkelen van kwetsbare objecten (zorg, kinderdagverblijven, etc.) op klimaatkwetsbare locaties is voor de VRH een aandachtspunt.

Dialoog met de corporaties:
Voor de woningbouwcorporaties is potentiele wateroverlast vooral op complexniveau relevant. Incidenteel is er sprake van natte tuinen. Er is met name gesproken over generieke maatregelen zoals het slim ophogen van tuinen zonder wateroverlast naar naastgelegen tuinen te verplaatsen. Ook is gesproken over het verder ontharden en vergroenen om water minder af te voeren en meer vast te houden. Partijen blijven daarover in gesprek om te komen tot concrete projecten.

Thema Hitte:

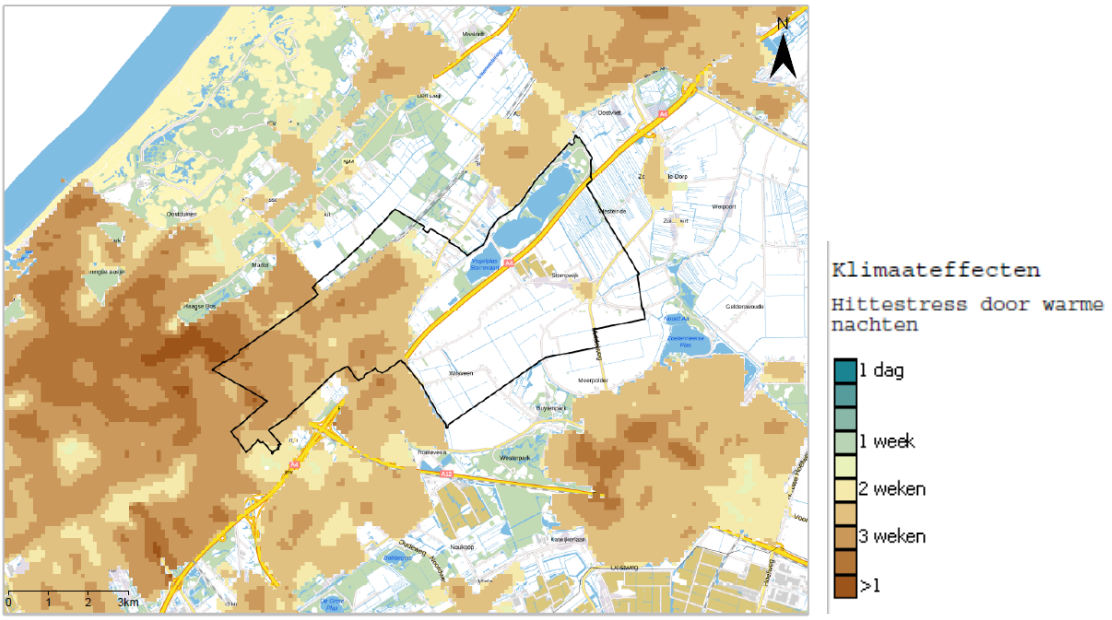
Voor dit thema is onder andere gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Stichting CAS en de eigen hittekaart uit de gemeentelijke klimaatatlas. De eigen hittekaart is in 2017 door Neelen en Schuurmans gemaakt en geeft een relatief beeld van de temperatuurverschillen over de gemeente heen. De kaart bevat nog niet de in 2019 ontwikkelde methodiek van gevoelstemperaturen via PET kaarten. De oude systematiek is overigens voldoende om potentiele hotspots te identificeren en daar preventief beleid op in te zetten. Overigens is vanaf medio 2020 de gevoelstemperatuurkaart wel te raadplegen in de klimaateffectatlas van Stichting CAS. Het hieronder beschreven beeld verandert daardoor echter niet.

Wat komt er op ons af?
Het aantal dagen waarop het warm wordt neemt de komende jaren verder toe. Zodra de temperatuur richting 25 graden stijgt, treden er problemen op. Verminderde arbeidsproductiviteit, gezondheidseffecten, slapeloze nachten, maar ook kroosvorming/algengroei en vastzittende bruggen.

Richting 2050 neemt het aantal tropische dagen boven de 30 graden in onze gemeente toe van gemiddeld 0-3 naar 6-9. Het gemiddelde aantal nachten met een temperatuur > 20 graden zal toenemen van 6-7 naar 16-21.

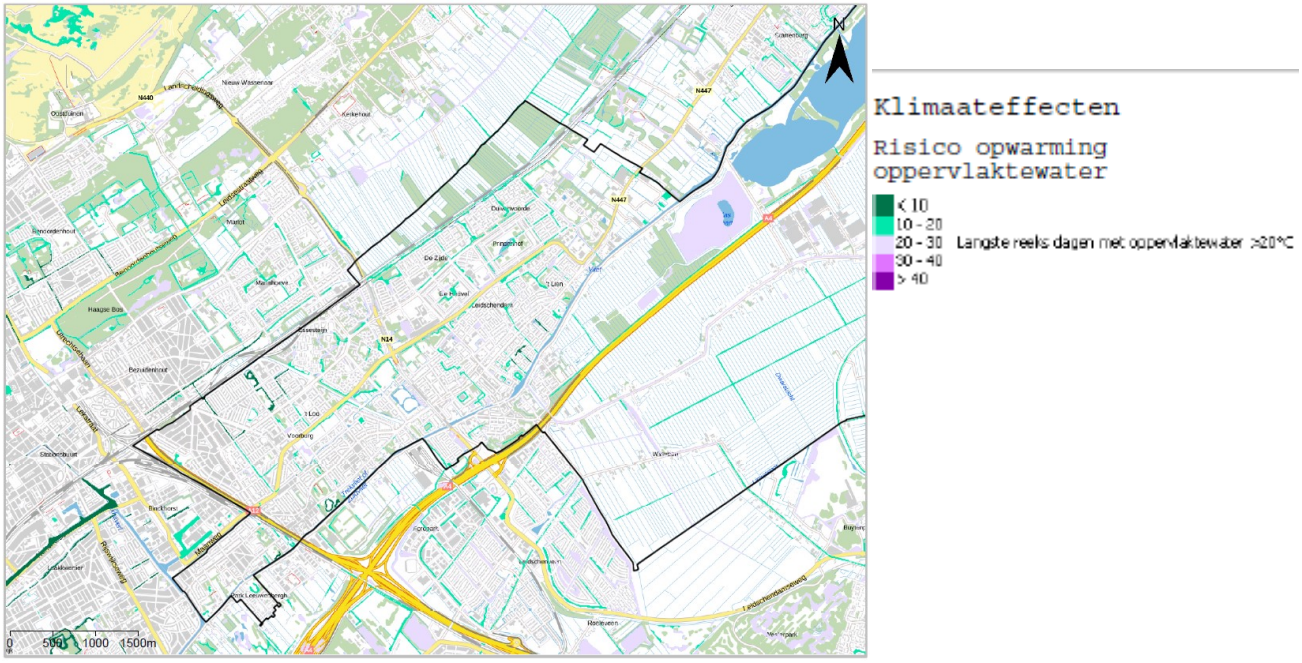
	huidig	**2050**
tropische dagen > 30 graden	0-3	6-9
opeenvolgende dagen >25 graden	5-7	7-9
warme nachten > 20 graden	5-7	16-21
aantal ijsdagen	6-8	2-4

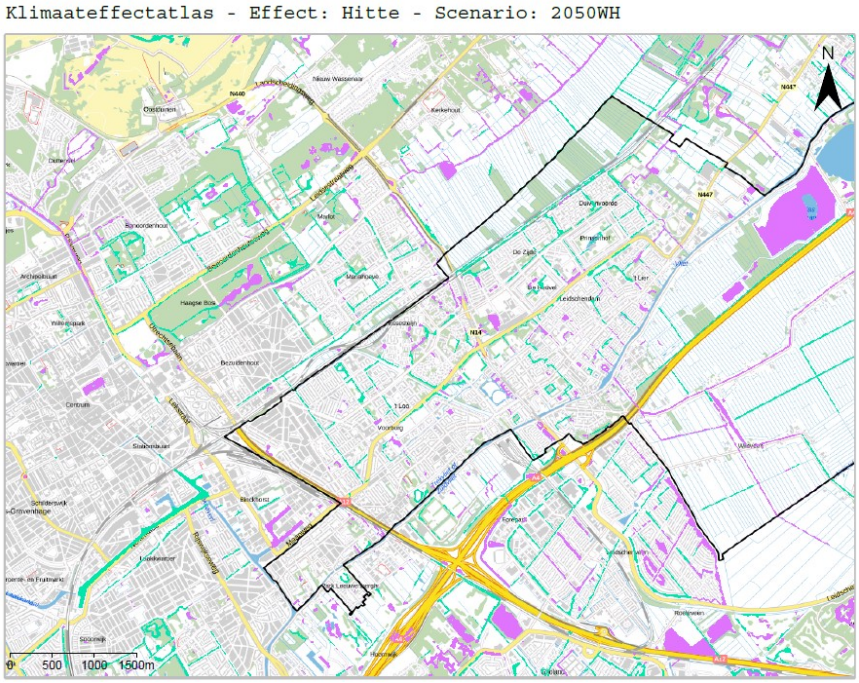
Klimaateffectatlas - Effect: Hitte - Scenario: 2050WH



Wat is de invloed van hitte op oppervlaktewater?
Onderstaande kaart geeft de inschatting van het risico op warm oppervlaktewater in de zomer, zowel in de huidige situatie als in 2050. Het kaartbeeld toont de langste aaneengesloten periode van dagen per jaar, waarin de temperatuur hoger is dan 20 graden.

Klimaateffectatlas - Effect: Hitte - Scenario: Huidig klimaat

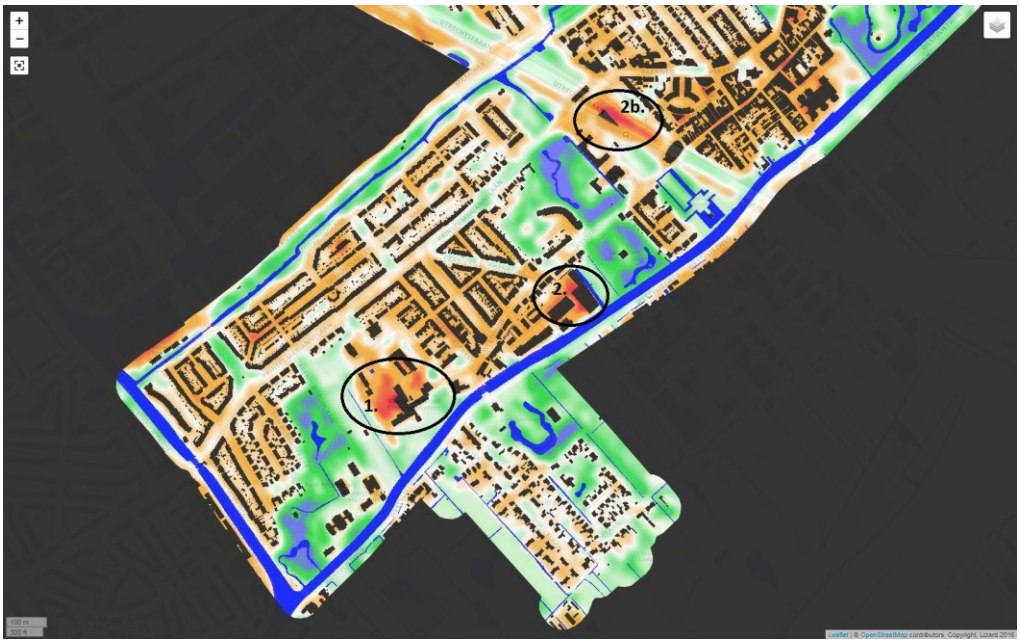




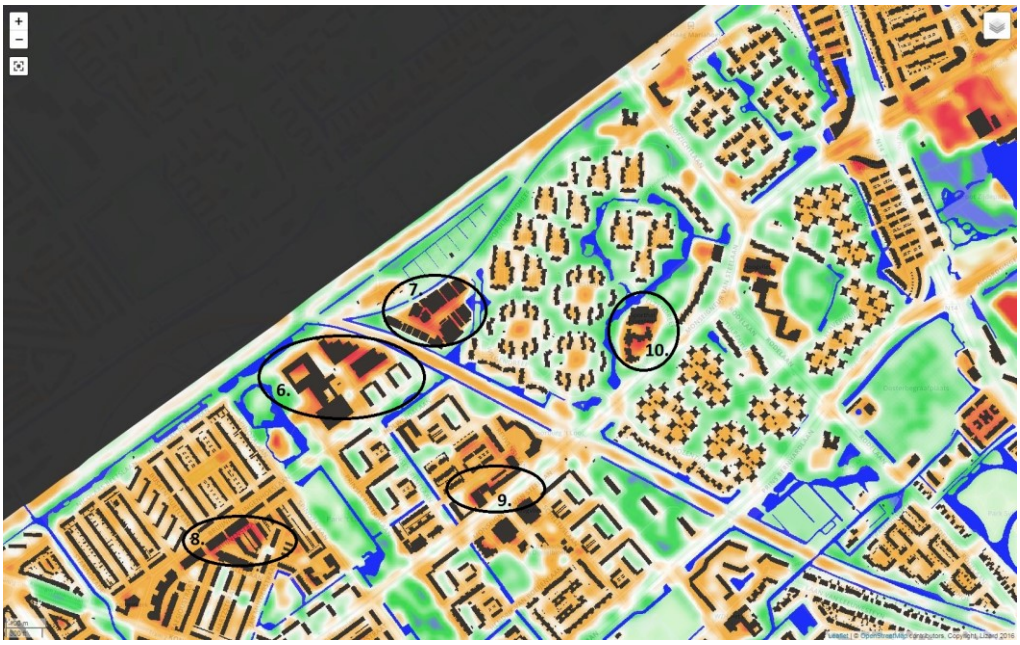
Voor een aantal watergangen is te zien dat het aantal dagen dat het water warm is toeneemt tot 30 à 40 dagen. Daardoor zal naar verwachting meer kroos- en algenvorming optreden. Voor de huidige situatie is het nog niet nodig additionele maatregelen te nemen. Er wordt al beperkt geëxperimenteerd met periodiek kroos verwijderen om zo intensieve kroosgroei te beperken.

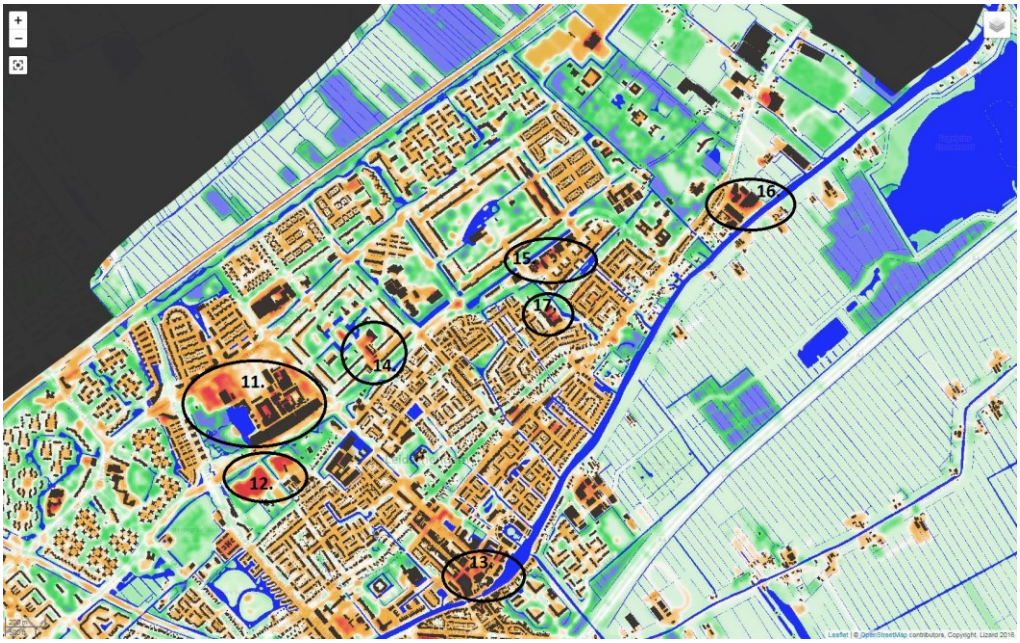
Welke potentiele hittestresslocaties zien we?
Uit de verschillende hittekaarten zien we vooral dat het stedelijk hitte-eiland van Den Haag (centrum-hoogbouw) langzaam oprukt naar onze gemeentegrens. De verdere plannen rondom de ontwikkeling van CID en Binckhorst kunnen dit verder versterken ondanks de haagse plannen voor “hitteneutraal bouwen”.

Binnen onze gemeente zien we, ondanks onze goede groenblauwe structuren, op meerdere locaties beginnende kleine hitte-eilandjes ontstaan. Deze ontstaan met name door verstening en grote dakvlakken van winkelcentra, bedrijven en sporthalen, maar ook schoolpleinen en schoolgebouwen. In totaal zijn er 24 beginnende warmere locaties geïdentificeerd.


2b.
2.
1.


4.
3.
5.


6.
7.
8.
9.
10.


11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.





nr	Locatie	waarneming	stakeholders
1	Vbg West Diaconessehuis Fonteynenburgln	hittevorming, zorginstelling	Diaconessehuis
2	Vbg West vm Hokatexterrein Vlietoevers	hittevorming bedrijfsterrein	
2b	Vbg Utrechtsebaan	beginnende hittevorming	RWS

3	Vbg Bovenveen Kon Julianabaan winkelcentrum	hittevorming winkels en hoogbouw	bedrijven, gemeente, particulieren
4	Vbg Noord v Alphenstraat e.o.	beginnende hittevorming+ uitstraling Den Haag	bedrijven, gemeente, particulieren
5	Vbg centrum Huygenskwartier	beginnende hittevorming	particulieren en bedrijven
6	Vbg Bovenveen vm CBS gebied	hittevorming bedrijfspanden	bedrijven
7	Vbg bedrijventerrein Populierendreef	beginnende hittevorming	bedrijven
8	Vbg Bovenveen Beynenstraat e.o.	beginnende hittevorming	particulieren
9	Vbg Strabolaan/Delflandlaan e.o.	beginnende hittevorming	particulieren, bedrijven en gemeente
10	Vbg Essesteijn Sporthal Elzendreef e.o.	beginnende hittevorming	gemeente
11	L'dam Mall of the Netherlands	hittevorming bedrijfspanden	Unibail Rodamco
12	L'dam Hockeyvelden cartouche	beginnende hittevorming	gemeente
13	L'dam Damcentrum	hittevorming winkels en hoogbouw	particulieren, bedrijven en gemeente
14	L'dam Kennedyplein e.o.	beginnende hittevorming winkels en hoogbouw	bedrijven
15	L'dam Kantorenstrook Veurse Achterweg	beginnende hittevorming	bedrijven
16	L'dam bedrijventerrein Parnashofweg	hittevorming bedrijfspanden	bedrijven
17	L'dam scholen 't Lien Schadeken	beginnende hittevorming	scholen
18	Vbg Nieuwe Havenstraat	beginnende hittevorming bedrijventerrein en parkeerplaatsen	gemeente, bedrijven
18 b	Vbg Park de Elsberg	beginnende hittevorming	particulieren
19	L'dam zuid De Star bedrijventerrein	hittevorming bedrijfspanden	bedrijven
20	L'dam zuid Nieuwstraat 2 e.o.	hittevorming bedrijfspanden	gemeente
21	Stompwijk bedrijventerrein Huyssitterweg	beginnende hittevorming bedrijventerrein	bedrijven en gemeente
22	Stompwijk Klaverblad bedrijfsterrein en sportvelden	beginnende hittevorming bedrijventerrein	bedrijven en gemeente

Voor enkele van de locaties is opwarming een vast gegeven zoals bv de Utrechtsebaan en de hockeyvelden. Preventieve maatregelen zijn voor die locaties niet te nemen. Sommige andere locaties zijn of worden al getransformeerd. In de volgende stresstest zullen die als minder warm naar voren komen. Daarbij gaat het bv het Hokatexterrein (inmiddels woningen), CBS locatie (gesloopt voor woningbouw) en bedrijventerreinen Parnashofweg en Nieuwe Havenstraat. Bij de andere locaties wordt het adaptatiebeleid ingezet en waar mogelijk de hittevorming tegengegaan door de aanleg van groene daken, Operatie Steenbreek, herontwikkeling of andere maatregelen.

Uitkomsten dialogen.

Vanuit de beheerders zijn er geen bijzondere knelpunten voor het thema hitte.

De VRH vraagt qua hitte aandacht voor kwetsbare groepen en infrastructuur. De gemeente richt zich met name op preventieve maatregelen zoals hittebestendig bouwen en voldoende koele plekken in de buitenruimte. De GGD richt zich op het gedrag tijdens hittegolven via haar hitteprotocol.

Aandachtspunt: uitzetten van bruggen door hitte kunnen de bereikbaarheid voor hulpdiensten belemmeren. Door extreem weer (onweer en storm) kunnen plaatselijk zorgen voor uitval van infrastructuur zoals elektriciteit.

Voor de corporaties zijn er nog geen specifieke knelpunten voor het thema hitte als er gekeken wordt naar verstening en voldoende schaduwplekken. Wel blijkt uit het woonbelevingsonderzoek begin 2020 dat bewoners last hebben van hitte in de woning. Corporaties zetten in op informatie over wat bewoners zelf kunnen doen om hitte in de woning tegen te gaan, nemen het thema mee bij renovaties en doen ervaringen op over wat wel/niet werkt bijvoorbeeld zonwering. Zij zien kansen voor een gezamenlijke preventieve aanpak door bv vergroenen, ontstenen en hittewerende daken bij renovatie. Vidomes ziet kansen op samenwerken met de gemeentelijke bomenmonitor.

Thema Droogte:

Voor dit thema is onder andere gebruik gemaakt van de Klimaateffectatlas van Stichting CAS (peiljaar 2019) en gegevens vanuit het gemeentelijke grondwatermonitoringnetwerk 2019. Voor het thema bestaan geen normen.

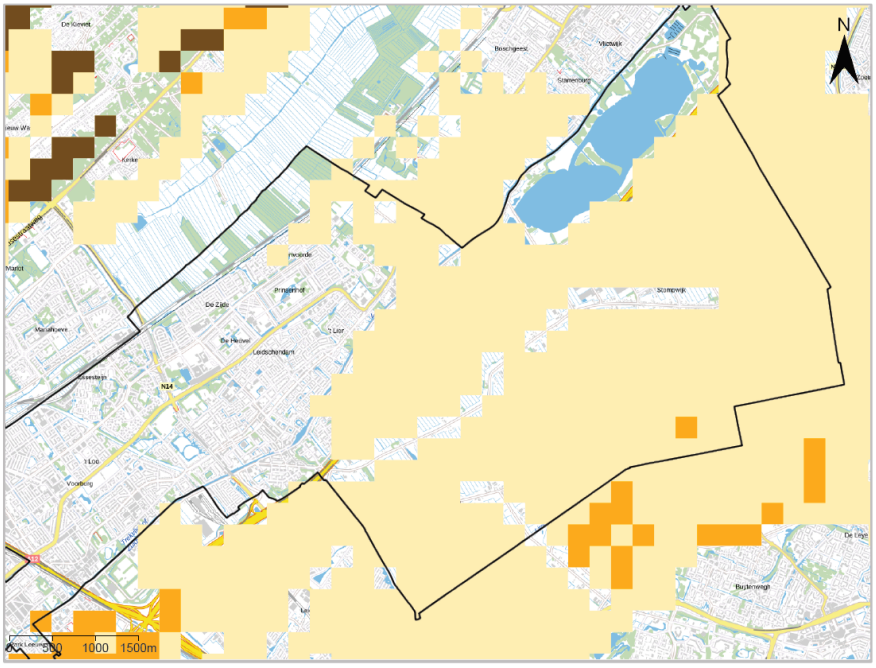
Wat komt er op ons af?
Uitgaande van het KNMI ’14-klimaatscenario neemt de kans op droge zomers toe. Hierbij zal de totale neerslagsom in de zomer afnemen, waarbij ook het aantal opeenvolgende droge dagen stijgt. Langere perioden van droge dagen zorgen voor meer watertekort. Voor Leidschendam-Voorburg neemt het neerslagtekort in de zomerperiode met ongeveer 10% toe. In extreem droge jaren kan dit tekort fors oplopen tot wel 30% meer ten opzichte van het huidige klimaat. Om stedelijke opwarming tegen te gaan is verdere vergroening noodzakelijk. Dit leidt echter tot extra verdamping in de zomerperiode. Er moet daarom rekening worden gehouden met extra aanvoer van water richting hittegevoelige gebieden.

	huidig	**2050**
neerslag zomer	225-250 mm	200-225 mm
neerslagtekort zomer	180-210 mm	210-240 mm
zomer neerslagtekort 1x per 10 jaar	240-270 mm	330-360 mm
gemiddelde jaarlijkse verdamping	590-610 mm	630-650 mm

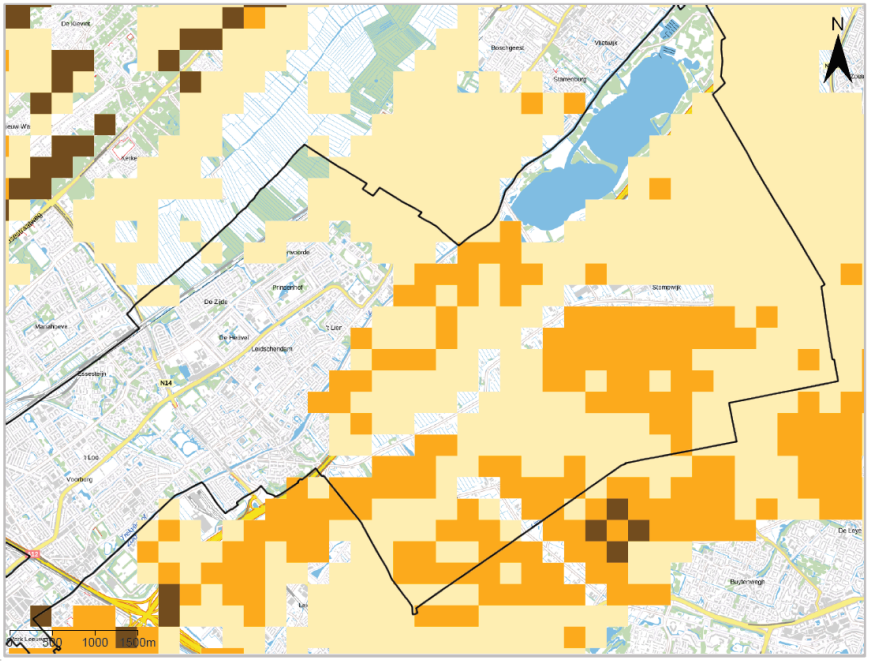
Welk effect heeft droogte op de grondwaterstand?
De landelijke klimaatkaarten van de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) zijn te grof voor gebruik op lokaal niveau. Verwacht mag worden dat de grondwaterstanden in een extreem droge periode lager kunnen worden.

Het stedelijke gebied staat deels onder invloed van De Vliet (met een beperkte peilfluctuatie) en gereguleerde inliggende polders. Uit de grafieken van het grondwatermonitoringsnetwerk blijkt dat na de droge zomers van 2017 en 2018 de GLG ongeveer 20 cm zakte. De grondwaterpeildaling valt in het stedelijk gebied dus relatief mee. Voor het landelijk gebied geven de landelijke droogtestresskaarten het volgende beeld:

Klimaateffectatlas - Effect: Droogte - Scenario: Huidig klimaat



Klimaateffectatlas - Effect: Droogte - Scenario: 2050WH



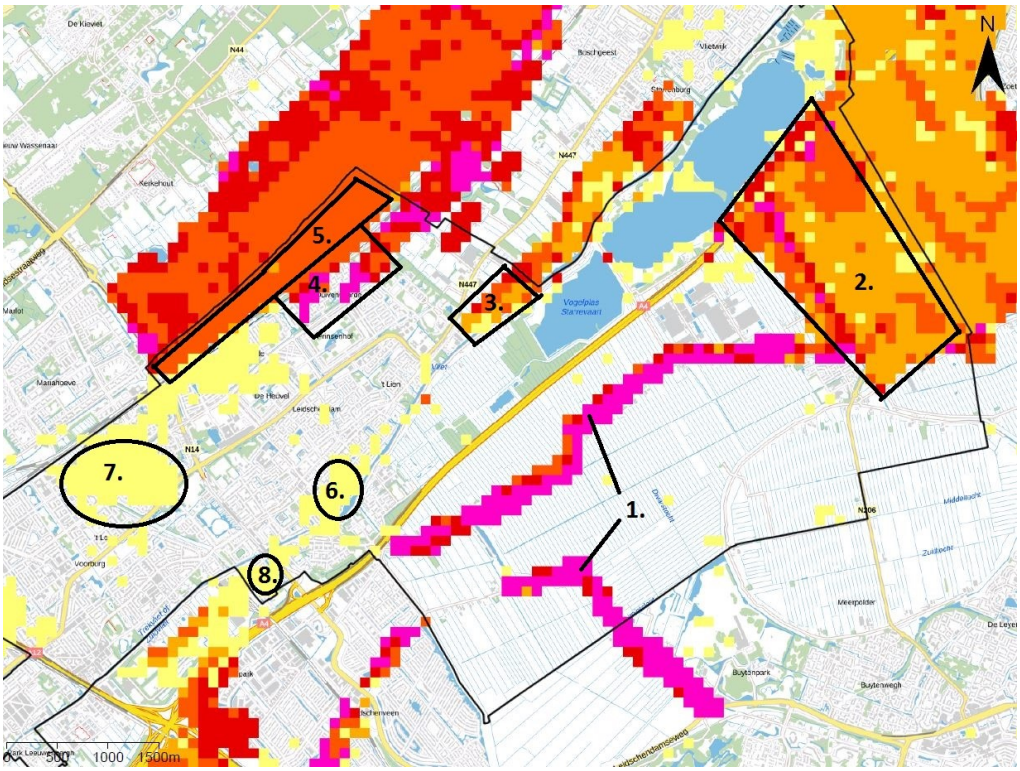
Klimaateffecten

Risico droogtestress

- Laag (jaarlijkse opbrengstderving <10% bij gras)
- Matig (jaarlijkse opbrengstderving 10-20% bij gras)
- Hoog (jaarlijkse opbrengstderving >20% bij gras)

In het buitengebied van Stompwijk kan de opbrengst van het grasland richting 2050 verminderen met 10-20% als gevolg van verdroging. Of dit daadwerkelijk zal optreden zal onder andere afhangen van het feit of hemelwater gebufferd of voldoende aangevoerd kan worden. Het is overigens ook van belang om de grondwaterpeilen bij langdurige droogte niet te veel te laten dalen omdat bodemdaling in het veenweidegebied versneld optreedt bij lage grondwaterstanden.

Aanvullend effect op bodemdaling
Als gevolg van droogte kan er extra bodemdaling optreden. In de klimaateffectatlas zijn 8 gebieden te onderscheiden waar extra bodemdaling als gevolg van droogte zou kunnen optreden. Het gaat daarbij om de volgende gebieden:



Potentiele knelpunten bodemdaling volgens klimaateffectatlas.

nr	locatie	waarneming	stakeholders
1	Stompwijkseweg, Dr v Noorstraat en Wilsveen	bodemdaling keringen	gem/hhr
2	Veenweidegebied Stompwijk	blijvende bodemdaling grasland	agrariers/hhr
3	Vlietvoorde	zettingsgevoelige woningbouwlocatie	gem
4	Duivenvoorde	generieke bodemdaling veen	gem/particulieren
5	Duivenvoordse-Veenzijdse polder	blijvende bodemdaling grasland	agrariers/hhr
6	Damcentrum/Rietvink	generieke bodemdaling veen	gem/particulieren

7	Essensteijn en omgeving	generieke bodemdaling veen	gem/particulieren
8	Zeeheldenwijk/Overgoo	generiek bodemdaling, hoog grondwater, deels op staal gefundeerd	gem/part/hhd

Bij nummer 1 gaat het om wegen die tevens een kering zijn. Bodemdaling hier is nauwelijks vermijdbaar. Bij het reguliere onderhoud worden deze keringen reeds eeuwen opgehoogd.

Voor het veenweidegebied bij nummers 2 en 5 wordt voorlopig nog peil-volgt-functie aangehouden. Dat houdt in dat het oppervlaktewaterpeil periodiek wordt verlaagd gelijk aan de bodemdaling. Naar de toekomst toe moet een andere oplossing gezocht worden via het regionale platform slappe bodems want dit is een regionaal optredend probleem.

In de stedelijke gebieden van nummers 4, 6 en 7 zullen restzettingen periodiek gecompenseerd worden door ophoging, met bij voorkeur lichte ophoogmaterialen. De prognose van de zettingen in de wijk Duivenvoorde volgens de klimaateffectatlas van Stichting Cas lijken overigens te ruim geschat. Uit bodemonderzoek ter plaatse blijkt de aanwezige veenlaag maximaal 1 meter te zijn waardoor grote zettingen niet aannemelijk zijn en in de praktijk ook niet herkend worden.

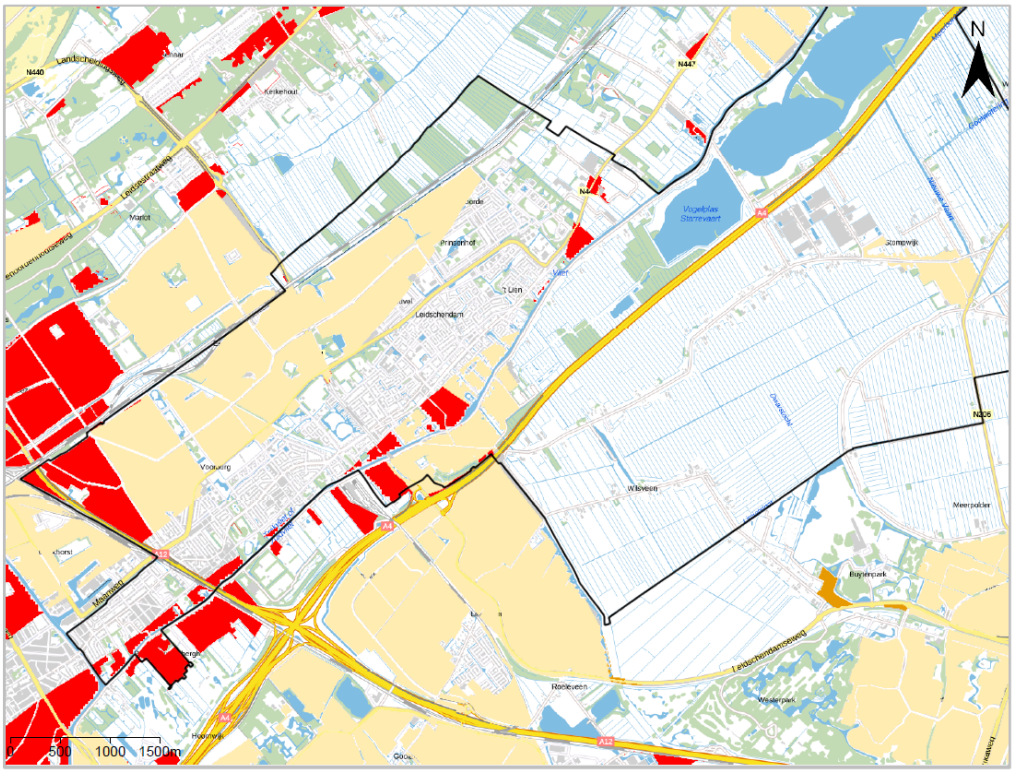
Bij nummer 3 zal een zorgvuldige voorbelasting moeten plaatsvinden zodat latere zettingen van het bebouwde gebied geminimaliseerd worden.

Nummer 8 heeft een nadere dialoog nodig over de combinatie van bodemdaling, hoog grondwater en hemelwateroverlast.

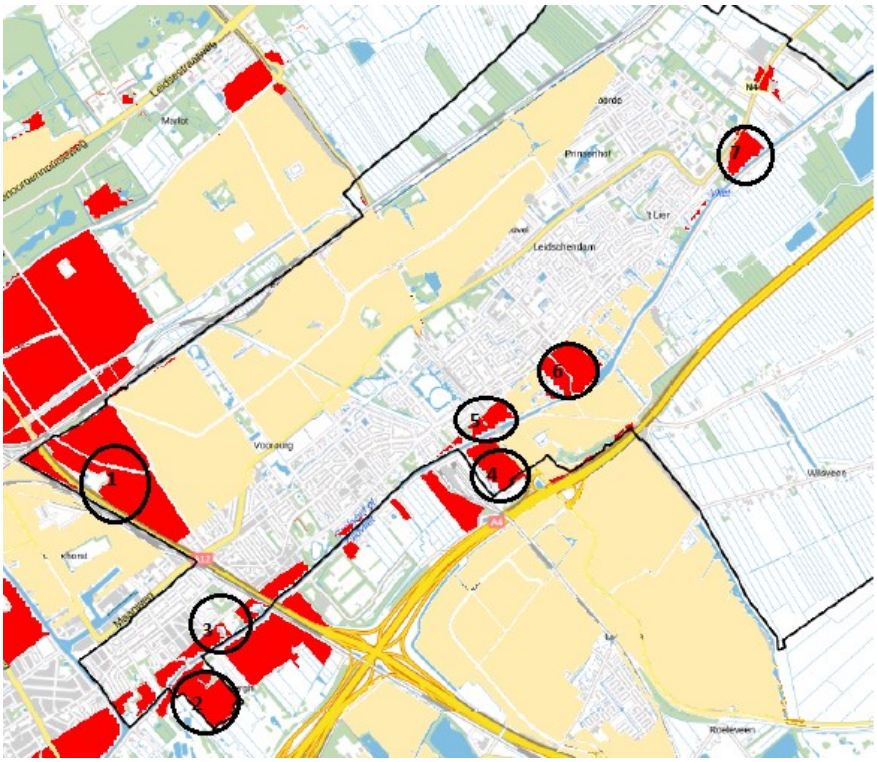
Aanvullend effect op houten funderingen
Door droogte kan schade ontstaan aan houten paalfunderingen. Door het zakken van grondwaterstanden kan er langdurig of permanent zuurstof bij de natte palen komen, waardoor deze kunnen gaan rotten (paalrot).

De klimaateffectatlas geeft voor Leidschendam-Voorburg 7 gebieden aan waar een theoretisch risico is op paalrot. De kaart is nog grof en gebaseerd op bouwjaar en gebieden die volgens de landelijke rekensystematiek gevoelig zijn voor grondwaterspiegeldaling. Er is nog geen goed beeld of in die gebieden daadwerkelijk houten palen gebruikt zijn en of deze daadwerkelijk droog komen te staan bij dalende grondwaterstanden.

Klimaateffectatlas - Effect: Droogte - Scenario: Huidig klimaat



De kaart is opgedeeld in de volgende 7 deelgebieden:



Paalrotrisicokaart volgens klimaateffectatlas.

volgnr	Locatie	waarneming	stakeholders
1	Voorburg Noord	paalrotrisico	particulieren
2	Park Leeuwenberg	paalrotrisico	particulieren
3	Oude kern/lint Voorburg	paalrotrisico	particulieren
4	Zeeheldenwijk	paalrotrisico	particulieren
5	Klein Plaspoelpolder	paalrotrisico	particulieren
6	Damcentrum	paalrotrisico	particulieren
7	Parnashofweg	paalrotrisico	particulieren

Voor Voorburg Noord is paalrot een reëel risico. Er zijn al problemen met funderingen bekend, hetgeen in 2010 heeft geleid tot een project funderingsherstel. De problematiek lijkt zich niet in heel Voorburg Noord voor te doen, Aan de hand van een steekproef met bouwdossiers zijn er verschillen per bouwblok. Het tegengaan van lage grondwaterstanden is in ieder geval wel wenselijk om dit probleem tegen te gaan.

Park Leeuwenberg is een gestuwd peilgebied met relatief hoge grondwaterstanden. Vanuit de Vliet kan water in het gebied ingelaten worden. Het paalrotrisico lijkt hierdoor beperkt te zijn. Uit de gegevens van het grondwatermonitoringsnetwerk blijkt dat het grondwaterpeil in de extreem droge zomer van 2018 maximaal 25 cm lager was dan het gemiddelde grondwaterpeil.

De oude kern en lint Voorburg is de oude strandwal die onder sterke invloed van de Vliet en de Broeksloot staat. Uit de gegevens van het grondwatermonitoringsnetwerk blijkt dat de grondwaterpeilen in de extreem droge zomer van 2018 ook maximaal 25 cm lager was dan het gemiddelde grondwaterpeil.

In de Zeeheldenwijk zakte de grondwaterpeilen in de extreem droge zomer tot 30 cm onder de gemiddelde grondwaterstand. Onderzocht moet worden of zich hierdoor een paalrotrisico voordoet. Bijkomend probleem is dat een deel van de wijk op staal gefundeerd is. Lage grondwaterstanden kunnen verdere bodemdaling bevorderen.

In Klein Plaspoelpolder/Park Leeuwensteijn en Damcentrum zien we ook de invloed van de Vliet terug in de grondwaterstanden. De peilfluctuaties in het grondwater waren in de extreem droge zomer van 2018 beperkt tot ongeveer 10 cm. Het risico op paalrot is daarmee beperkt.

Het gebied rondom de Parnashofweg staat ook onder invloed van de Vliet. Uit de gegevens van het grondwatermonitoringsnetwerk blijkt dat de grondwaterpeilen in de extreem droge zomer van 2018 op de Veursestraatweg maximaal 20 cm lager was dan het gemiddelde grondwaterpeil. Het risico op paalrot is waarschijnlijk beperkt.

Uitkomsten dialogen.

De VRH en de beheerders hebben geen specifieke knelpunten ten aanzien van het thema droogte.

De VRH ziet wel het volgende aandachtspunt nara de toekomst toe: Als gevolg van langdurige droogte kan een tekort aan open (blus)water ontstaan. Voornamelijk het meest noordoostelijke gedeelte van de gemeente Leidschendam- Voorburg is gevoelig voor natuurbranden.

Het thema droogte is met name relevant voor de corporaties in relatie tot potentiele paalrotproblematiek. De corporaties kunnen de stresstest met name gebruiken als signaleringskaart om enerzijds in droogtegevoelige gebieden zo veel mogelijk water te infiltreren, anderzijds bij investeringsmomenten een funderingscheck uit te voeren in de afweging renovatie versus nieuwbouw.

Thema Overstromingen:

Voor dit thema is onder andere gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas van Stichting CAS en gegevens van de klimaateffectatlas van de provincie Zuid-Holland. Er is onder andere gekeken naar overstromingsrisico, overstromingsdiepte en verticale evacuatiemogelijkheden. Het overstromingsrisico is te onderscheiden in het risico op doorbraak van regionale keringen zoals de keringen van de Stompwijksevaart en risico op overstroming door bezwijken van primaire keringen. Dat zijn de duinen en grofweg de ring om Zuid-Holland heen. Het overstromingsrisico is de kans dat één persoon op één locatie per jaar loopt om te maken te krijgen met een overstroming.

Hoe groot is de overstromingskans voor een bepaald gebied?

Voor de primaire keringen (duinen) geldt een overstromingskans van 1 in de 10.000 jaar. Mocht die situatie zich voordoen dan zijn mogelijk vijf gebieden in onze gemeente matig tot hoog kwetsbaar voor overstroming. Drie daarvan, Voorburg midden, Park 070 en een stukje van Sijtwende worden niet helemaal herkend en zouden nader bekeken moeten worden om te zien of het beeld wel klopt. Mogelijk zijn de maaiveldhoogten en bouwpeilen niet helemaal goed in het model opgenomen.

Nr	Locatie	Overstro-mingskans	Overstromingsdiepte	vluchtruimte verticaal
1	Stompwijk Kern en lintbebouwing Groote Drooggem Polder	1:100	> 4 m	geen droge verdiepingen
2	Stompwijk Meeslouwerpolder	1:100	> 4 m	geen droge verdiepingen
3	Gecomb Starrevaart en damh polder ('t Hert/de Star)	1:300	> 4 m	geen droge verdiepingen
4	De Tol	1:100	> 4 m	wel droge verdiepingen

Nr	Locatie	Overstro-mingskans	Overstromingsdiepte	vluchtruimte verticaal
5	Damcentrum	1:10.000	< 1 m	wel droge verdiepingen
6	Oude Bleijk	1:300	< 3 m	wel droge verdiepingen
7	Zeeheldenwijk	1:300	< 0,5 m	wel droge verdiepingen
8	Park Leeuwenberg	1:10.000	< 1 m	wel droge verdiepingen
9	Voorburg midden	1:10.000	< 0,5 m	wel droge verdiepingen
10	Park 070 en bedr terr Populierendreef	1:300	< 0,5 m	wel droge verdiepingen
11	Sijwende Via Cimarose en Via Verdi	1:10.000	< 1 m	wel droge verdiepingen
12	L'dam Zijdepolder	1:10.000	< 1 m	wel droge verdiepingen

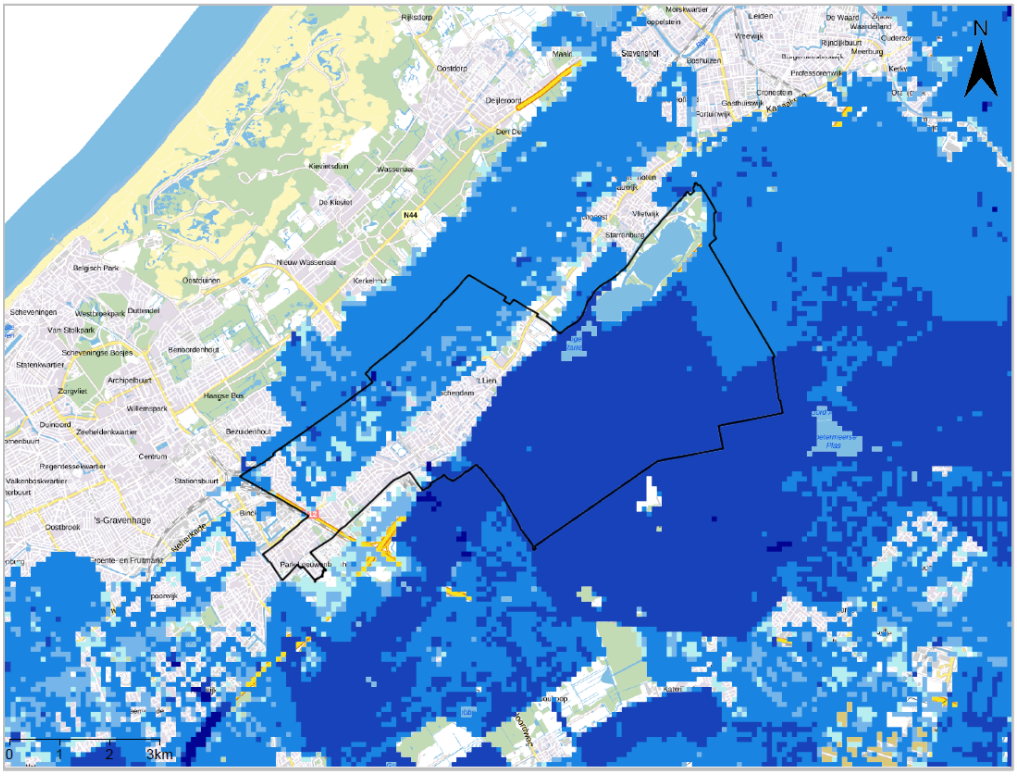
Hoe hoog komt het water bij een overstroming maximaal te staan?

In onderstaande afbeelding is te zien hoe hoog te water komt te staan bij overstroming van de regionale keringen. Op www.overstroomik.nl kan iedereen overigens op postcodeniveau een check doen hoe hoog het water bij overstroming ongeveer kan komen.

De overstromingsdiepte zal bij een dijkdoorbraak van de primaire keringen wel bereikt kunnen worden. Bij de regionale keringen zal de waterdiepte vooral afhangen van de grootte van de betreffende polder en de snelheid waarop de calamiteitenorganisatie van het waterschap in staat is om het betreffende gat te dichten of de toevoer te beperken. In deze dialoog is nader gekeken naar de verticale evacuatiemogelijkheden en bij kleine polders hoe hoog het water kan komen met inachtneming van ingrijpen door de calamiteitenorganisatie van het hoogheemraadschap.

Voor de grotere polders zoals nrs 1 en 2 zal de maximale overstromingsdiepte bij een doorbraak van een regionale kering niet bereikt worden. De overstromingsdiepte zal, met ingrijpen in de toevoer minder dan 0,5 meter bedragen. Voor de kleinere diepe polders bij “t Hert/De Star en de Tol is nader bezien hoe diep het water maximaal kan komen indien de in het gebied aanwezige noodkeringen gesloten worden. Bij de Tol ontstaat dan een maximale waterdiepte van 1 meter en bij ’t Hert/de Star minder dan 0,5 meter.

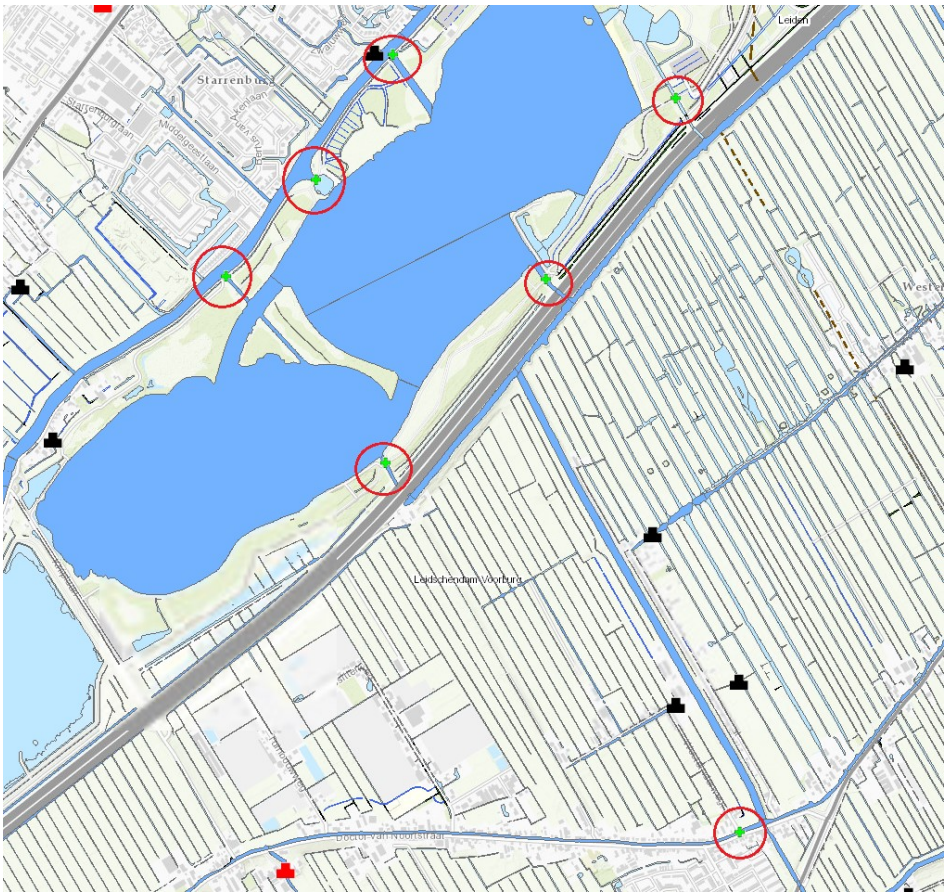
Klimaateffectatlas - Effect: Overstroming - Scenario: Huidig klimaat



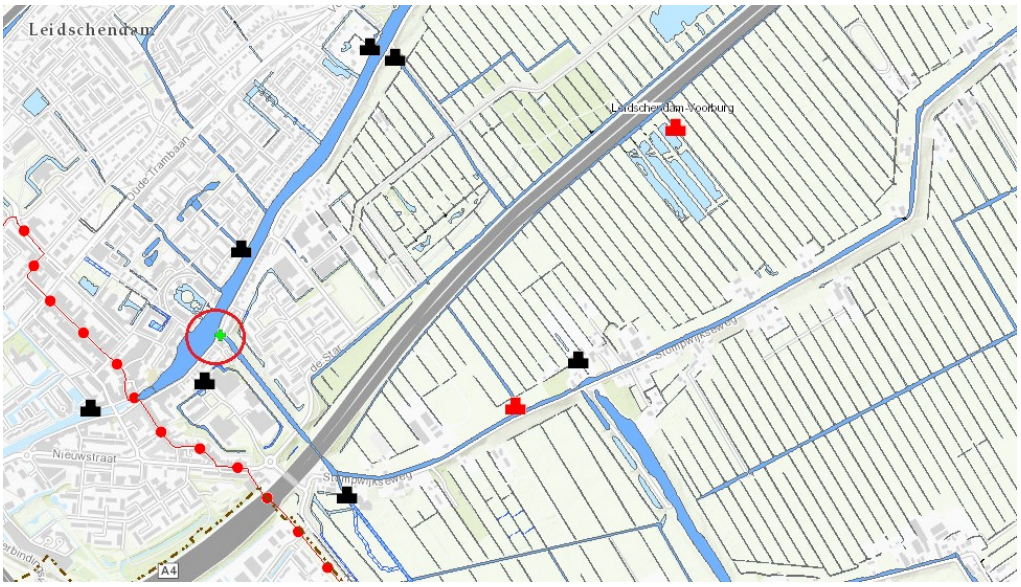
Overstromingskenmerken

Overstromingsdiepte regionale keringen

- 0.0 - 0.2
- 0.2 - 0.5
- 0.5 - 2.0 meter
- 2.0 - 5.0
- > 5.0



Noodkeringen nabij de gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder.



Noodkering nabij de Tol

Welke economische schade kan optreden bij een overstroming?

Er is nog geen goed beeld om van de mogelijk schade als gevolg van een overstroming. Het delen van de informatie uit deze klimaatstresstest met verschillende dialoogpartners zoals beheerders van kwetsbare infrastructuur kan helpen om hier een beter inzicht in te verkrijgen bij een vervolgstresstest over 6 jaar.

Uitkomsten dialogen.
Voor de beheerders is het overstromingsrisico met name relevant voor de uitvoeringsplannen rampenbestrijding.
Wat betreft het overstromingsrisico voor regionale keringen is voor de VRH met name polder de Tol een aandachtspunt. Ook al is de overstromingsdiepte mogelijk beperkt tot 0,5 meter. Deze polder met een iets lager beschermingsniveau dan andere polders heeft met het nieuwe IKC de Tol een grotere groep kwetsbare niet zelfredzame gebruikers. Met de school zal besproken worden dat verticale evacuatie in haar noodplan opgenomen wordt. Met de provincie zal het gesprek opgestart worden of het beschermingsniveau van deze polder verhoogd kan worden.

Bij de keuze voor locatie van nieuwe/toekomstige kwetsbare objecten adviseert de VRH om rekening te houden met het overstromingsrisico. Zo is het beter om te kiezen voor een locatie waar geen overstromingsrisico aanwezig is.

Ook voor de corporaties is de Tol een aandachtspunt. Alle woningen in het gebied zijn corporatiebezit. Bij renovaties zal nadrukkelijk bekeken worden op welke hoogte technische installaties geplaatst moeten worden.

Uitvoeringsagenda				Hevige neerslag	Droogte	Hitte	Overstromingen	Bodemdaling			
Activiteit	**Regie**	**Overige partijen**	**borging in beleid (plannen of afspraken)**							**Budget**	
maatregelen aanpak bodemdaling	n.t.b.	eigenaren	geen					x	geen prio	particulier	openbaar gebied Bui vd Eeuw
stimuleringsregeling groene daken	LV	bewoners	Duurzaamheidsprogramma 2019-2022	x		x			jaarlijks	via stim regeling energiebesparing	
operatie Steenbreek (part en openbaar gebied)	LV	bewoners	Duurzaamheidsprogramma 2019-2022	x		x			jaarlijks	€ 20.000	€ 75.000
klimaatadaptatieve schoolpleinen bij nieuwbouw	LV	schoolbesturen	Duurzaamheidsprogramma 2019-2022	x	x	x			jaarlijks	€ 10.000	
bui van de eeuwmaatregelen	LV	VVE's/bewoners	WRP 2016-2021	x	x	x			jaarlijks	€ 150.000	
opstellen hemelwaterverordening	LV		WRP 2016-2021	x	x				2020	uren	
opstellen grondwaterbeheerplan	LV		WRP 2016-2021	x	x				2022	€ 30.000	
optimaliseren stresstest wateroverlast	LV/NAD	Alle gem. die afvoeren naar Harnaschpolder + Delfland	WRP 2016-2021	x	x				2021	€ 20.000	
klimaatadaptieve inrichting Prinsenhof laag	LV	bewoners	WRP 2016-2021	x	x	x			2021/2022	rioolvervanging	
vergroening/tiny forrests	LV		Duurzaamheidsprogramma 2019-2022	x	x	x			jaarljiks	vanuit projecten zelf	
groene daken gemeentelijke gebouwen	LV		Duurzaamheidsprogramma 2019-2022	x	x	x			2020-2030	voorstel Nota v Wijzigingen	
aanleg NVO's	LV		Handboek openbare Ruimte	x	x				jaarlijks i.p.v. beschoeiing	€ 60.000	
aanpak hitte-eilanden	LV	gebouweigenaren	WRP 2016-2021	x		x			zie vergroenen en groene daken, groene gevels	vanuit projecten zelf	
adaptieve inrichting corporatiebezit	corporaties	LV	prestatieafspraken	x	x	x			vanaf 2021	p.m.	
kwetsbaarheidsanalyse overstromingen	LV	HHR's	DPRA				x		2021	uren	
afkoppelen particulier daken	LV	coperaties,VVE's, bewoners in rioolvervangingsgebieden	zie Speerpunt in begroting sept 2020	x	x				jaarlijks	€ 100.000	Bui vd Eeuw

Leidschendam-Voorburg

Commissie Omgeving

Dossiernummer	2008
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2021
Agendapunt	3.e
Titel	Raadsbrief terinzagelegging Concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven
Portefeuillehouder	Wethouder J.W. Rouwendal
Samenvatting	Het college vraagt de commissie Omgeving om het concept Beeldkwaliteitsplan Vliethaven vrij te geven voor de inspraak. Als de raad het beeldkwaliteitsplan inclusief inspraakverslag definitief vaststelt dan vormen zij een aanvulling op de bestaande Welstandsnota. Dat is nodig omdat het een gebied betreft dat door transformatie een woonlocatie wordt. Zo kan de welstandscommissie de kwaliteit van de ontwikkelingen in het gebied toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Het college wijst ook op de reactieve aanwijzing van gedeputeerde staten, waarover de raad al is geïnformeerd via de collegemail van 25 november 2020 (zie de ingekomen raadstukken van 27 november 2020). Het college is tegen de aanwijzing in beroep gegaan, maar spant zich richting gedeputeerde staten ook in om hen te bewegen tot intrekking van de aanwijzing.
Financiële consequenties	
Behandelvoorstel commissie	
Communicatie	
Ingekomen griffie	16 december 2020
Gepubliceerd op	16 december 2020

Geagendeerd	Vergaderdatum
Ingekomen raadsstukken	18 december 2020
Commissie Omgeving	19 januari 2021
Commissie Omgeving	**20 januari 2021**

Toelichting

Bedrijfsterrein Oostvliet is als welstandsvrij bestempeld in de welstandsnota. Door de transformatie van bedrijfsterrein naar woonlocatie Vliethaven is het wenselijk dat de kwaliteit van de ontwikkeling kan worden getoetst door de welstandscommissie. Voor de toetsing door de welstandscommissie is daarom een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de inspraak. Wanneer het beeldkwaliteitsplan inclusief inspraakverslag wordt vastgesteld door de gemeenteraad vormt het een aanvulling op de bestaande Welstandsnota.

Voorgesteld besluit

Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 15 december 2020
Nummer 2008
Onderwerp Raadsbrief: instemmen met inspraakvoorstel concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door P. Baalbergen

1. **Waarom wordt de raad geïnformeerd?**
Korte algemene uitleg rol raad bij vaststellen beleidsnota
Een beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande Welstandsnota. Hierop is de Inspraakverordening Leidschendam-Voorburg 2006 van toepassing. In de Inspraakverordening staat dat de raadscommissie instemt met de ontwerp-beleidsnota en het inspraakvoorstel voordat het college deze vrijgeeft voor inspraak. Hiermee wordt bereikt dat raad en college op één lijn zitten voordat het ontwerp-beleid de inspraak ingaat. Ook zijn raadsleden dan op de hoogte wanneer burgers hen benaderen.

De raad stelt uiteindelijk het eindverslag van de inspraak vast. Dit gebeurt bij het raadsbesluit vaststellen van het definitieve beeldkwaliteitsplan. Het college doet de voorbereiding en praktische uitvoering. Raad en college hebben hierover in het verleden afspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in bijlage I van de Inspraakverordening.

Inspraakvoorstel beeldkwaliteitsplan Vliethaven
Middels deze brief wordt de commissie Omgeving gevraagd om conform de inspraakverordening in te stemmen met dit inspraakvoorstel. Het college wil het concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven vrijgeven voor inspraak. Als de commissie instemt met het concept kan de formele procedure van de terinzagelegging worden gestart. Binnen de termijn van de terinzagelegging, gedurende **vier weken**, kan een ieder een inspraakreactie kenbaar maken op het concept beeldkwaliteitsplan. Na eventuele beantwoording en verwerking van de reacties zal het inspraakverslag samen met het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Dit is voorzien in kwartaal 1 van 2021.

2. **Korte inhoudelijke toelichting**
Wanneer het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad komt dat voor het project Vliethaven als vervolg op het recent vastgestelde bestemmingsplan

Vliethaven (dossier 1804). Op dit moment bevat de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg geen toetsingsgronden voor de ontwikkeling van Vliethaven. Het bedrijfsterrein is namelijk als welstandsvrij bestempeld in de welstandsnota. Door de transformatie van bedrijfsterrein naar woonlocatie is het wenselijk dat de kwaliteit van de ontwikkeling kan worden getoetst door de welstandscommissie. Voor de toetsing door de welstandscommissie is daarom een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wanneer het beeldkwaliteitsplan inclusief inspraakverslag wordt vastgesteld door de gemeenteraad vormt het een aanvulling op de bestaande Welstandsnota.

De provincie heeft een reactieve aanwijzing gegeven op het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Voor het deel van het bestemmingsplan waarvoor de reactieve aanwijzing is gegeven treedt het bestemmingsplan niet in werking. Door de reactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland op het bestemmingsplan Vliethaven is het voor het college op dit moment niet mogelijk om een omgevingsvergunning voor de bouwplannen van Vliethaven af te geven. Zowel langs de juridische als de bestuurlijke lijn wordt geprobeerd de provincie te bewegen deze aanwijzing in te trekken. Het heeft voordelen om in afwachting daarvan het beeldkwaliteitsplan toch in procedure brengen. Zodat wanneer blijkt dat de plannen door kunnen gaan er een volledig toetsingskader ligt en hier ook direct naar gehandeld kan worden. Zo wordt voorkomen dat de procedure van het beeldkwaliteitsplan dan nog moet worden gestart en het plan verdere vertraging oploopt. Omdat een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan een andere wettelijke basis kennen is dat mogelijk.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk	K. Tigelaar
secretaris	burgemeester

Bijlagen bestemd voor de raad:

- 2008 bijlage concept beeldkwaliteitsplan Vliethaven

VLIETHAVEN

BEELDKWALITEITSPLAN



Concept

10092020

kaft: vogelvlucht impressie Vliethaven

Beeldkwaliteit Vliethaven
Leidschendam

Gemeente Leidschendam:
WDevelop vastgoed ontwikkeling
Het stedenbouwkundig ontwerp/ masterplan is gemaakt door
West 8 urban design & landscape architecture BV :

De architectonische uitwerkingen zijn van:
Architectenkombinatie
Rotterdam
September 2020

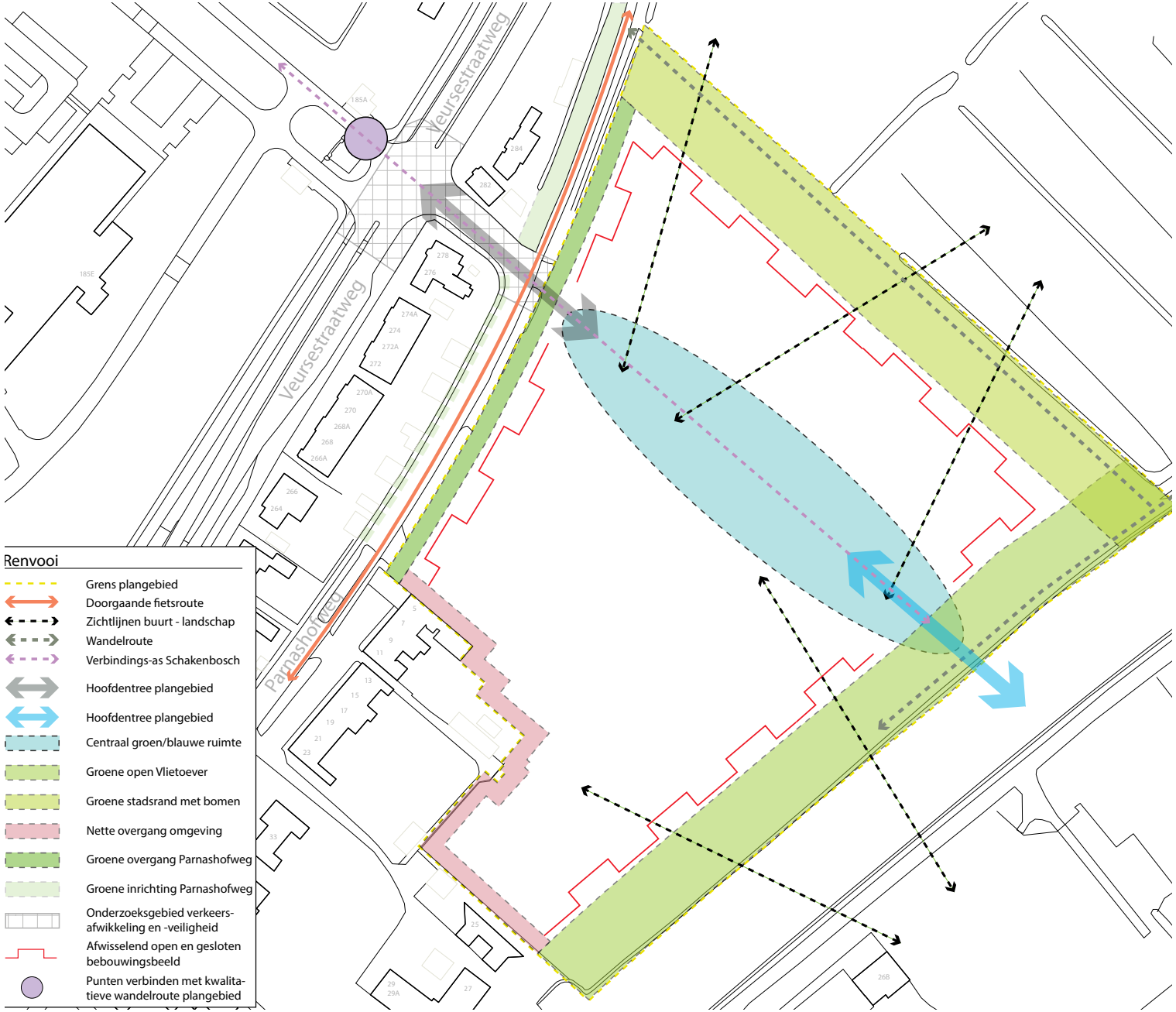
Beeldkwaliteitsplan Vliethaven

1.	INLEIDING		5
	1.1	De kern van het plan is de openbare ruimte	9
	1.2	Doelstellingen van de transformatie	11
	1.3	Welstandscriteria op hoofdlijnen	13
2.	MASTERPLAN		17
	2.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
	2.2	Differentiatie van types	21
	2.3	Karakters	23
	2.4	Bouwhoogten	27
3.	BEELDKWALITEIT		29
	3.1	Beschrijving stedenbouwkundige principes beeldkwaliteit	31
4.	BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES BEELDKWALITEIT PER STRAAT		45



Inleiding

1



Ruimtelijk kader, Vliethaven

1. INLEIDING

Inleiding

Vliethaven is het Nieuwe buurtschap van circa 80 woningen dat wordt ontwikkeld aan de Noord oostzijde van de bebouwde kom van Leidschendam- Voorburg. Het gebied ligt aan de Vliet en de Parnoshofweg, de Duivenvoordecorridor en het Schakenbosch.
De huidige bestemming van een logistiek bedrijventerrein wordt verandert in een woonbestemming. De ontwikkeling is een samenwerking van de gemeente Leidschendam-Voorburg, Wdevelop, de Architectencombinatie + Jan van Vliet. De architecten hebben de verschillende woningen ontworpen. West 8 is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundigplan, het beeldkwaliteitsplan en de supervisie van de architectuur. Naast de gebruikelijke toetsing door de gemeentelijke Welstandscommissie.

Masterplan en Beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de kwaliteit van de architectuur, de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé. Het creëert een kader voor toetsing door de welstandscommissie en maakt inzichtelijk waarmee de supervisor de plannen heeft beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan is als verlengde van het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen in wisselwerking met architecten, ontwikkelaars en gemeente.

Het doel is meerledig. Het dient ter inspiratie en handleiding voor architecten die de gebouwen gaan ontwerpen in Vliethaven Bovenal is het een document op basis waarvan dadelijk getoetst moet worden door welstand en evt. supervisor of de plannen die worden ingediend voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau zoals beschreven in deze visie.
Dit beeldkwaliteitplan is een document waarin uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen worden vastgelegd.
Ingegaan wordt op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde kwaliteitsniveau bereikt en gehandhaafd kan worden.

In de beeldkwaliteit Vliethaven wordt aansluiting gezocht bij het karakter van het Raadshuiskwartier van Leidschendam. Vooral de kwalitatieve detaillering en samenhangende architectuur van deze buurt rondom het oude Raadhuis van Kropholler dienen ter referentie.

Niet letterlijk het historische beeld kopiëren, maar door middel van een hedendaagse vertaling en interpretatie van de ingredienten die deze buurt haar karakter geven.

Een buurt van panden, met statige entrees, hoge plinten, verspringende daklijnen, vertikaal gelede baksteenarchitectuur en aandacht voor hedendaags ornament en detail.

Ambitie

Uitdaging voor Vliethaven is het ontwikkelen van een buurtschap die het kwalitatief wonen in Leidschendam versterkt. De unieke landschappelijke kenmerken van de locatie met de Vliet, polderranden en het parklandschap van Schakenbosch moeten daarbij behouden blijven en benut worden. Een stelsel van wandelpaden die dienen als uitloopgebied voor de stedeling wordt versterkt.

Bovenal is de opgave het maken van een aanvullend kwalitatief hoogwaardig woongebied voor Leidschendam.


5.
3.
5.
2.
5.
1.
5.
4.

1.1 DE KERN VAN HET PLAN IS DE OPENBARE RUIMTE

1. Centraal in het gebied ligt de Haven

Deze is ontworpen in het verlengde van de centrale as van Schakenbosch zodat er een mooie relatie ontstaat tussen het parkachtige groen van het Schakenbosch en de historische ontginningslijn van de Vliet. De haven met houten beschoeiing en graskades is omzoomd door linde bomen. Er zijn ongeveer 26-28 ligplekken in de haven opgenomen. Een markante voetgangersbrug maakt het mogelijk om een rondje te lopen rond de haven.

2. De openbare ruimte van Vliethaven is ontworpen als een gebied waar de auto te gast is

De verkeersintensiteit is laag waardoor het gebied is in te richten als woonerf, voetgangers, fietsers en automobilisten maken gebruik van dezelfde rijloper. De rijloper is smal gehouden om de snelheid van automobilisten af te remmen. Brede schrikstroken langs de rijloper kunnen gebruikt worden als uitwijkstrook of voetpad. De verharding is uitgevoerd in een Hollandse gebakken klinker. Het parkeren is gepositioneerd uit het zicht: op het binnenterrein, de parkeerkoffer, op eigen kavel bij de vrijstaande woningen en de twee kappers en in een ondergrondse parkeergarage.

3. De overgang naar het landschap wordt gemaakt door de Dreef

Deze royale bomenlaan met fluitenkruid maakt een mooie overgang naar de Duivenvoorde Corridor. Als de bomen op maat zijn worden de woningen minder aanwezig vanuit de omliggende weilanden. Vanuit de woonkamers van de woningen daarentegen kijkt men onder de bomen door het weiland in. Tussen de bomen kan men wandelen en spelen, voor kinderen in verschillende leeftijdscategorieën.

4. Tuin Aan de Vliet

Aan de Vliet ligt een klein plantsoen dat is vormgegeven als overtuin. Gras struiken en solitaire bomen maken de seizoenen zichtbaar en plaatst de Vliethaven in de tradities van de landgoederen aan de Vliet.

5. Netwerk van openbare ruimtes

Via de overtuin en het pad langs de Vliet ontstaat een netwerk van wandelpaden vanuit de bebouwde kom van Leidschendam het landelijk gebied in. De dreef, de Parnoshofweg, de centrale as van Schakenbosch de haven en het pad langs de Vliet maken onderdeel van dit recreatieve fiets en wandelnetwerk. Aantakkend op de mogelijke toekomstige wandelroute langs de Vliet naar de Duivenvoorde Corridor.

6. ***Expressie van de woonfunctie aan de openbare ruimte***

De huizen staan trots in de omgeving en geven kleur aan het beoogde straatbeeld. Zorgvuldig ontworpen entrees, woningindeling, vakkundig metselwerk en verzorgde dakranden geven blijk van een traditie die het wonen aan de straat en in de wijk tot leven brengt. In Vliethaven vind je geen repetitie van keukenramen waarachter het wonen verborgen is, maar erkers en hoge ramen die de straat allure geven en van waaruit bewoners kunnen genieten van de straatruimte.

7. **Samenhang en herkenbaarheid**

Samenhang en herkenbaarheid van de wijk is leidraad in de verdere uitwerking van de architectuur. Als uitgangspunt voor het plan geldt dat Vliethaven als één samenhangende wijk wordt ontwikkeld. De inspiratie voor Vliethaven is het Raadhuiskwartier te Leidschendam.

West 8 wordt door de ontwikkelende partijen ingezet om de samenhang en de beoogde kwaliteit te borgen. West 8 superviseert de architectuur.

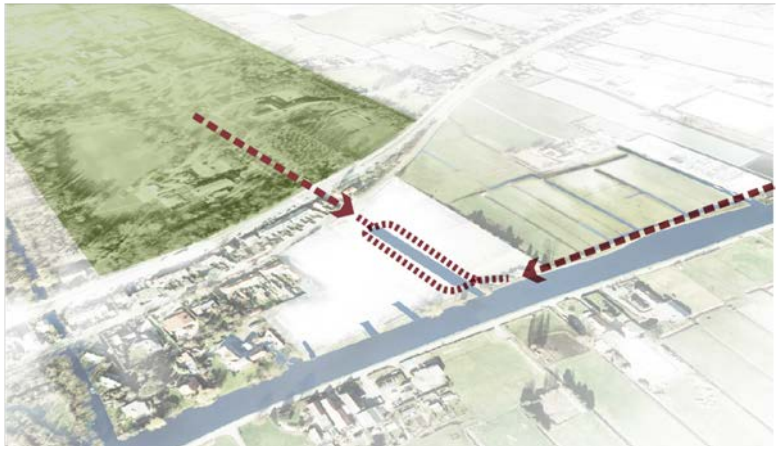
A . Wonen aan de Vliet centraal



B. Openbaar netwerk,

geen gesloten enclave





1.2 DOELSTELLINGEN VAN DE TRANSFORMATIE

Wandelroute loopt door naar Schakenbosch



C. Gemengd woonmilieu, geen repetitie maar een buurtschap, organische overgang naar de bestaande buurt, variatie in bebouwing en architectuur



D. Auto te gast







E. Groene robuuste stadsrand, waardering voor de openheid van de Duivenvoorde corridor







F. Vergroening en zachtere Parnashofweg





Differentiatie

Aan de woonblokken moet te zien zijn dat ze zijn opgebouwd uit verschillende architecturen; dit wordt versterkt door een pandsgewijze verkaveling. De keuze voor twee architecten levert hier ook bijdrage aan. Versterkt door variatie in massa, details en verbijzonderingen (erkers, schoorstenen, dakkapellen, kaprichting, gevel openingen, duidelijke beëindigingen). Refererend aan het Raadhuiskwartier.

Materiaalgebruik

Inspiratie Raadshuiskwartier Leidschendam. Een ingetogen en duurzaam materiaal gebruik. De hoofdtoon van het plan is uitgewerkt in kleurpallet: Oranje rood - rood - bruin - donkerbruin metselwerk. Lichte verschillen worden gemaakt door verschillende wijze van voegen en variatie in een wasserstrich steen en handvorm steen. Daarnaast worden accenten toegevoegd door stucwerk. Daken ziijn uitgewerkt in antraciet kleur en roodbruin. Variatie in kapvormen en kleuren van kappen. Grote contrasten en witaccenten ontbreken, een enkele witte woning is mogelijk.

Panden in de gestapelde bouw

Een pand is opgebouwd uit plint, middenstuk en top.

Daklandschap

Combinatie van kappen en afgeknotte platte daken.

Entree

Ieder pand heeft een eigen ontsluiting. Hiervan kan worden afgeweken mits de kwaliteit als gelijkwaardig of beter wordt beoordeeld door de supervisor en welstand. De entree is een integraal ontwerp en geeft allure aan de
straat. Een hoge voordeur met lichtpunt, deurbel, handgreep, huisnummer en brievenbus integraal ontworpen als onderdeel van de entree.

Garage entree

De entree naar de garage (Havenwoningen) is terughoudend ontworpen. Deze wordt integraal mee genomen door de architect in het ontwerp van het pand.

1.3 Welstandscriteria op hoofdlijnen

Zijgevel

Daar waar zichtbaar dienen zijgevels te worden uitgevoerd in metselwerk of andere hoogwaardige materialen. Bij verstaffeling is de zijgevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de voorgevel.

Achterterreinen

Privacyschermen en afscheidingen tussen percelen onderling en grenzend aan het collectieve achtergebied moeten worden mee ontworpen met de woning. De inrichting van het parkeerdek is integraal onderdeel van het ontwerp.

Integratie van energievoorzieningen en installaties in de architectuur

Energievoorzieningen zijn netjes geïntegreerd, het oogt niet alsof ze er later op zijn gelegd. Vanaf het begin zijn ze onderdeel van het ontwerpproces.

Kopblok, Appartementen aan de Vliet en de Binnenhaven

Het blok aan de kop van de haven is opgebouwd uit minimaal 2 karakters. Het gebouw oogt niet als één gebouw, maar als een samengesteld, morfologisch gegroeid, pand ondanks dat het door één architect is ontworpen. De zijde aan de binnenhaven sluit aan op de havenwand.

Karakters

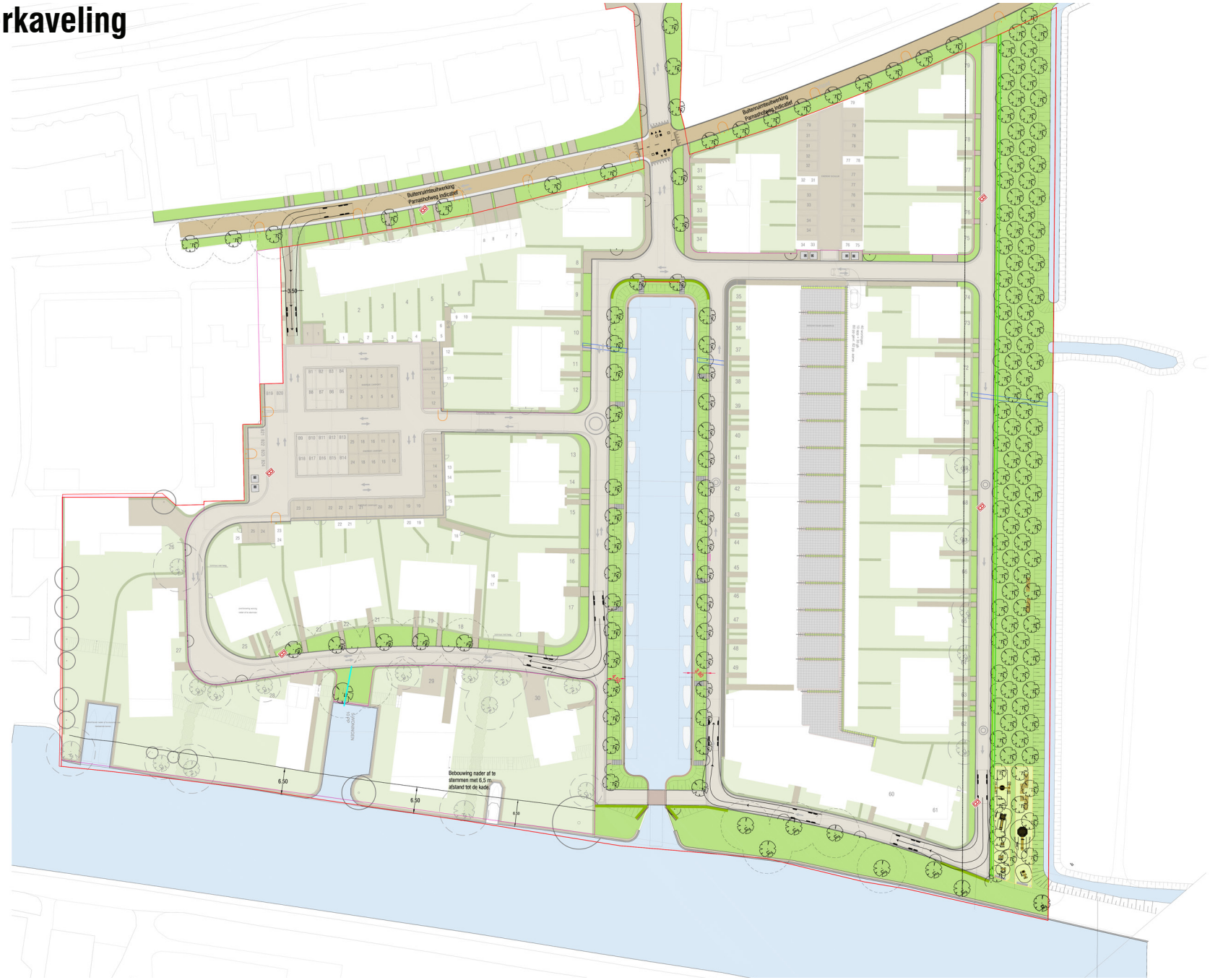
Twee-kapper, drie-kapper, rijwoningen, de architecten hebben de opdracht om de gebouwen tot specifieke karakters te ontwerpen zodat vrijwel alle gebouwen een unieke verschijningsvorm hebben.

Energievoorzieningen

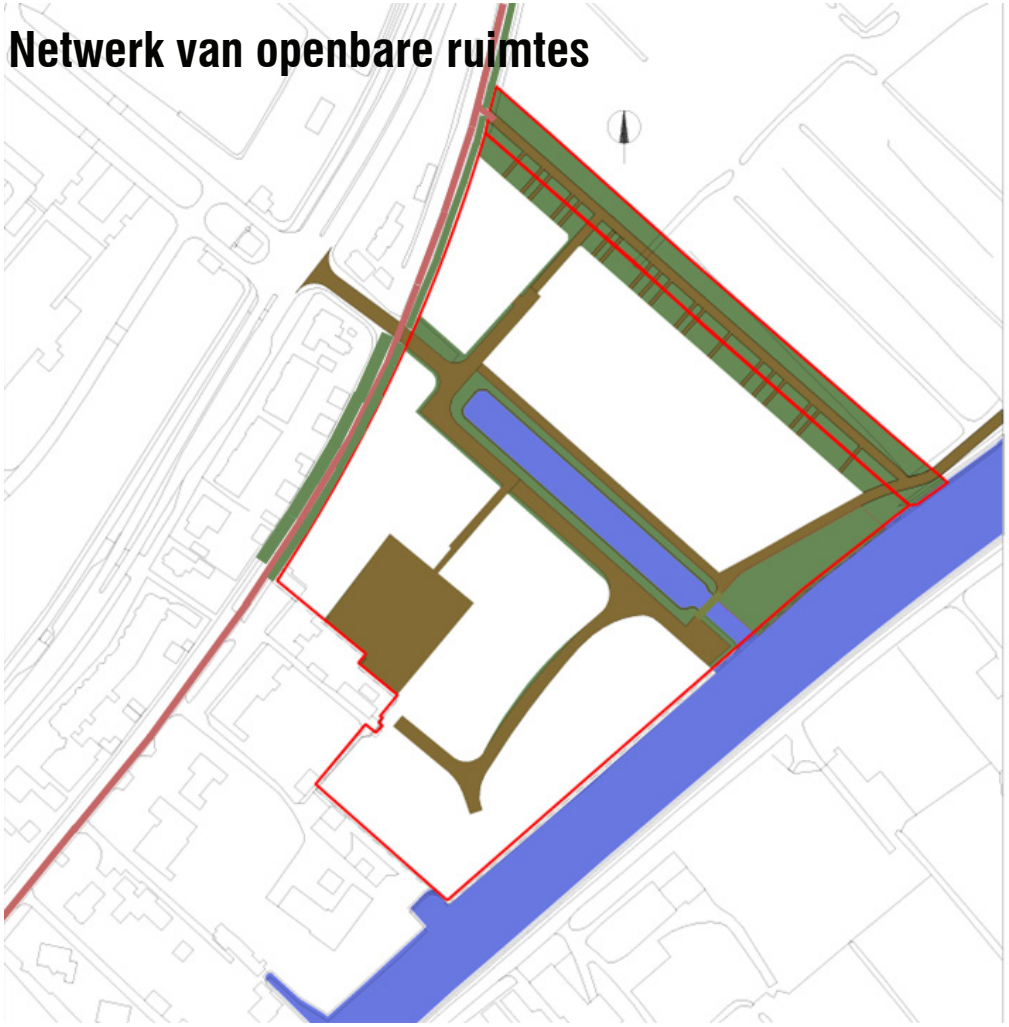
De zonnepanelen zijn geintegreerd in het ontwerp en beperken zich tot de binnenzijdes van de dakvlakken. Zonnecarports in de binnenterreinen.

Masterplan 2

Verkaveling



Netwerk van openbare ruimtes





Groene Vliet rand:
a. oostelijk deel: plantsoen,
b. westelijk deel: ruime prive kavels met groene tuinen

2.1 stedenbouwkundige uitgangspunten

De verkaveling geeft aan waar en welke korrel van bebouwing wenselijk is. Tevens legt zij de buitenruimtes i.c.m. het inrichtingsplan vast.

De afwisseling van vrijstaande en geschakelde woningen zorgt voor een beeld dat niet een matig gemiddelde is, maar laat juist een afwisseling ontstaan tussen ruime en kleinere kavels. Op deze manier worden ook de verschillende woningtypes (appartementsgebouw, geschakelde woningen, villa's en vrijstaande woningen) bewust ingezet voor een groen en ruim buurtschap Vliethaven, creëert het herkenbare plekken in de verkaveling en worden de afzonderlijke eigenschappen van de woningtypes benut.

In de verkaveling is een aantal bijzondere kavels aangewezen die om hun bijzondere ligging, grootte of anderszins om woningen vraagt met een bijzondere architectuur die zeer specifiek zijn voor een bepaalde kavel.

In het algemeen wordt gesteld dat het exterieur van de woningen een zorgvuldig gekozen ornamentering dient te hebben in de vorm van speciaal gekozen balkonhekjes, trappen, erkers, etcetera. Ook de vormgeving van bijvoorbeeld de entree, de goten en de daklijsten geven uitdrukking aan het vakmanschap van de architecten.

Verkaveling Vliethaven; 1 WIJK

Uitgangspunten voor de verkaveling is de eenheid van Vliethaven, de afwisseling in de bebouwing en de natuurlijke wijze waarop de wijk is opgenomen in het (nieuwe) landschap.


D. Ruime woningen aan het groen,aan de noorzijde, zicht op weilanden
B. Gemarkeerde Entree
C. Klein rijtje aan de Parnashofweg
E. Grachtwoningen in het hart van het plan
F. Diverse grondgebonden types aan de Zuidzijde
A. Ruim Vrijstaand aan de Vliet

2.2 Differentiatie in types

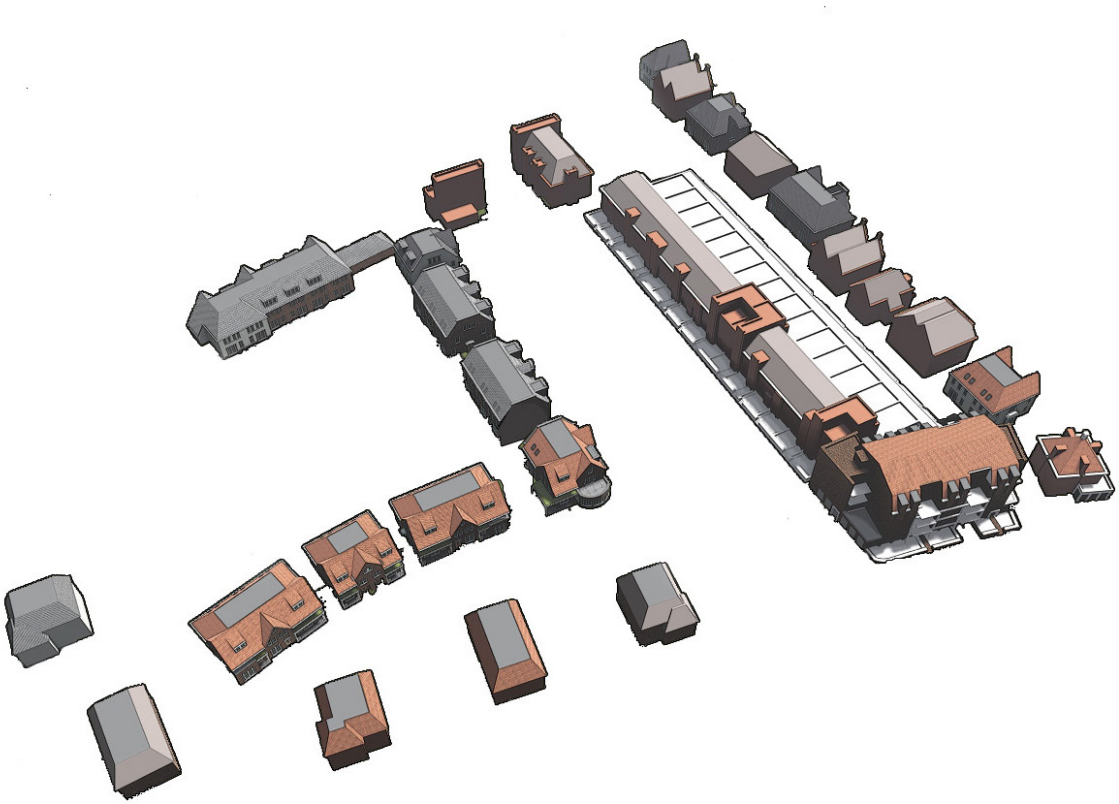
Door binnen een blok of rijtje af te wisselen in woningtype, architect, materialisering en kleur of hoogte ontstaat een rijk gevarieerd beeld dat op de schaal van de wijk als geheel bindend werkt.

De bouwvelden worden niet ingevuld door één architect met één woningtype. Er is gekozen voor een pandsgewijze architectuur.
Elk pand heeft een eigen uitstraling, binnen een wand zijn diverse architecten en architectuurstijlen leesbaar.

Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd en kleinschalig beeld. In Vliethaven treft men vrijwel geen herhaling van één type of een architectuur smaak maar een variatie van verschillende gebouwtypes en bouwvormen. Om niet te vervallen in geveldecoratie wordt de variatie niet ingezet per beuk, maar wordt er gewerkt met het begrip korrel of architectonisch ensemble. Een groepje woningen vormt tezamen een architectonisch eenheid: ensemble. De verschillende ensembles onderscheiden zich door middel van gevelcompositie, bouwhoogte, sprong in daklijn en/ of gevel plastiek.

Het buurtschap kenmerkt zich door verschillende huizen, er is niet sprake van een herhaling van één type maar een verzameling verschillende karakters die met elkaar toch een gemeenschap vormen. De types kunnen worden teruggebracht op de specifieke ruimtes van het buurtschap: Dreef woningen, kade woningen, Vliet villa's, rij aan de Parnashof weg, haven woningen etc.

Er is ook sprake van differentiatie in grote en architectuur en prijsklasse, mogelijk particulier opdrachtgeverschap en appartementen.
Voor de woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden door ontwikkeld is door de architecten reeds een architectuurbeeld en schetsontwerp gemaakt. Hierdoor wordt de samenhang met de omliggende bebouwing gezekerd.



Expressie van panden

De verschillende panden vormen samen het buurtschap Vliethaven, een hecht geheel. Binnen een kader van terugkerende elementen in de bebouwing is een grote verscheidenheid aan panden mogelijk. De panden onderscheiden zich door variatie in beukbreedte, dakvorm en (metsel) kleur. Maar tegelijkertijd vormen zij een eenheid door terugkerende elementen als daklijsten en kapvormen, aardse, terughoudende kleuren, verticale raampartijen en een hoogte en breedte die steeds binnen een bepaalde marge vallen.

Panden hebben een eenvoudige vorm en een rustige, evenwichtig ingedeelde en gedetailleerde gevel. Een pand heeft een heldere hoofdvorm die vanaf de straat zichtbaar is. De gevel wordt duidelijk beëindigd. Sommige panden hebben een kap, andere een platdak met een daklijst. Vaak kennen de panden een rijkdom aan details, echter, deze zijn subtiel toegepast (daklijst, voordeur, metselwerk) en van een afstand eigenlijk niet waarneembaar. In het straatbeeld valt juist de eenvoud van de panden op.

uitgangspunt: eenvoudige panden.
De panden hebben hoge, staande ramen, de decoraties worden geconcentreerd bij de entree en de daklijst.



2.3 Karakters



Vrijstaand



Appartementsgebouw op de hoek



Geschakeld



Rijtje Parnashofweg



1 pand, 2 woningen



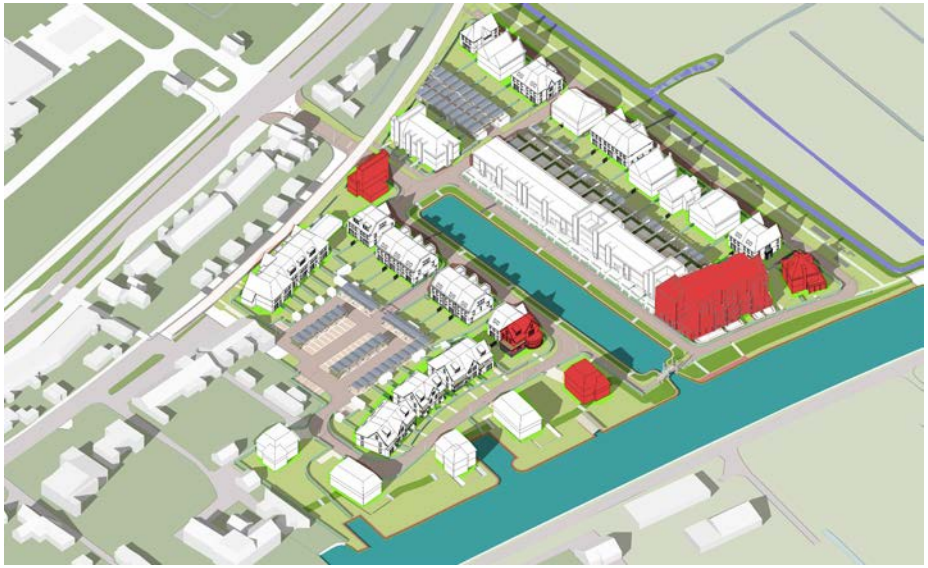
1 pand, 3 woningen

Karakters

Twee-kapper, drie-kapper, rijwoningen, de architecten hebben de opdracht om de gebouwen tot specifieke karakters te ontwerpen zodat vrijwel alle gebouwen een unieke verschijningsvorm hebben.
De architecten moeten zich verdiepen in de specifieke kwaliteiten van het pand, Dit betekent dat hoewel een architect meerdere panden ontwerpt ieder pand op zichzelf dient te worden beschouwd.



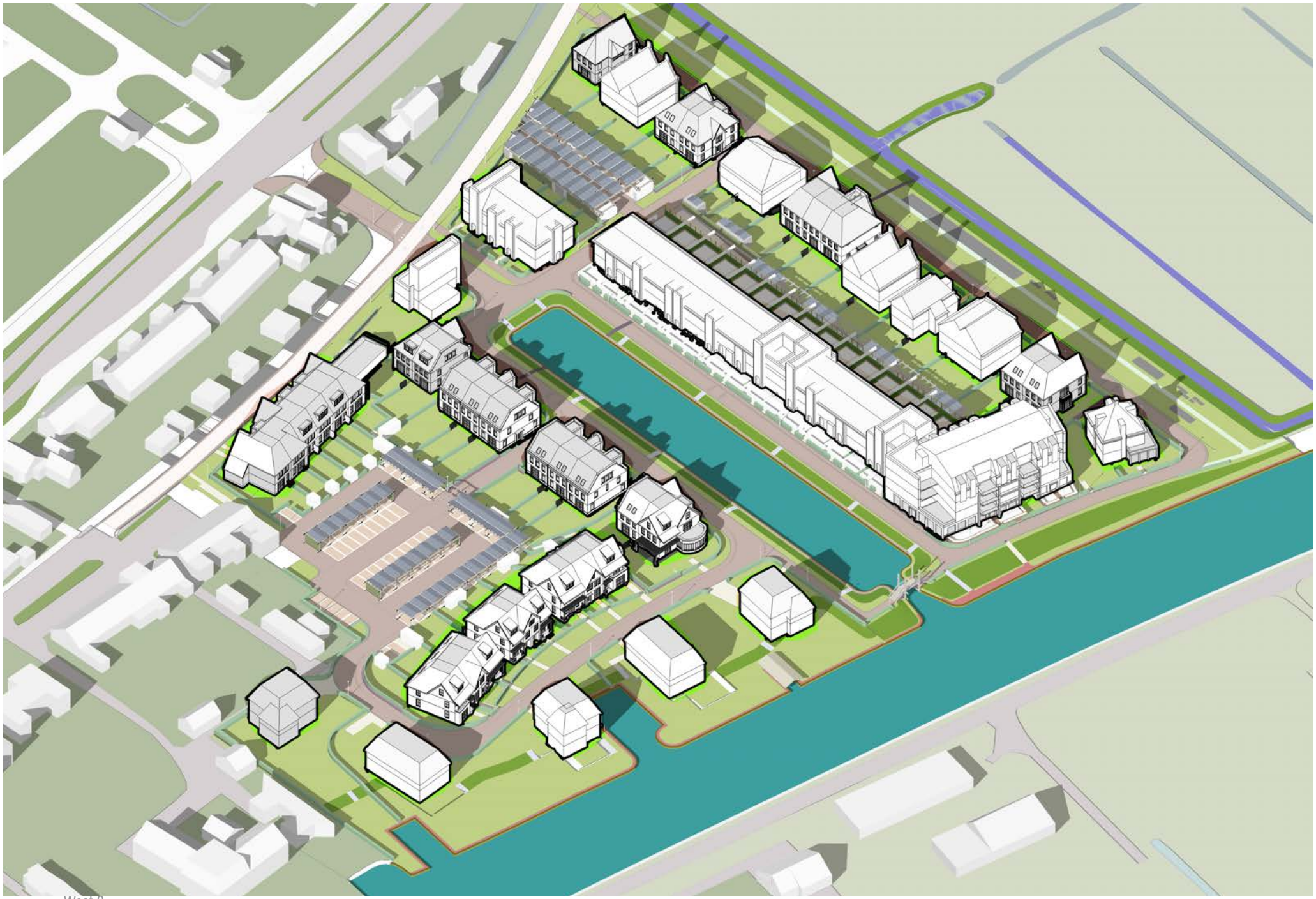




Specials

Specials

In de gedifferentieerde opbouw van het plan vormt het individuele pand de bouwsteen. Om het afwisselende beeld van de architectuur in het plan te versterken worden op beeldbepalende plekken in het plan, waar men een hoek omgaat of een ruimte beëindigd wordt, bijzondere panden gerealiseerd. De openbare ruimte krijgt daardoor zeggingskracht maar ook de specifieke ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt omgezet in een woonbeleving.



2.4 Bouwhoogte

Bouwhoogte

Het huidige maximale programma in relatie tot de te maken parkeerplaatsen is getest in een massa volume model. In visualisaties is weergegeven wat de evt. impact is op de omgeving. Met het model zijn de eisen uit het ruimtelijk kader getoetst en zijn slagschaduw berekeningen gedaan om de maakbaarheid van de ontwikkeling te visualiseren.

In aansluiting op de omgeving wordt gestreefd naar een buurtschap milieu. De grondgebonden woningen zitten tussen de 2 en 3 lagen evt. met kap. De appartementen zitten gemiddeld op 5 lagen zonder kap

Het schema met de bouwhoogte geeft de gemiddelde hoogte aan varierend van een maximum en een minimum (kaplaag telt als een laag). De gestelde gevarieerde pandsgewijsheid vraagt om een gevarieerd daklandschap met sprongen.

Beeldkwaliteit 3















3.1 BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES BEELDKWALITEIT

Gezamenlijk vertrekpunt voor Vliethaven, referentie Raadhuiskwartier

Samenhang in materiaal, kleur en daklandschap.

Variatie in massa, details en verbijzonderingen

(erkers, schoorstenen, dakkapellen, kaprichting, gevelopeningen,

duidelijke beëindigingen, etc.)

Gevels zijn Oranje rood - rood - bruin - donkerbruin metselwerk.

(incidentele afwijking)

Kappen zijn antraciet of rood.

Grote contrasten ontbreken, op een enkele gestucte woning na.

Stedenbouwkundig plan

Korrelmaat

Pandsgewijsheid

Het doel is een gedifferentieerd en kleinschalig beeld. De gevelwanden kenmerken zich door een gevarieerd beeld. Men treft hier geen herhaling van één type of een architectuur smaak maar een variatie van verschillende gebouwtypes en bouwvormen.

De gebouwen manifesteren zich als individuele panden en verschillende architecturen worden naast elkaar gebouwd, zodat een gedifferentieerd en kleinschalig beeld ontstaat. Door de pandsgewijze benadering kunnen woningtypes gemakkelijker worden gemixt binnen een bouwveld. Een gedifferentieerde wijk is doorgezet in bouwblok en architectuur.

referentie materiaalgebruik en kleurgebruik, overwegend baksteen







Inspiratie Raadhuiskwartier

Eenheid in kleur en materialen

Materialisering

Kleurgebruik: Aardkleurig metselwerk

Het stedenbouwkundig plan staat een beheerst kleurgebruik voor geinspireerd op het Raadhuiskwartier. De baksteen van het hoofdvolume dient per woning gekozen te worden in afstemming met de steen van de woningen in de directe omgeving.

Ingetogen materiaal gebruik

De grote mate van diversiteit in de architectuur gaat gepaard met een ingetogen en duurzaam materiaal gebruik. De hoofdtoon van het plan is uitgewerkt in oranje rood - rood - bruin - donkerbruin metselwerk. Lichte verschillen worden gemaakt door verschillende wijze van voegen. Daarnaast worden accenten toegevoegd door stucwerk/ gecementeerd en geschilderd metselwerk. Daken ziijn uitgewerkt in antraciet of rode pannen.

Grote gesloten gevel oppervlakken anders afgewerkt dan in metselwerk of een vergelijkbaar traditioneel materiaal zijn niet gewenst. Voor de variantie in kleurstelling, inherent aan de keuze voor een kleinere korrelgrote binnen het bouwblok, geen contrast in kleur, maar ton-sur-ton kleuren toepassen. Poedercoaten en verven van metaal in hekken, railingen, trappen, kozijnen, deuren en dergelijke dient steeds in neutrale toon (wit, gebroken wit, grijs, zwart, antraciet, standblauw, standgroen).
Er komen geen gegalvaniseerde oppervlaktes voor.
De beeldbepalende materialen en monsters dienen te worden voorgelegd aan welstand of evt. supervisor.

De nieuwe architectuur in de wijk wordt gedomineerd door metselwerk. Siermetselwerk of verbijzonderd metselwerk, refererend aan het Raadshuiskwartier, dient op een eigentijdse manier te worden geïnterpreteerd. Een klassieke benadering is gepast, maar een historiserende stijl niet.

Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik

Alleen materialen die duurzaam verouderen zijn toegestaan. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas, kozijnen en puien in hout, staal of aluminium. Toepassing van kunststof of volkern plaatmateriaal op zichtbare locaties is niet gewenst. Metselwerksteen en dakpan zijn liefst van gebakken materiaal, of van vergelijkbare esthetische kwaliteit. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken dienen hoogwaardig te worden afgewerkt. Het is niet wenselijk om minderwaardig ogende materialen in het zicht te verwerken zoals bijvoorbeeld PVC voor hemelwaterafvoeren of houtwolcementplaten voor plafondafwerkingen e.d.









Erkers

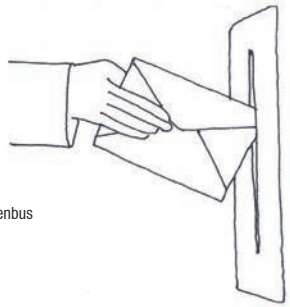
Evenals neggen kunnen erkers plasticiteit geven aan de panden. Met gebruik van één materiaal kan op eenvoudige wijze het volume van een pand worden verrijkt. Vanuit de woning biedt een erker een ruim zicht op de straat.



deurknop



deurbel



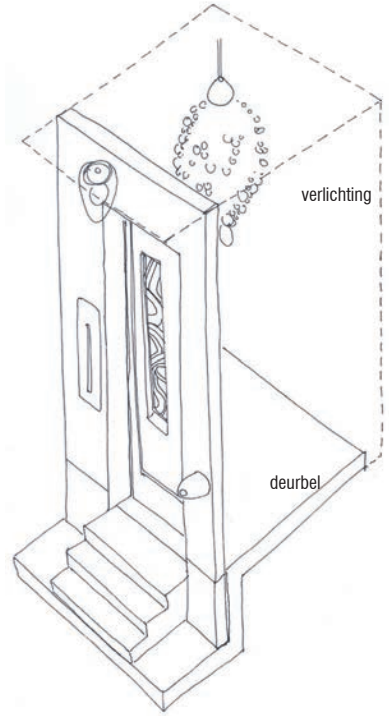
brievenbus



huisnummer

raamhek, deurklink, deurbel één stijl

Aandacht in vormgeving en compositie



Entreehal met daglicht

Kwaliteit en expressie in de entree

Statige entree

De entree representeert het pand aan de straat, het gebouw in de stad, het individu in de samenleving. De entrees van de bouwwerken moeten integraal ontworpen zijn en vormen een belangrijk onderdeel van de kwaliteitsbeoordeling.

De entree krijgt extra aandacht in het woningbouwontwerp. Hoge voordeur, lichtpunt, deurbel, handgreep, huisnummer en brievenbus worden speciaal ontworpen door de architect of industriële vormgever en versterken het gevoel van een burgerlijke waardigheid van de architectuur naar het openbaar gebied.

Voor Vliethaven kan een speciale nummerplaat of -steen worden ontworpen die in alle woningen terugkeert. Mogelijk zijn er varianten waaruit de architecten kunnen kiezen, tenzij zij zelf een mooier detail ontwerpen. Omdat de voordeur vorm geeft aan het adres van de bewoners wordt hiervoor al vroeg in het ontwerpproces aandacht gevraagd.















referentie gearticuleerde dakrandbeëindigingen

Kwaliteit Daklandschap

De variatie in vorm creeert ook een rijk gevarieerd daklandschap. Variatie in kapvormen en kleuren van kappen geven Vliethaven een silhouet die aansluit bij de Hollandse dorpsranden.
Dit vanzelfsprekende beeld wordt gekoesterd.

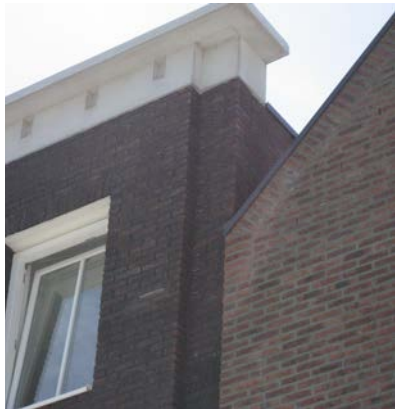
Variaties in bouwhoogte en verschillen in verdiepingshoogte in de toplaag faciliteren de leesbaarheid van de pandsgewijze opbouw evenals een variatie in kappen: dwarskap, langskap en platdak al dan niet afgeknot. Bij platte daken is afwisseling van hoogte en overstekken gewenst. Platte daken hebben een geprononceerd dakoverstek.

De gevelbeëindigingen zijn verzorgd en gearticuleerd. Stoppen van metselwerk en beëindigen met een aluminium daktrim is niet toegestaan. Oplossingen moeten worden gezocht in rollagen, zinkenkraal, afdekband of uitgetimmerde dakoverstekken.

Bij het ontwerp van het dak speelt de beëindiging van de gevel, nok en het doorsteken van kokers en leidingen een belangrijke rol en dienen op zorgvuldige wijze te worden ingepast. Evenals materiaalgebruik bij gevels dienen er hoogwaardige materialen gebruikt te worden voor het dak. Voorbeelden hiervan zijn keramische pannen, zink, of aantoonbaar gelijkwaardige materialen.







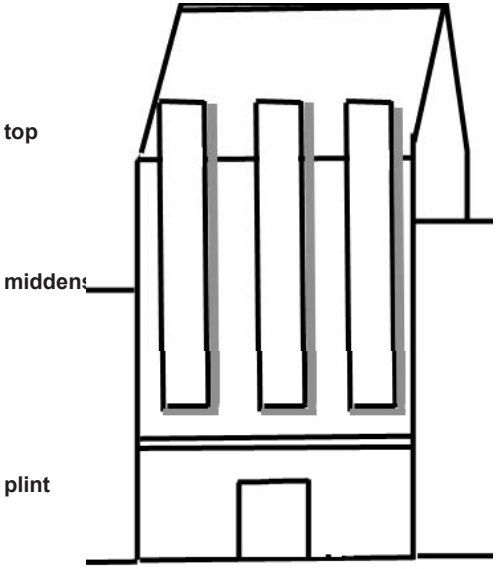
kwalitatieve zijwangen

Zijgevels

Variatie in hoogte leidt er toe dat veel zijgevels in het zicht komen. De kwaliteit van de zijgevels is gelijk of beter dan metselwerk. Zijwangen dienen te worden opgelost binnen het eigen stramien en mogen niet leunen op het naast gelegen pand. Door deze regel kunnen in de toekomst woningen ook eventueel gemakkelijk worden opgetopt.
Daar waar zijgevels zichtbaar zijn dienen ze te worden uitgevoerd in metselwerk of andere hoogwaardige materialen, zoals zink.

Hoekoplossingen

Hoekwoningen zijn altijd zodanig ontworpen dat hun plattegrond profiteert van de mogelijkheden. De hoekoplossing kent een andere plattegrond dan de middenwoning. Ramen, detaillering, erkers, verspringingen maken dat de hoek in het straatbeeld zich altijd onderscheidt.
Bij een hoek van twee gelijkwaardige openbare ruimtes dient de hoek van het pand te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige voorgevels, dat wil zeggen dat bij een hoekwoning geen blinde gevels aan de openbare ruimte worden toegestaan.



opbouw van de appartementen in de gestapelde bouw



Panden in de gestapelde bouw

Ook de gestapelde bouw presenteert zich als pand:
Het pand heeft een opbouw van plint, middenstuk en top.Verder heeft elk pand een eigen ontsluiting aan de openbare ruimte.

Balkonnen, buitenruimte

Gevelelementen, loggia's, balkons, erkers mogen, met een marge van 60 cm, buiten de voorgevel uitsteken. Uitzonderingen tot 1,5 m.
Voorkomen moet worden dat er een gevelbeeld van balkonnen ontstaat.
Gevelelementen aan de voorgevel van de begane grond laag, die buiten de rooilijn komen, zijn niet toegestaan.
Het balkon maakt integraal onderdeel uit van de gevel. De zichtbare onderkant van de balkon plaat is onderdeel van het gevelontwerp en dient door middel van schetsen te worden gevisualiseerd. Invulling met groen bij platte daken en gevels wordt aangemoedigd, afhankelijk van de integratie van de energievoorziening.













Openbaar-Prive

Het is van groot belang dat er een duidelijke scheiding wordt gemaakt tussen de openbare ruimte en privé-terreinen. Tuinen worden naar de openbare ruimte toe begrensd door hagen met een (verborgen) hek of gemetselde tuinmuren. De afscheidingen moeten de privacy van de bewoners beschermen.

Tuinen worden naar de openbare ruimte toe begrensd door hagen met een (verborgen) hek of gemetselde tuinmuren.

Achterterreinen

Met de ontwikkeling van het Vliethaven wordt een kwalitatief woonmilieu gecreëerd. Voor het binnenterrein is het schrikbeeld een milieu waarbij deze is dichtgezet met bergingen en schuttingen.

Privacyschermen

Privacyschermen tussen twee terrassen aansluitend op de woning zijn meegenomen in het ontwerp van een woning. Deze zijn van hout of gemetseld, minimaal 2m hoog, en ruim 2,50m diep.
De overige tuin wordt voorzien van een haag: beuken, liguster of taxus.

Op een aantal plaatsen grenst de achtertuin/ aan de route door het gebied. Hier is de tuin voorzien van een gemetselde tuinmuur met haag en evt. pergola. In deze muur kunnen openingen gemaakt worden. Toegangen tot het private gedeelte van het achterterrein gaat via een poort met een hek. Deze zijn integraal onderdeel van het ontwerp en dienen te worden voorgelegd ter beoordeling door welstand of evt. supervisor.











Binnenterreinen, één handschrift,

Voorkeur met solarcarport
De bergingen vormen samen met de binnenhoven, garages en carports een geheel en zijn ontworpen uit één hand.

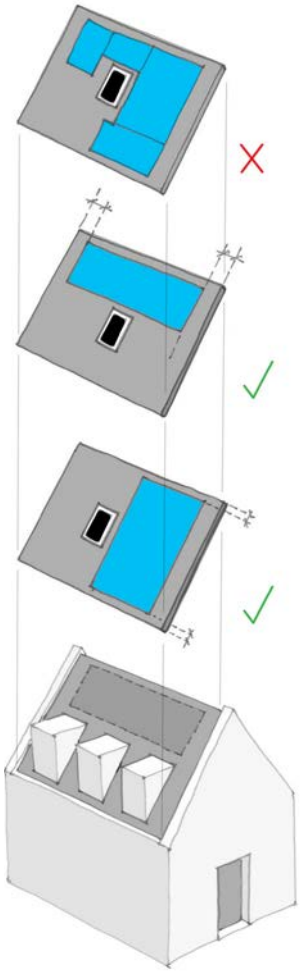
Garage entree

De entree naar de garage, bij de havenwoningen, is door de architect vormgegeven en past bij het pand. Dit betekent dat op het eerste zicht van buiten af niet meteen duidelijk is dat hier een garage achter zit. In de openbare ruimte staan geen palen waar pasjes tegenaan gehouden moeten worden. Gegalvaniseerde hekwerken zijn niet toegestaan. Het ontwerp voor de garageentree wordt meegenomen bij de pandbeoordeling.

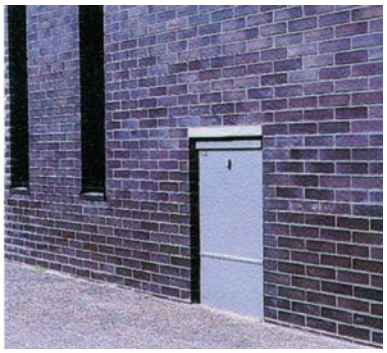
Bergingen

Bergingen in de achtertuin zijn gemetseld of van hout en bij voorkeur voorzien van een kap. De bergingen vormen samen met de binnenhoven, garages en carports een geheel en zijn ontworpen uit één hand. Er wordt één principe berging / carport / garage / pergola ontworpen die wordt toegepast. Waar mogelijk kunnen bergingen tegen elkaar aan worden gebouwd en voorzien van een gezamenlijke kap.









Duurzaamheidsvoorzieningen

Duurzaamheidsvoorzieningen op of aan het gebouw, zoals zonnecollectoren, zonnepanelen, warmtepompen en ventilatie, zijn vanaf het begin onderdeel van het ontwerpproces en dienen integraal in vorm, materiaal en kleur te worden meegenomen in het ontwerp.
Energievoorzieningen zijn netjes geïntegreerd, het oogt niet alsof ze er later op zijn gelegd. Vanaf het begin zijn ze onderdeel van het ontwerpproces.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals trafo's zijn geïntegreerd binnen de bouwblokken, daardoor blijft de openbare ruimte schoon van obstakels.

Hemelwaterafvoer

Indien de hemelwaterafvoer zichtbaar is vanaf de openbare ruimte moet deze worden uitgevoerd in een hoogwaardig materiaal. PVC pijpen in het zicht van het openbaar gebied zijn uitgesloten. Architecten worden aangemoedigd om regenwaterafvoer op te nemen in het gevelbeeld door middel van een uitstroombak of een in de gevel verwerkte stalenkoker. Deze oplossing moet bijdragen aan de expressie van panden ten opzicht van elkaar.

Energie neutraal en architectuur

Voor de ontwikkelcombinatie is het evident: Hoe borgen we dat het mooie daklandschap niet wordt aangetast door noodzakelijke maatregelen voor duurzaam energie gebruik. Met andere woorden dat er dadelijk geen dakvlakken ontstaan waar willekeurig zonnepanelen op rond gestrooid zijn.

-De woningen worden ontwikkeld als nul op de meter woningen bij oplevering.

-Zonne panelen zijn strak geintegreerd in het ontwerp.

-Zonnepanelen beperken zich tot de binnenzijdes van de dakvlakken.

-Carports en opstel plekken voor auto's worden integraal voorzien van zonnepanelen.

BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES BEELDKWALITEIT PER STRAAT

Entree Veursestraatweg

Parnashofweg

Havenwand West

Havenwand Oost

Vliettuinen

Appartementengebouw &

hoekpand aan de Vliet

Kromme pad

Aan de Dreef

4



Entree Veursestraatweg

De twee entreegebouwen sluiten in architectuur aan bij het pand op de hoek van de Veursestraatweg en de Parnashofweg.

Een samengesteld volume met variatie in dakvormen en hoogtes.

Zicht op de binnenhaven, richting de Vliet, wordt extra gearticuleerd in de architectuur.





bestaand hoekgebouw





Parnashofweg

Als overgang op de bestaande bebouwing aan de Parnashofweg.

In de materialisering en detailering sluit dit gebouw aan op Vliethaven.

Het pand is niet een herhaling van dezelfde woning, maar heeft verfijning en geleding in de gevel en daklandschap.

Erkers, aanbouwen en hoge schoorstenen vervolmaken de compositie.





















Havenwand

West

Statige panden.

Samengesteld uit 2-3 woningen, vormen 5 panden de westkant van de haven. Met als bijzondere woning de hoekwoning op de hoek van het Kromme pad en de Haven. De continuiteit van statige panden loopt door tot in de villa aan de Vliet.















Havenwand

Oost

De oostwand aan de binnenhaven bestaat uit een aaneengesloten gedifferentieerde wandopbouw met op de kop het appartementsgebouw als special.

Een duidelijke voorkant met buitenruimtes is een vereiste aan de binnenhaven.





Vliettuinen

Grote vrijstaande Villa’s aan de waterzijde

Op één villa na staan de villa’s loodrecht op de Vliet, hierdoor ontstaat er zicht op de Vliet vanaf de Binnenstraat.

De insteekhavens bij de villa’s vraagt om een open gevel aan de waterzijde.











Appartementengebouw &

hoekpand aan de Vliet

Niet één groot gebouw, maar geparceleerd in drie volumes.
Het gebouw oogt niet als één gebouw, maar als een samengesteld, morfologisch gegroeid, pand ondanks dat het door één architect is bedacht.

Een volume wat aansluiting zoekt bij de Havenwand Oost en de bebouwing aan de Vlietzijde.

Ieder volume viert het uitzicht op de Vliet en de Binnenhaven en heeft hier zijn buitenruimtes.

Eén centrale entree aan de Vlietzijde die duidelijk gearticuleerd is.
De verbijzondering van dit pand zit in de hoek, daar waar Vliet en binnenhaven samenkomen bij de brug.

Een bijzondere erker of een extra hoge buitenruimte geven deze hoek vorm.

Eén tot twee grondgebonden woningen op de hoek.
Deze maken tesamen de knik in de bocht richting de Duivenvoorde-corridor en omarmen met het appartementengebouw de buitenruimte aan de Vliet.





Kromme pad

8 woningen in 3 panden

Woningen die direct als indirect zicht hebben op de Vliet.

De licht kromming in de straat maakt dat iedere woning iets verdraait t.o.v. de naastgelegen woning.





Aan de Dreef



De bebouwing aan de Dreef is fijner van korrel. Twee grote panden als driekapper en de overige panden, op twee vrijstaande woningen na, zijn tweekappers.

De woningen liggen niet kaarsrecht langs de rooilijn, maar verspringen. Hierdoor ontstaat er een wat lossere opzet in de verkaveling meer passend bij een Dreef.













Besluitenlijst Commissie Omgeving 8 december 2020

Leidschendam-Voorburg

Datum	8 december 2020	
Tijd	19.30 – 22.11 uur	
Locatie	Digitale omgeving Pexip	
Voorzitter	R. Van Duffelen	
Griffier	E. Ph. de Bruin	
Aanwezig	Bij aanvang van de vergadering zijn leden van alle fracties aanwezig.	
	VVD	B. Eleveld, C.W.P.G. van der Wal
	GBLV	B.B.M. Bremer, M. Velù, A.P. van Popering
	CDA	J. Hendriks, A.H.M. Strous
	D66	C.A. Bos, P.J. van Dolen, J.J. van Maldegem, M. Mathlouti
	GroenLinks	H. Knoester, N.A. van Weers
	PvdA	S.R. Paltansing, M.J. Willemse-Jacobson
	ChristenUnie-SGP	C.P. Bregman, C. Verschoor, F.B. Wilschut
Wethouders	F.J. Kist, J.W. Rouwendal.	

1a. **1a. Opening, mededelingen en vaststelling agenda.**

Besluit:

De agenda wordt gewijzigd vastgesteld.

Toelichting

- De voorzitter meldt dat alle fracties aanwezig zijn in de digitale omgeving.
- De commissievergadering vindt digitaal plaats en kan via de website van de gemeente door iedereen worden gevolgd.
- De agendapunten 3,b,1 en 3.b.2 worden gezamenlijk behandeld
- Agendapunt 3.c. wordt niet besproken in de commissie maar gaat rechtstreeks naar de raadsvergadering van 5 januari 20201.

2 **2. Spreekrecht inwoners**

Er zijn geen insprekers.

3. **3. BESPREEKPUNTEN**

3a. **3.a Raadsvoorstel Aanwijzen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (1610)**

Besluit

De voorzitter concludeert het raadsvoorstel te agenderen als een tienminutendebat voor de aankomende raadsvergadering. Het debat spitst zich toe op het amendement dat de fracties gezamenlijk zullen opstellen.

Toelichting
Het woord wordt gevoerd door mevrouw Paltansing (PvdA), de heer Knoester (GroenLinks), de heer Eleveld (VVD), de heer Hendriks (CDA), de heer Van Dolen (D66), de heer Verschoor (CU-SGP), mevrouw Bremer (GBLV) en wethouder Rouwendal.

Mevrouw Paltansing (PvdA) zegt dat er twee bijeenkomsten van de werkgroep zijn geweest en dat de werkgroep heeft voorgesteld om in ieder geval één categorie niet te doen. Hierin kan ze zich vinden. Echter, over de andere categorieën zijn geen keuzes gemaakt. Ze zegt dat het lastig is om op basis van de bijgevoegde tabellen een uitspraak te doen omdat ze niet ziet welke criteria zijn gehanteerd om tot de keuze te komen. Het is vreemd om nu al een bevoegdheid over te dragen aan het college. Het gaat wel gebeuren met de invoering van de Omgevingswet. Tenslotte vraagt mevrouw Paltansing op welke wijze het college de raad kan informeren over de vergunningen die op het punt staan te worden afgegeven zodat de raad deze informatie niet uit Het Krantje hoeft te halen.

De heer Knoester (GroenLinks) zegt dat er een mogelijkheid moet komen dat de raad geïnformeerd wordt over wat er speelt. Het college zegt dat als de raad het eist dat het dan via vragen op de agenda kan worden gezet. Het moet dan natuurlijk wel bekend zijn. Dit zou bijvoorbeeld via een wekelijks register bekend kunnen worden gemaakt. De heer Knoester vraagt aan de wethouder om een overzicht welke categorieën er overblijven. Er worden categorieën uitgesloten die de raad zal gaan zien, maar welke blijven er over? Bij de tabellen in de stukken met de aanvragen staan categorieën, maar het is niet duidelijk of dit een volledig overzicht is van alle categorieën. Verder zegt de heer Knoester dat het goed is om voor de invoering van de omgevingswet nog eens goed te evalueren welke categorieën de raad wil zien en waar de raad adviesrecht op heeft.

De heer Eleveld (VVD) zegt dat hij zich kan vinden in de woorden van mevrouw Paltansing. Hij merkt op dat de wijze waarop gecategoriseerd is niet duidelijk is. Zo is er de categorie nieuwbouw, maar dit kan 2 of 100 woningen omvatten. Zouden projecten zoals de plannen aangaande Leidschendam-Centrum nog langs de raad komen of vallen ze onder de categorieën die worden weggetrokken? Tenslotte vraagt de heer Eleveld waarom er geen keus is gemaakt in categorieën of waarom ze niet zijn gesplitst?

De heer Hendriks (CDA) zegt dat de implementatie van de omgevingswet eraan zit te komen en dat het goed is om ervaring op te doen met efficiëntere procedures. Hij zegt verder dat de grotere gebiedsontwikkeling altijd de raad moet passeren. Dit geldt ook als het een grote impact op de omgeving heeft, zoals wanneer een gebouw wordt omgezet naar een aantal woningen. De heer Hendriks vraagt of het college een

criterium in de keuze kan vlechten waarbij de maatschappelijke relevantie tot uitdrukking komt. Tevens vraagt hij of, ten aanzien van het bestaande raadsvoorstel, het verstandig is om de raad over afwijkingen van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van een raadsbrief, te informeren, zodra het inspraakproces is afgerond en de zienswijzen zijn geëvalueerd.

De heer Van Maldegem (D66) zegt dat de werkgroep vaker bij elkaar had moeten komen. Vervolgens zegt de heer Van Maldegem over de nieuwbouw dat sommigen door de raad ongezien mogen blijven maar wanneer het project een te grote impact op de omgeving heeft dan niet. Over het vastgestelde ruimtelijk kader zegt de heer Van Maldegem dat hij het niet eens is met het uitgangspunt dat als het eens is besloten het voor altijd vast dient te liggen. De inzichten kunnen namelijk veranderen. Een tijdsgrens zou goed zijn. Tenslotte vraagt de heer Van Maldegem om de raad periodiek te informeren; Hoe precies? Eens per kwartaal via de werkgroep?

De heer Verschoor (CU-SGP) zegt dat het een okay voorstel is. Hij stelt voor een ondergrens voor het aantal woningen van 15 à 20 woningen te hanteren, waarboven het project naar de raad gaat. Dan is een tijdsclausule niet nodig. Verder zegt de heer Verschoor dat de werkgroep is doodgebloed en dat er geen werk is verzet en dat de leden daarom niets hebben gekozen.

Mevrouw Bremer (GBLV) zegt dat zij in de werkgroep wel categorieën had aangewezen. Er was echter een verschil van mening over de categorie woningbouw en als gevolg daarvan is dit rijtje overgebleven. Mevrouw Bremer zegt verder dat ze nog worstelt met het hele agendapunt omdat het oude raadsvoorstel er nog op staat. Als er termijnen en aantallen woningen bij komen te staan dan is het wel goed, maar daarvoor moet een motie of amendement worden ingediend. Aan het einde van het debat zegt mevrouw Bremer dat ze een opzet voor het amendement zal maken en het dan naar de raad zal sturen.

Wethouder Rouwendal zegt dat het voorstel beoogt wat we kunnen doen als de omgevingswet in werking treedt. Na de wet heeft de raad het laatste woord. De vraag is voor welke categorieën dit geldt. Daar willen we nu mee oefenen. Vervolgens zegt de wethouder dat enkele categorieën in de praktijk nooit voorkomen, bijvoorbeeld punt 1c, een geweigerde vergunning naar de raad. Een projectontwikkelaar past het aan naar de regels die gelden want anders gaat het project niet door. Hetzelfde geldt voor het participatieplan waar je altijd samen uitkomt.
Over de impact op de omgeving zegt de wethouder dat het aantal woningen voor het project arbitrair is en dat hij daar geen antwoord op heeft. Een aantal zou ergens tussen de 5 en 15 kunnen liggen, of wellicht gebaseerd kunnen zijn op het aantal m2. Ook kan er wellicht per gebied worden gevarieerd. Dit zou via een amendement kunnen worden toegevoegd. Hetzelfde geldt voor het ruimtelijk kader dat soms erg lang geleden is vastgesteld. Dit zou ook geamendeerd kunnen worden met

bijvoorbeeld een tijdslimiet van vijf jaar. De wethouder zegt dat hij het initiatief bij de raad laat voor samenwerking aan het amendement. Verder stelt de wethouder voor om de raad te blijven informeren wat het college doet met de extra vrijheid die het nu krijgt. Aan het eind maken we de evaluatie wat dat heeft opgeleverd en dat is de bouwsteen voor het nieuwe voorstel dat gedaan moet worden om goed om te gaan met de omgevingswet voor welke categorieën de raad zou moeten aanwijzen waarvoor ze wel haar bevoegdheden voor wil uitoefenen. Tenslotte zegt de wethouder nog toe dat hij de vragen van de heer Knoester schriftelijk zal beantwoorden.

Toezeggingen:
Wethouder Rouwendal zegt toe:

- Dat het college de raad tweewekelijks informeert over de voorstellen die zullen worden vrijgegeven voor inspraak waar het college een voorlopig besluit op heeft genomen met de intentie om het goed te keuren.
- Aan het einde van het jaar een totaaloverzicht te maken van wat de raad nu niet heeft gehad wat het zonder dit voorstel dat nu voorligt wel zou hebben gehad.
- Schriftelijk antwoord te geven op de vraag van de heer Knoester om zodoende een volledig overzicht van alle categorieën te krijgen.

3b. **3.b.1 Raadsbrief toezegging Prestatieafspraken sociaal wonen (493)**
Besluit
De commissie bespreekt het agendapunt samen met agendapunt 3.b.2.

3.b.2 Raadsbrief Prestatieafspraken sociaal wonen 2021 t/m 2024
Besluit
De voorzitter concludeert de raadsbrieven voor kennisgeving aan te nemen.

Toelichting
Het woord wordt gevoerd door de heer Willemse-Jacobson (PvdA), mevrouw Reijnders (GroenLinks), de heer Van der Wal (VVD), de heer Hendriks (CDA), de heer Van Dolen (D66), de heer Mathlouti (D66), de heer Bregman (CU-SGP), mevrouw Bremer (GBLV) en wethouder Kist.

De heer Willemse-Jacobson (PvdA) zegt dat hij drie punten wil uitlichten, de beschikbaarheid en bouw, de duurzaamheid en de levensloopbestendigheid. Hij zegt bij punt één dat er geen goed beeld is. Starters e.d. kunnen geen woning krijgen en de oplossing is meer te bouwen en ervoor te zorgen dat er geen sociale woningen verloren gaan. Kan dit laatste worden voorkomen? Bij punt twee zegt de heer Willemse-Jacobson dat duurzaamheid goed is voor de woonlasten en tevens vraagt hij of het streven zou kunnen worden om alle woningen in 2030 label A te hebben in plaats van label B. Tenslotte zegt hij dat er met de creatie van de bestemmingsreserve goede kansen zijn om woningcorporaties te helpen.

Mevrouw Reijnders (GroenLinks) zegt dat je afspraken samen maakt. Nu zijn de huurders wel erg afhankelijk van verhuurders. Wooninvest is bijvoorbeeld alleen voor eigenaren. Kan daar iets aan gedaan worden? Er zijn te weinig sociale woningen en er is weinig ruimte om te bouwen. Mevrouw Reijnders vraagt of er geen taskforce was. Tevens wil ze graag dat er een beeldvorming wordt georganiseerd.

De heer Van der Wal (VVD) zegt dat hij tevreden is over de prestatieafspraken. Er is niet alleen een tekort maar ook een verkeerd gebruik van sociale woningen door middel van scheefwonen. Het zou daarom goed zijn om te focussen op het bouwen van middeldure woningen zodat de doorstroming niet stokt. Verder zegt de heer Van der Wal dat het erg lang duurt voordat alles is verduurzaamd. Hij had een grotere ambitie verwacht.

De heer Hendriks (CDA) zegt dat hij positief is over de prestatieafspraken. Er moet meer gebouwd worden of kantoren moeten worden omgebouwd. In hoeverre kan de creativiteit om de lange wachttijd voor een sociale woning op te lossen met behulp van een werkgroep op gang worden geholpen? De heer Hendriks zegt dat hij zich zorgen maakt over de leefbaarheid en de sociale cohesie. Zo wordt gemengd bouwen als doel gezien maar levert dit voldoende cohesie. Verder zegt hij dat er in de stukken vaak gevraagd wordt naar een regierol van de gemeente. Betekent dit dat deze rol nu onvoldoende aanwezig is en zijn er maatregelen nodig om het te verbeteren? Tenslotte vraagt de heer Hendriks of de wijkplannen die voor de vier aandachtswijken worden gemaakt kunnen worden geleverd aan de raad?

De heer Van Dolen (D66) zegt als reactie op het voorstel van de heer Hendriks om een werkgroep op te zetten om te kijken naar het vlot trekken van de sociale woningbouw, dat het niet waarschijnlijk is dat deze werkgroep tot betere resultaten zal komen dan ambtenaren die dit als vak hebben. Vervolgens zegt de heer Van Dolen dat enige tijd geleden D66 een lijst aan het college heeft aangeboden van plaatsen waar sociale woningen zouden kunnen worden gebouwd. Hoe staat het daarmee?

De heer Mathlouti (D66) zegt dat het goed is om te lezen dat de gemeente goed samenwerkt met de corporaties op het gebied van financiële zelfredzaamheid, bijvoorbeeld met de pilot vroegsignalering. Deze pilot moet blijkbaar nog geëvalueerd worden om te zien of het wordt voortgezet. Wat is de stand van zaken van de evaluatie? Woningcorporaties vragen beiden om concrete bouwlocaties. Het voorstel van het college komt uiterlijk 2021. Wat is de status ervan en kan het voorstel eerder naar de raad want het eerste onderzoek naar bouwlocaties dateert alweer van juni 2019. Verder zegt de heer Mathlouti dat het goed is dat er wordt ingezet op een doorstroommakelaar, maar de vraag is wat hij gaat doen. Er wordt een jaar uitgetrokken om een bestedingsplan te maken voor de makelaar en pas in 2022 worden er mogelijk middelen vrijgemaakt. Komt hij er nog deze periode? Tenslotte vraagt hij of er een beeld is hoe de scheefhuur in de gemeente er precies uitziet

De heer Bregman (CU-SGP) zegt dat er in de prestatieafspraken een goede focus is op leefbaarheid, duurzaamheid, doorstroming, scheefwonen en dergelijke. De heer Bregman stelt vervolgens een reeks vragen. Welke signalering of evaluatiemoment gedurende de looptijd heeft de wethouder afgesproken als de prestaties niet gehaald worden? Is het mogelijk om een overzicht te krijgen met verwachte aantallen te bouwen woningen per jaar met als stip op de horizon de 750 woningen in 2030? Over de taskforce zegt de heer Bregman dat hij de versnelling niet ziet en vraagt of de taskforce effect heeft of dat er meer concrete doelstellingen moeten worden geformuleerd. Verder zegt hij dat de middelen van Vidomes beperkt zijn en vraagt of partijen misschien samen sneller vooruit komen. Tenslotte vraagt de heer Bregman naar de mogelijke synergie van de projecten in Stompwijk.

Mevrouw Bremer (GBLV) zegt dat Vidomes wil bouwen voor de sociale sector maar dat er weinig middelen zijn. Kan de gemeente iets doen? Er was animo om Tiny Houses te bouwen. Waarom is er geen gehoor aan gegeven bij de gemeente? Ook vraagt mevrouw Bremer naar de mogelijke bouw van containerwoningen voor urgente woningzoekenden. Het zou positief zijn om voor bijvoorbeeld tien jaar te bouwen. Verder zijn er senioren die naar kleinere woningen willen maar deze niet kunnen vinden. De GBLV-fractie zou een seniorenmakelaar toejuichen. Er wordt tevens gevraagd door Vidomes om het beton rondom de sociale woningbouw te vergroenen. Heeft de wethouder nagedacht hoe dat te doen? Tenslotte stelt mevrouw Bremer een aantal vragen zoals waar de 5800 woningen tot 2030 zullen worden gebouwd, wanneer komt het onderzoek naar de mogelijkheid om een woonzorgvorm te creëren voor 18-plussers/minners en aangaande de woningen voor dakloze gezinnen: Hoe lang zitten ze er en wie betaalt het? Ook zegt mevrouw Bremer dat er staat dat het Oranjekwartier gesloopt gaat worden. Hoeveel sociale woningen gaan er verloren als de sloop doorgaat? Er loopt echter nog een onderhandeling. Er is toegezegd dat de raad het cultuurhistorisch rapport van deze wijk toegezonden zou krijgen. Wanneer kunnen we dat rapport verwachten? Wanneer hij het toestuurt kan de wethouder dan ook het participatieverslag toevoegen?

Wethouder Kist zegt over de business case van de taskforce dat hij begin januari een bijeenkomst van de taskforce zal hebben om eens goed op een rij te zetten wat mogelijk is en wat niet. We hebben een lijst van ongeveer 50 locaties waarvan we gaan zeggen welke worden opgepakt en welke niet. Op de vraag van mevrouw Reijnders zegt de wethouder dat de raad over de beeldvorming gaat maar dat hij graag bereid is om toe te lichten waar de taskforce staat. Op de vraag waarom niet alle woningen het label A halen zegt de wethouder dat het de wens is om het te halen en dat het geprobeerd wordt.

Op advies van de huurders hebben we een monitor en die komt bij elk gesprek met huurders en verhuurders op tafel.

De wens om levensloopbestendig te bouwen is wat er gebeurd. De wethouder zegt dat de vraag of de gemeente in de kosten kan bijdragen moeilijk te beantwoorden is want die kosten liggen bij anderen, maar hij wil wel voor de zomer met een overzicht komen wat de gemeente met de bestemmingsreserves wil doen. Alle woningen levensloopbestendig maken is een te grote stap.
Op de vragen over het scheefwonen, zegt de wethouder dat gemiddeld genomen tien procent in de gemeente scheefwonen is. Daarom is er een doorstroommakelaar en dit heeft effect. Ongeveer 40 personen per jaar gaan naar een andere woning. Het is moeilijk om senioren te helpen om naar een kleinere woning te verhuizen want zij willen in de buurt blijven door de sociale contacten die ze daar hebben. De beschikbaarheid van woningen in de buurt is een groter probleem dan dat het een algemeen probleem van de gehele gemeente is. Op de vraag van de heer Mathlouti om de raad te informeren over een concreet cijfer van het scheefwonen en wat de opbrengst van de doorstroommakelaar is de afgelopen jaren zegt de wethouder dat hij gaat kijken of hij die vraag technisch kan beantwoorden.
Verder zegt de wethouder dat het doel is het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten. Als het goed is ontvangt de raad deze week het beleidskader waar om is gevraagd. Ook zegt de wethouder dat hij hoopt in samenwerking met wethouder Rouwendal een stuk bij de raad neer te leggen waar gebouwd kan worden en waar niet. Over de Tiny Houses zegt de wethouder dat de bouwers goedkope grond wilden, maar die ruimte is er niet. Dit geldt ook voor andere woonvormen, zoals de containerwoningen, waar geen grond voor is. Door de grondschaarste kiest de gemeente liever niet voor tijdelijk, maar voor vast bouwen.
Op de vraag over de woonzorgvormen voor 18-plussers zegt de wethouder dat dit nog in een pril stadium is,

Op de vraag van mevrouw Bremer over het Oranjekwartier zegt de wethouder dat het niet in de prestatieafspraken staat, maar in het bod van wooninvest voor de prestatieafspraken. Die is niet opgenomen in de prestatieafspraken omdat het niet vanzelfsprekend is dat er gesloopt en gebouwd gaat worden. Het cultuurhistorisch rapport heeft het college vandaag vastgesteld en komt richting de raad. De wethouder zegt vervolgens dat hij niet weet of daar een participatieverslag in zit en zal dit nagaan en mocht het ontbreken dan kan hij met wethouder Rouwendal bespreken wat we daaraan kunnen doen.

Op de vraag van de heer Hendriks over de wijkplannen zegt de wethouder dat hij ze zal sturen zodra ze er zijn.
Op het verzoek voor een overzicht van aantallen te bouwen per jaar zegt de wethouder dat hij er graag mee aan de slag gaat. De bedoeling was om het al te hebben maar het lastige is dat er nog onderhandelingen lopen met projectontwikkelaars en zodra je een aantal noemt wordt er een soort recht aan ontleend.

Toezeggingen

Wethouder Kist zegt toe:

- De vraag van de heer Mathlouti om de raad te informeren over een concreet cijfer van het scheefwonen en wat de opbrengst van de doorstroommakelaar is de afgelopen jaren technisch te beantwoorden.
- Technisch te antwoorden op de evaluatie van de pilot vroegsignalering.
- De wijkplannen die voor de vier aandachtswijken worden gemaakt naar de raad te sturen wanneer deze er zijn.
- Technisch te antwoorden op de vraag van mevrouw Bremer aangaande de woningen voor dakloze gezinnen: Hoe lang worden de woningen vrijgehouden, hoe lang zitten ze er en wie betaalt het?
- Voor het Oranjekwartier na te gaan of het participatieverslag bij het cultuurhistorisch rapport is gevoegd en mocht het ontbreken dan met wethouder Rouwendal bespreken wat we daaraan kunnen doen.

3c. Initiatiefvoorstel D66 opt-in systeem voor ongeadresseerd reclamedrukwerk (1904)

Besluit

De voorzitter concludeert het initiatiefvoorstel vandaag niet te bespreken maar over te hevelen naar de raadsvergadering.

4 4. HAMERSTUKKEN

4a. HAMERSTUK: Besluitenlijst Commissie Omgeving van 10-11 november 2020

Besluit

De besluitenlijst van de commissie omgeving van 10-11 november 2020 wordt vastgesteld.

4b. HAMERSTUK: Raadsvoorstel Definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het oprichten van drie eengezinswoningen met parkeerplaatsen aan het Park Vronesteyn 12B in Voorburg

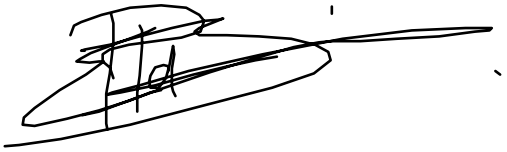
Besluit

De voorzitter concludeert het raadsvoorstel te agenderen als een hamerstuk voor de aankomende raadsvergadering.

Sluiting
De voorzitter sluit de vergadering om 22.11 uur.

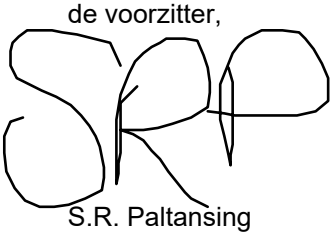
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Commissie Omgeving van de gemeente Leidschendam-Voorburg d.d. 20 januari 2021.

de commissiegriffier,



Mr. E.Ph. de Bruin

de voorzitter,



S.R. Paltansing

Het integrale videoverslag van deze vergadering is te zien via:
https://www.lv.nl/commissie-omgeving

Leidschendam-Voorburg

Commissie Omgeving

Dossiernummer	1959
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2021
Agendapunt	4.b
Titel	Raadsvoorstel Definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg
Portefeuillehouder	Wethouder J.W. Rouwendal
Samenvatting	Op 12 mei 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. In de inzagetermijn zijn zeven zienswijzen ingediend (waarvan er één na een nadere toelichting is ingetrokken). De overige zienswijzen zijn beoordeeld en hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te laten passen of geen medewerking aan het voorgestelde plan te verlenen. Het college stelt de raad voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna het college een omgevingsvergunning kan verlenen.
Financiële consequenties	
Behandelvoorstel commissie	
Communicatie	
Ingekomen griffie	9 december 2020
Gepubliceerd op	9 december 2020

Geagendeerd	Vergaderdatum
Ingekomen raadsstukken	11 december 2020
Commissie Omgeving	19 januari 2021
Commissie Omgeving	**20 januari 2021**
Commissie Omgeving	16 februari 2021
Raadsvergadering	9 maart 2021

Toelichting

Op 12 mei 2020 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg. Op 7 juli 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierbij is aangegeven dat als er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief kan worden beschouwd. In de periode van terinzagelegging zijn er zeven zienswijzen ingediend (waarvan er één na een nadere toelichting is ingetrokken). Nu er zienswijzen zijn ingediend, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. De zienswijzen zijn met een reactie verwerkt in een zienswijzennota.

Voorgesteld besluit

Leidschendam-
Voorburg

Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 8 december 2020
Nummer 1959
Onderwerp Raadsvoorstel definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen, Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door EM Tolido

1. **Gevraagd raadsbesluit**
   De raad besluit:
   - De Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” vast te stellen;
   - Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

2. **Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)**
   Op 7 juli 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg. Hierbij is aangegeven dat, als er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp vvgb als definitief kan worden beschouwd. Er zijn tijdens de ter inzage termijn van donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020 zeven zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen richtten zich met name op de bouw- en heimethode en de risico’s tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico’s zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken. De overige zienswijzen zijn beoordeeld en hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te laten passen of geen medewerking aan het voorgestelde plan te verlenen. Nu er tijdens de ter inzage termijn zienswijzen zijn ontvangen, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

3. **Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?**
   De woningbouw draagt bij aan het hoofddoel van “Een groene, duurzame woongemeente”, met als subdoel “Een aantrekkelijke variatie van woningen en woonmilieus voor iedereen”.

4. **Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico’s)**
   Artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om te concluderen dat het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

   De ingediende zienswijzen richten zich onder meer op het ruimtelijk kader dat in 2015 is vastgesteld, dat dit niet gebruikt zou mogen worden als onderbouwing voor de voorliggende procedure en op de situering, vormgeving en hoogte van de nieuwe woningen. Tevens wordt ingegaan op de schaduwwerking van het bouwplan, de parkeer- en verkeerssituatie, het veranderde uitzicht, inbreuk op de privacy en op de betrokkenheid van omwonenden bij de totstandkoming van het voorliggende bouwplan en aansluiting op bestaand beleid zoals Welstand en structuurvisie. Ook wordt in de zienswijzen ingegaan op de bouw- en heimethode en het risico op schade aan omliggende woningen tijdens de bouw.

   In de zienswijzennota is een nadere onderbouwing opgenomen over de ruimtelijke inpassing van de woningen op het perceel en de rol van het ruimtelijk kader in de voorliggende procedure. In het vastgestelde ruimtelijk kader was de situatie zoals nu in de vergunning wordt aangevraagd al het uitgangspunt. Tevens is ingegaan op de geldende regelgeving met betrekking tot privacy en uitzicht en de gehanteerde parkeernormen en de verkeerssituatie. Het plan voldoet aan regelgeving en geldende parkeernormen. Door de aanvrager is een bezonningsstudie gemaakt waarin een vergelijk is gemaakt tussen de huidige bebouwing, de nieuwe bebouwing en de bebouwing die volgens het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan. Hieruit blijkt dat het voorgestelde plan een andere schaduwwerking dan in de huidige situatie met zich mee zal brengen. De nieuwe situatie is echter gunstiger dan de schaduwwerking die bebouwing die rechtstreeks volgens het bestemmingsplan is toegestaan, met zich mee zou brengen. In de zienswijzennota is tevens aangegeven op welke manier omwonenden betrokken zijn bij de totstandkoming van het ruimtelijk kader en het uitgewerkte voorliggende bouwplan. Omwonenden zijn betrokken, er is naar hun reacties geluisterd. Dit betekent niet dat hun wensen een op een zijn overgenomen. Ook naar het voorstel van de ontwikkelaar is gekeken. Afwegingen zijn gemaakt en op basis daarvan is het ruimtelijk kader vastgesteld en is vervolgens de omgevingsvergunning aangevraagd. Ook de bouw- en heimethode is verder toegelicht en daarbij is aangegeven op welke manier het risico op schade aan omliggende woningen wordt beperkt. De verwoording in de ruimtelijke onderbouwing

is aangepast voor wat betreft de parkeernormen. Deze waren niet correct opgenomen, maar dit heeft geen consequenties voor de door de gemeente gehanteerde en berekende parkeernormen. Er zullen in totaal 12 parkeerplaatsen (dit is er één meer dan volgens de parkeerberekening nodig is) worden aangelegd. Hiervan zijn er acht voor de bewoners van de nieuwe woningen en er komen vier openbare parkeerplaatsen.

Een uitgebreide reactie op de ingediende zienswijzen is opgenomen in bijbehorende zienswijzennota.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk	K. Tigelaar
secretaris	burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1959	Zienswijzennota projectafwijkingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d”
1959	Ruimtelijke onderbouwing Westeinde 132b, 132c en 132d
1959	Omgevingsvergunning Westeinde 132b, 132c en 132d
1959	Bezonningsstudie Westeinde 132

R a a d s b e s l u i t 1959

Leidschendam-Voorburg

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing;

gezien het voorstel van het college d.d. 8 december 2020 (1959) en gelet op artikel 2.27 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. De Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” vast te stellen;

2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 2 februari 2021.

de griffier, de voorzitter,

mr. C. de Vries dhr. K. Tigelaar

Leidschendam-Voorburg

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Westeinde 132b, 132c en 132d”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Westeinde132-VG01)

Collegevergadering d.d. 8 december 2020
Raadsvergadering d.d. 2 februari 2021
Behorende bij raadsbesluit 1959

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT
"WESTEINDE 132B, 132C EN 132D"

1. INLEIDING

Op 18 oktober 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op eigen terrein aan het Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg. In de huidige situatie staan er in het plangebied enkele bedrijfsgebouwen. Met de beoogde planontwikkeling worden de bestaande opstallen in het plangebied gesloopt en worden hiervoor in de plaats de zes woningen gerealiseerd. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats via de huidige toegang tussen de bestaande bebouwing aan het Westeinde.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Voorburg West – Park Leeuwenbergh" en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 7 juli 2020 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 1664) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020. In de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen richtten zich met name op de bouw- en heimethode en de risico's tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico's zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken.

Nu er tijdens de ter inzage termijn zienswijzen zijn ontvangen, zal de gemeenteraad alsnog de definitieve verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Per ingediende zienswijzen is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit "Westeinde 132b, 132c en 132d" omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	KCS nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	670818	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	14 september 2020
2.	671019	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	14 september 2020
3.	675134	Indiener(s) zienswijze 3	Anoniem	Anoniem	15 september 2020
4.	671540	Indiener(s) zienswijze 4	Anoniem	Anoniem	16 september 2020
5.	671639	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	16 september 2020
6.	671727	Indiener(s) zienswijze 6	Anoniem	Anoniem	16 september 2020

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020. De zienswijzen, die schriftelijk zijn ingediend, zijn bij ons ingekomen op 14 (2x), 15 en 16 september (3x) 2020 en daarmee tijdig ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van de zienswijzen worden daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie een zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document “Overzicht indiener zienswijzen projectafwijkingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d” opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijkingsbesluit “Westeinde 132b, 132c en 132d”.

3.1. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

1. Verlies vrij uitzicht en schaduwhinder

Het ontwerpbesluit beperkt het vrije uitzicht en zorgt voor schaduwhinder. In de huidige situatie heeft reclamant vrij uitzicht over De Vliet en het Dorrepaal-Park vanaf de eerste en tweede etage. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van het balkon op de 1e en 2e etage. In september 2019 is een voorschets van het ontwerpbesluit met de projectontwikkelaar besproken. In dit plan werd niet achter de volle breedte van de woning bebouwing gesitueerd. Reclamant behield zo nog enig uitzicht op De Vliet en het park van Landgoed Dorrepaal daarachter. Met deze voorschets kon reclamant akkoord gaan. In de nu ter besluitvorming voorliggende situatie wordt zij, zonder nader overleg, geconfronteerd met een aanzienlijke bouwmassa over de gehele breedte van haar perceel. Het bestaande vrije uitzicht wordt hierdoor geheel weggenomen. Daarnaast zorgt de bebouwing voor schaduwhinder op haar perceel. Gevreesd wordt voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot. Bij het ontwerpbesluit is geen bezonnings-studie opgenomen, waardoor het verlies aan zonlicht onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Het ontwerpbesluit is in zoverre onzorgvuldig voorbereid. Ter behoud van het uitzicht en ter voorkoming van schaduwhinder op het perceel van reclamant wordt verzocht om aansluiting te zoeken bij de bouwplannen uit september 2019 en de twee-onder-een-kapwoningen naar het zuidwesten te verplaatsen, zodat niet over de gehele breedte van het perceel van reclamant wordt gebouwd en zij in ieder geval (deels) haar uitzicht op De Vliet en het park van Landgoed Dorrepaal behoudt. Een andere mogelijkheid zou zijn om de bebouwing terug te brengen naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Het bouwplan zal ook een andere schaduwwerking voor de naastgelegen percelen opleveren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan voor een aantal percelen op bepaalde momenten meer schaduw zal opleveren, maar ook op bepaalde momenten voor een aantal percelen juist minder schaduw zal opleveren. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 9,00 meter voor de huidige bedrijfsbestemming. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte variërend van 3,00 meter oplopend tot 4,00 meter, 5,00 meter en maximaal 7,00 meter. Een bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 9,00 meter zal ook een andere schaduwwerking voor de naastgelegen percelen opleveren en is op grond van het bestemmingsplan op deze locatie rechtstreeks toegestaan. Ook van de situatie met bebouwing van 9,00 meter is door de aanvrager een schaduwberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorgestelde plan een minder grote impact op de schaduwwerking heeft dan wanneer er een bouwplan conform het huidige bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. Wij zijn dan ook van mening dat de verandering in schaduwwerking door het voorgestelde plan niet zodanig is, dat er geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

De positie van de bebouwing wijkt niet af van het ruimtelijk kader. Op verzoek van reclamant is gezocht naar een maximale afstand tussen de appartementen en de tweekapper. Op de door reclamant genoemde voorschets van september 2019 was de afstand circa 17 meter. In de werkelijke situatie bleek dit ruimtelijk niet in te passen op de kavel. Deze afstand is daarom gecorrigeerd naar 16,3 meter. Deze wijziging is echter nog steeds passend in het ruimtelijk kader. Hoewel wij begrijpen dat reclamant niet blij

is met de verschuiving/wijziging, is naar onze mening voldoende toegelicht met welke reden dit gebeurd is.

Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake onder andere omdat de schaduwwerking minimaal is en de bouwhoogte conform bestemmingsplan is. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

2. Aantasting privacy

Direct achter het perceel van reclamant wordt een dubbele woning gerealiseerd. Vanuit de nieuwe bebouwing en vanaf de dakterrassen bestaat er direct zicht in de woning, waaronder de woon- en slaapkamers, in de tuin en op het balkon, waar nu geen enkele inkijk is. Dit is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een aanzienlijke aantasting van de privacy. Uit de bij het ontwerpbesluit behorende tekeningen is onvoldoende af te leiden of aan de achterzijde panelen of ramen zullen worden geplaatst. Voor zover hier ramen voorzien zijn, dan wordt verzocht om deze uit te voeren in melkglas, om zo het zicht op het perceel en in de woning weg te nemen. Ook wordt gevraagd om als voorwaardelijke verplichting in het besluit op te nemen dat de dakterrassen pas in gebruik kunnen worden genomen zodra de afschermende terrasafscheidingen zijn geplaatst en bovendien dat deze afscheidingen in stand worden gehouden zo lang van de dakterrassen gebruik wordt gemaakt.

Reactie:

Ter bescherming van de visuele privacy tussen buren is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". De afstand van de ramen in de achtergevel van de nieuw te bouwen geschakelde eengezinswoningen tot de erfgrens bedraagt circa 7,00 meter. Deze ramen zullen worden uitgevoerd in melkglas. Ook de terrasafscheiding van het dakterras aan de achterzijde zal worden uitgevoerd in melkglas (zie de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning). Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. De terrasafscheidingen staan op tekening aangegeven en maken onderdeel uit van het bouwplan, deze zullen dus ook geplaatst zijn als de woningen worden opgeleverd. Een voorwaardelijke verplichting dat de dakterrassen pas in gebruik kunnen worden genomen, zodra de afschermende terrasafscheidingen zijn geplaatst is naar onze mening dan ook niet nodig, nu deze in het bouwplan zijn meegenomen en onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning.

3. Geluidsoverlast/hinder warmtepompen

Aan de achterzijde van de woningen en de appartementen worden warmtepompen gerealiseerd die niet van enige geluiddemping worden voorzien. Een warmtepomp maakt over het algemeen een brommend (tonaal) geluid en kan tot op een afstand van 15 meter een geluidsbelasting tussen de 30 en 40 dB(A) produceren. De tuin van reclamant bevindt zich op circa 5,5 meter van de meest nabij gelegen warmtepomp. Er worden meerdere warmtepompen voorzien, die allemaal een geluidsuitstraling op de woning en tuin van reclamant zullen hebben. Er is gerede vrees dat het geluid van de warmtepompen in de tuin en bij de woning van reclamant goed hoorbaar zullen zijn. Deze gevolgen zijn in het ontwerpbesluit niet onderzocht, terwijl het hinderlijke geluid het woon- en leefgenot van de reclamant negatief zal aantasten. Aantasting van het woon- en leefgenot in de bij de woning gelegen tuin dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld, zo volgt onder andere uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2306. Het ontwerpbesluit is gelet hierop onzorgvuldig voorbereid. Ook zal visuele

hinder worden ervaren van de (thans nog niet afgeschermde) warmtepompen die op de achterzijde van de bebouwing worden aangebracht. Niet valt in te zien waarom deze pompen, die ten goede komen van het gebruik van de nieuw te bouwen woningen, niet aan de voorzijde van de bebouwing wordt aangebracht, zodat in ieder geval de achterliggende woningen geen last van de pompen zullen hebben. Gevraagd wordt om de warmtepompen aan de andere zijde van de woningen te plaatsen, zodat deze geen hinder voor omwonenden veroorzaken.

Reactie:
Bij de tweekapper worden losse buitenunits in de tuin gerealiseerd. Bij de appartementen worden op het platte dak op de eerste verdieping losse buitenunits gerealiseerd. Plaatsing van de units is aangegeven op de plattegronden en gevelaanzichten die bij de vergunningaanvraag zitten. De warmtepompen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevings-vergunning. Naar verwachting worden de buitenunits van de tweekapper via een kopersoptie gewijzigd in een bodemlus. Daarmee zullen er dan geen units meer in de tuin aanwezig zijn en is het visuele en geluidseffect niet meer van toepassing.

Voor de buitenunits van de appartementen is de ontwikkelaar voornemens om deze te voorzien van tenminste een esthetische en eventueel een akoestische afscherming. Deze afscherming maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. Dit betekent dat de ontwikkelaar hiervoor dus nog een separate aanvraag om omgevingsvergunning voor zal moeten indienen. Deze aanvraag zal dan ook voor advies aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd. Feit blijft dat de warmtepompen hoe dan ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee voldoen aan de geluidsnormen die daarin bepaald zijn.

4. Verkeersonveilige situatie
Om bij de nieuw te realiseren bebouwing te komen moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 134 en 132A worden gereden. Deze doorgang is, inclusief trottoir voor voetgangers, circa 4 meter breed en 25 meter lang. Dit betekent dat voertuigen elkaar niet veilig kunnen passeren om bij de woningen te komen. In het ontwerpbesluit is niet overwogen hoe hiervoor een verkeersveilige oplossing kan worden gevonden. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is. Ook hiervoor ontbreekt in het ontwerpbesluit een zorgvuldige oplossing. De ruimte om te kunnen parkeren zal bijzonder krap en onoverzichtelijk zijn, hetgeen resulteert in een verkeersonveilige situatie. Aan de westzijde van het besluitgebied worden twee parkeerplaatsen voorzien aan het einde van een 20 meter lange steeg/gang van 5 meter breed. Op deze gang komen twee woningen uit en beoogd is dat via deze gang ook de percelen Westeinde 134-138 kunnen worden betreden via een achterom. Indien een voertuig op een van beide parkeerplaatsen wordt geparkeerd, zal deze eerst tot voorbij de tweekapper moeten rijden om daar, mits er een beschikbare parkeerplaats is, te kunnen draaien. Het draaien in de smalle gang is gelet op de lengte van een gemiddelde auto immers niet mogelijk. Daar komt bij dat tijdens het achteruitrijden rekening moet worden gehouden met aankomend verkeer, vertrekkend verkeer en personen die de woningen en percelen verlaten. Dit zorgt voor een verkeersonveilige situatie ten aanzien van deze parkeerplaatsen. Voor de enkele parkeerplaats, te realiseren aan de oostzijde van het besluitgebied, en voor de meest noordelijk gelegen parkeerplaats, geldt hetzelfde. Indien alle parkeerplaatsen bezet zijn, is het niet mogelijk om de voertuigen te draaien totdat voorbij de ingang van de appartementen en de (smalle) doorgang naar het Westeinde wordt gemanoeuvreerd. Dit leidt eveneens tot een verkeersonveilige situatie. Om een voertuig te kunnen parkeren in de linker parkeerplaats van het noordelijke parkeervlak, dient eerst meerdere malen te worden gedraaid en gekeerd om het voertuig in, dan wel uit het parkeervlak te kunnen krijgen en richting het Westeinde te kunnen rijden. Dit zorgt, los van het feit dat de gebruiksmogelijkheid van de parkeerplaats zeer beperkt is, voor een onveilige situatie op het smalle parkeerterrein. Gelet op bovengenoemde punten is het niet

mogelijk om de parkeerplaatsen veilig en effectief te kunnen gebruiken. Verzocht wordt een verkeersveiliger alternatief aan te dragen, door bijvoorbeeld de woningen smaller te maken om zo meer parkeerruimte te kunnen creëren, dan wel de onveilige parkeerplaatsen niet te realiseren.

Reactie:
In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt.

5. Parkeren
Het ontwerpbesluit voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een minimale parkeereis van 9 parkeerplaatsen. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,6 per woning voor de twee- onder-een-kapwoningen en een norm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement. De berekening is volgens reclamant onjuist uitgevoerd. Overeenkomstig de Nota Parkeernormen moet het plangebied worden aangemerkt als een “zeer sterk stedelijk” gebied. Het plangebied ligt verder in de stedelijke zone “Schil centrum”. De gemiddelde norm voor een parkeerplaats voor een twee-onder-een-kapwoning is gelet op de Nota Parkeernormen in dit gebied 1,7 parkeerplaatsen, zo volgt uit de Parkeernota. De te verkopen appartementen moeten worden gerekend tot het dure segment. Er is geen gegronde reden om appartementen aan De Vliet met ruime balkons en ruime binnenruimte tot een ander segment te kunnen rekenen, zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt verondersteld. De norm voor een koopwoning op de etage bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor de woningen bedraagt minimaal (1,7x2 + 1,6x4 = 9,8) 10 parkeerplaatsen. Ook indien wordt gerekend met appartementen in het middensegment zijn 10 parkeerplaatsen minimaal vereist. Indien in navolging van hetgeen hierboven is gesteld ten aanzien van de verkeersveiligheid in ieder geval de twee parkeerplaatsen aan de westzijde van het besluitgebied worden geschrapt en hiervoor geen deugdelijk alternatief wordt gevonden in het besluitgebied, dan stuit het ontwerpbesluit op een tekort aan parkeerplaatsen. Het ontwerpbesluit kan om deze reden niet in zijn huidige vorm in stand blijven. Het parkeren kan niet kan worden opgevangen in het openbare gebied, gelet op de reeds hoge parkeerbelasting in de wijk, waarin al een tekort aan parkeerplaatsen bestaat. Zowel het bestemmingsplan als het voorliggende ontwerpbesluit voorzien niet in een instandhoudings-verplichting voor het behouden van voldoende parkeergelegenheid. Verzocht wordt deze verplichting aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Reactie:
In de tekst en verwoording van de ruimtelijke onderbouwing is inderdaad een fout geslopen ten aanzien van de gehanteerde parkeernorm. Bij de toetsing van het bouwplan aan de geldende parkeernormen is

echter wel uitgegaan van de te hanteren normen voor twee-onder-een-kap (1,7) en dure appartementen (1,6). Deze norm is inclusief 0,3 pp voor bezoekers. De plaatsen voor bezoekers dienen openbaar te zijn.

Voor de twee-onder-een-kap woningen in het plan worden 2 privé parkeerplaatsen per woning aangelegd. Dit voldoet dus ruim aan de norm. Aangezien het echter privé parkeerplaatsen betreft, dient daar bovenop alsnog de 0,3 bezoekersparkeerplaatsen aangelegd te worden als openbare parkeerplaats. Dus 0,6 parkeerplaats. Voor elk van de vier appartementen wordt één privé parkeerplaats gereserveerd. De resterende 4 maal 0,6 parkeerplaats wordt openbaar aangelegd. Deze 2,4 parkeerplaats is dus inclusief het bezoekers-aandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Rekening houdende met de privé parkeerplaatsen zijn er dus 11 parkeerplaatsen nodig: 4 privé plekken voor de twee twee-onder-een-kappers, 4 privé plekken voor de vier appartementen en 3 openbare plekken voor de bezoekers en tweede auto's van de appartementen.

In het plan wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen. Er wordt dus één openbare parkeerplaats meer aangelegd dan vereist volgens de parkeerberekening. Wij zijn van mening dat alle in het plan opgenomen parkeervakken in stand kunnen blijven omdat deze voldoen aan geldende maatvoering. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast. De instandhoudingsverplichting wordt niet in de omgevingsvergunning opgenomen, maar deze is voor zowel de privé parkeerplaatsen als bezoekersparkeerplaatsen geborgd in de koopakte.

De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerontheffing als ze op eigen terrein kunnen parkeren. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners zo veel mogelijk van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. Tevens worden er 4 openbare parkeerplaatsen (1 meer dan volgens de parkeerberekening nodig is) aangelegd, waardoor het bouwplan naar onze mening weinig invloed zal hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

6. Risicoschade omliggende woningen

Door het ontwerpbesluit dreigt schade te ontstaan aan omliggende woningen. De woningen worden gerealiseerd op een korte afstand van de kade en op slechts 5 meter van de naastgelegen woningen. Er is onvoldoende onderzocht in hoeverre het bouwen op een dergelijke korte afstand van de kade kan leiden tot schade aan de kade zelf, maar ook tot schade aan de omliggende woningen. Gevreesd wordt voor schade aan de woning door verzakkingen, wateroverlast en eventuele trillingen bij het bouwen. Met klem wordt verzocht de risico's van het bouwen inzichtelijk te maken alvorens wordt overgegaan tot besluitvorming, een andere volgorde zou leiden tot onzorgvuldige besluitvorming.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen

starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs. De risico's van de bouw en de monitoringsaanpak zijn daarmee in beeld voordat met de bouw zal worden gestart.

7. Groene karakter

Het groene karakter van het ontwerpbesluit is niet geborgd. Een van de doelen van de gemeente is om bij alle nieuwe ruimtelijke projecten het groen een serieus onderdeel te laten vormen, zo volgt uit hoofdstuk 6 van het Groenstructuurplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg (2010): Buitengewoon groen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.3.2 getoetst aan het Groenstructuurplan. Gesteld wordt dat, gelet op de ligging van het besluitgebied aan de Vlietzone, bij de ontwikkeling serieus aandacht wordt besteed aan groene voorzieningen. Bij het ontwerpbesluit is geen landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Evenmin is aan het ontwerpbesluit een beplantings- en instandhoudingsverplichting opgenomen om te borgen dat het beoogde groen daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Het ontwerpbesluit voldoet vooralsnog niet aan de doelstellingen van het Groenstructuurplan. Gevraagd wordt het ontwerpbesluit ten aanzien van dit onderdeel concreter uit te werken en verplichtingen ten aanzien van het beplanten en het instandhouden van het groen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Reactie:

Op dit moment gaat het om een volledig verhard bedrijfsterrein. De transformatie naar woningen met tuinen zorgt ervoor dat het beeld aanzienlijk zal vergroenen. In het ruimtelijk kader is het volgende opgenomen: "Door de situering en de vergroening van de oever draagt de nieuwbouw bij aan de Groenelijn, de Vliet, uit de structuurvisie. Dit komt vooral tot uitdrukking in de vormgeving van de gevel richting het water en de brug en de groene openruimten tussen de gebouwen. Daarnaast leveren een goede en nette detaillering een belangrijke bijdrage aan de beleving en identiteit van het beeld langs de Vliet. De nieuwe buitenruimte sluit aan bij de bestaande inrichting van het Westeinde, met voldoende oog voor kwalitatief groen (bomen)".

Bij de beoordeling van het bouwplan is destijds door de welstandscommissie geadviseerd om, rekening houdend met het hoge welstandsregime "Vlietoevers" wat voor dit gebied van toepassing is, de erfafscheiding als een groenblijvende, winterharde haagbeuk uit te voeren. In de akten met toekomstige kopers is de instandhouding van de groene hagen geborgd. Daarnaast wordt een voorziening gecreëerd in de vorm van een 'bloembak' langs de kade, waardoor kopers gestimuleerd worden dit groen in te richten.

8. Communicatie(fouten)

Reclamant is ontstemd over de (communicatie)fouten die gemaakt zijn gedurende de ontwikkelingsfase. Hoewel begrepen wordt dat formeel getoetst wordt of het besluit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, zijn er gedurende het proces een aantal ernstige (communicatie)fouten gemaakt, waardoor reclamant zich niet serieus betrokken voelt bij de besluitvorming. Na het aanvankelijke contact over de voorgenomen plannen in september 2019 is geen enkel overleg meer gevoerd met reclamant. Reclamant voelt zich door de handelswijze van de projectontwikkelaar, door zonder nadere communicatie een geheel ander plan ter besluitvorming voor te leggen dan eerst is afgestemd, niet serieus genomen en heeft allerminst het gevoel dat de zorgen serieus bij de besluitvorming zijn betrokken. Verder is in juni 2020 een concept akte voor het vestigen van een erfdienstbaarheid op de direct achter de woningen gelegen verharding aan de indiener van de zienswijzen en de andere aangrenzende bewoners verstuurd. In deze e-mail zijn alle namen, geboortedata en geboortelocaties van de directe omwonenden in te zien. De privacy is door deze handelswijze ernstig geschaad.

Reactie:
Wij betreuren het dat reclamant de communicatie als onvoldoende en incompleet ervaart. Naar onze mening is er wel gecommuniceerd met de omwonenden. Zoals bij punt 1 al aangegeven is het in eerste instantie voorgelegde plan 70 centimeter opgeschoven, omdat de afmetingen waar in het ruimtelijk kader vanuit was gegaan niet met de werkelijkheid overeenkwamen. De wensen op het gebied van inkijk en privacy zijn, waar mogelijk, meegenomen en verwerkt in het plan. Dat de inzet van communicatie niet het resultaat heeft opgeleverd wat zij graag hadden willen zien, staat hier naar onze mening los van. Na september 2019 zijn er nog meerdere contactmomenten met omwonenden geweest, gericht op direct omwonenden waar reclamant ook voor uitgenodigd is. Hier is echter door reclamant niet op ingegaan. Ook heeft er in september 2020 een openbare en breed aangekondigde bewonersbijeenkomst plaatsgevonden.

Het doel bij het opstellen van de concept akte van erfdienstbaarheid is geweest om op basis van de gevoerde correspondentie/besprekingen de belangen van de omwonenden te borgen in een notariële akte. Dit naar aanleiding van verschillende gesprekken die met direct omwonenden hebben plaatsgevonden. Voor het vastleggen van deze rechten is het noodzakelijk dat de persoonsgegevens in de akte worden opgenomen en hierdoor dan dus voor alle partijen inzichtelijk zijn. Nu er nog geen besluit over de omgevingsvergunning is genomen, zal de akte nog niet worden gepasseerd en behoud deze zijn concept status. De ontwikkelaar heeft met reclamant afgesproken dat zodra de afronding en de ondertekening van deze akte weer actueel wordt, zij contact met haar zullen opnemen om na te gaan of zij wel of geen partij wenst te zijn in deze akte.

9. Waardedaling woningen
Gevreesd wordt dat de woning van reclamant in waarde daalt na realisering van de voorgenomen plannen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt wordt. Een reden te meer om te zoeken naar een goede plaatsing van de bebouwing, waarbij zo min mogelijk hinder, en daarmee planschade, te verwachten is.

Reactie:
Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak (waaronder een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder, c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager (van het planschadeverzoek) blijft. Lid 2 van artikel 6.2 bepaald dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft: bij schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan 2 procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade leiden in de vorm van vermindering van de waarde van hun woning ten gevolge van het voorgestelde bouwplan die niet binnen het normale maatschappelijke risico valt, kan nadat het besluit onherroepelijk is geworden een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Bij de beoordeling van het verzoek, zal rekening worden gehouden met het bestaande planologische regime,

zijnde een bedrijfsbestemming (waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan) met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie
De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aangepast met de juiste parkeernormen en verwoording in de tekst.

3.2 Indiener(s) zienswijze 2
Samenvatting van de zienswijze:

1. Gedegen risico-analyse ontbreekt
De gemeente heeft onvoldoende getoetst of de bouw veilig is en heeft onvoldoende documentatie en toelichting gevraagd alvorens de vergunning te verlenen. Een plan van aanpak voor de sloop en bouw is niet voorgelegd en niet getoetst. Hierdoor heeft de gemeente niet kunnen beoordelen of de bouw geen schade aan de bestaande (grotendeels monumentale) woningen veroorzaakt. In opdracht van de ontwikkelaar is een opname van de woning uitgevoerd. Rekening houdend met de bouwkundige staat van de woningen is toegezegd de risico-analyse uit te voeren en te adviseren over de bouwmethode (o.a. heisysteem) en het monitoringsplan. De vergunningsaanvraag vermeldt geen details over bouw-methodiek, constructieve gegevens of welke informatie dan ook die inzicht geeft in de risico's voor de bestaande bouw. Om de kans op schade aan het huis van reclamanten te minimaliseren wordt gevraagd de risico-analyse te laten beoordelen door een onafhankelijk extern expertise bureau en als onderdeel in de vergunning op te nemen. Als er bijv. voor heien i.p.v. boren gekozen wordt (wat een verhoogd risico betekent), vraagt reclamant om een trilling predictie.

Reactie:
In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs.

2. Opname woning en gebruik meetapparatuur
Er is toegezegd dat er op meerdere momenten opnamen gemaakt worden van de woning, zowel binnen als buiten. Daarnaast is aangegeven dat er trillings-, geluid- en indien nodig zettingsmetingen gedurende de gehele realisatie worden gedaan. Deze toezegging staat in het plan van aanpak, maar deze heeft geen status en is nog niet concreet uitgewerkt in een monitoringsplan op basis van de risicoanalyse. Reclamanten vragen de gemeente om eisen te stellen in de vergunning voor het gebruik van geluids-trillings-, en indien nodig zettingsmetingen zodat de sloop, sanering en bouw geen schade aan de

woningen kan aanrichten en er geen overschrijdingen op de (wettelijke) of uit de risicoanalyse komende normen zijn. Daarnaast wordt gevraagd om openheid van de gemeten waarden, zodat bij mogelijke geschillen naar de tijdstippen en data gekeken kan worden.

Reactie:
Zoals hierboven aangegeven zal het monitoringsplan door de gemeente moeten worden goedgekeurd voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. Het monitoringsplan zal uiteindelijk onderdeel uit maken van het besluit en hier zal door de gemeente op gecontroleerd gaan worden. De aannemer zal voor de start van de werkzaamheden een opname van de huidige toestand maken (O-meting) om later eventuele schade te kunnen aantonen. Het opstellen van een vooropname (nulmeting) is een zaak tussen de aannemer en zijn verzekeringsmaatschappij. De gemeente heeft daar geen inmenging in, maar zal wel een exemplaar van de vooropname (nulmeting) ontvangen.

3. Geen (vergunningsvrije) aan/uitbouwen.
In de besluiten wordt aangegeven dat het stedenbouwkundig plan c.q. het ruimtelijk kader tot stand is gekomen op basis van een 'participatie'. Met omwonenden is het compromis tot stand gekomen waarbij is toegezegd dat het volume binnen het stedenbouwkundig plan ook echt het maximaal toegestane bouwvolume is. Afgesproken is ook dat er na realisatie van dit volume geen aan/uitbouwen, ook niet vergunningsvrij, mogelijk gemaakt zouden worden. Deze afspraak is niet terug te zien in de vergunning. Verzocht wordt om deze afspraak te borgen via een rechtsgeldige methode.

Reactie:
Het is niet mogelijk om een voorwaarden in de vergunning op te nemen dat er geen vergunningsvrije aan- en uitbouwen meer gerealiseerd kunnen worden. In een nieuw bestemmingsplan zal het omliggende perceel (zoals op het kaartje in het ruimtelijk kader aangegeven) een groenbestemming krijgen, waardoor hier in de toekomst niet vergunningsvrij gebouwd kan worden. In de praktijk is er echter ook weinig ruimte meer om vergunningsvrij te kunnen bouwen.

De Vlietgevel wordt gezien als meest beeldbepalende gevel. Op 1,00 meter achter deze gevel ontstaat een achtererfgebied welke voor maximaal 50% vergunningsvrij bebouwd zou mogen worden. In feite is dus alleen een uitbreiding in de zijtuinen mogelijk en niet aan de “achtergevel” waar de entrees zijn gesitueerd, aangezien deze achtergevel straks grenst aan de verkeerszone. De zijtuinen in het middengebied hebben ook een zone voor parkeren, waardoor er nauwelijks tuinruimte over blijft om vergunningsvrij te kunnen bouwen.

Waar mogelijk zal de ontwikkelaar te zijner tijd in de koopakte een passage opnemen dat de eigenaren de omvang van de begane grond niet mogen uitbreiden.

4. BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)
Er zit geen BLVC plan in de vergunningsstukken. De ontwikkelaar heeft een plan van aanpak gemaakt, waar veel van de belangrijke punten in worden genoemd. Er is vertrouwen dat de ontwikkelaar het goed wil organiseren en rekening wil houden met haar buren, maar het plan van aanpak heeft geen status, dus naleving is niet geborgd. Gezien er verschillende projecten (Fonteinkerk, IKC en Diaconessenhuis) gelijktijdig of met een grote overlap in Voorburg West dicht tegen de bestaande woningen aan worden gerealiseerd, wordt verzocht om een BLVC-plan bij al deze projecten verplicht te stellen voor vergunningverlening en dit overkoepelend te coördineren. Belangrijk is dat omwonenden betrokken worden bij dit BLVC-plan.

Reactie:
In bijlage D van het ontwerpbesluit is aangegeven dat een bouwveiligheidsplan nog ter goedkeuring aan ons dient te worden voorgelegd. Zonder gemeentelijke instemming op het bouwveiligheidsplan zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met deze werkzaamheden. Dit is een normale gang van zaken om als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar is bekend met de zorgen van reclamanten. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat er geen gelijktijdige uitvoering plaatsvindt van de vier genoemde projecten, mede omdat enkele ontwikkeling nog in de aanvraagprocedure zijn. De uiteindelijk planning van de uitvoering van de diverse projecten is echter afhankelijk van de besluitvorming en eventuele juridische procedures die nog doorlopen moeten worden. Hier is op voorhand dan ook nog geen uitsluitsel over te geven. Indien nodig zal hier alsnog afstemming plaatsvinden op het moment dat dit nodig is.

Conclusie
De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.3 Indiener(s) zienswijze 3
Samenvatting van de zienswijze:

1. Ruimtelijk kader geen basis voor dit plan
Het ruimtelijk kader dat destijds opgesteld en goedgekeurd is, was volgens reclamant in het kader van een bestemmingsplanprocedure. De basis van een vergunning is het bestemmingplan en dat geeft in dit geval strijdig gebruik. Bij strijd met het bestemmingsplan moet worden getoetst of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft het ruimtelijk kader als onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening aangenomen. Alsnog dient echter aannemelijk gemaakt te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de plannen te vergunnen ontstaat een onevenredig negatief effect op het woon- en leefklimaat van reclamant. Destijds is het ruimtelijk kader - in weerwil van ingediende bezwaren - vastgesteld omdat het project door deze te verkleinen financieel niet haalbaar zou zijn. Destijds was dit het enige argument van de gemeente. In het kader van een vergunning dient derhalve opnieuw te worden beoordeeld of het financieel haalbaar is - en niet of het goedkoper kan worden uitgevoerd - zodat er een plan kan worden gerealiseerd die niet op zoveel fronten concessies vraagt op beleidsvlak en kwaliteitsvlak. Eerder ingebrachte bezwaren tonen aan dat omwonenden onevenredig worden geraakt door deze mogelijkheden. Alsnog dient gemotiveerd te worden waarom medewerking kan worden verleend aan het afwijken van bepaalde andere varianten en waarom deze variant de beste is. Dat het ruimtelijk kader in samenspraak met de omwonenden tot stand is gekomen, is onjuist. Er zijn diverse gesprekken geweest, maar de bezwaren van omwonenden zijn volgens reclamanten zonder motivatie terzijde geschoven. Ook was er bij de vaststelling van het ruimtelijk kader geen formele bezwaarmogelijkheid. Toen de planlocatie aan een nieuwe projectontwikkelaar is overgedragen heeft de gemeente zich op geen enkel moment bereid getoond de bezwaren te overwegen of in overleg te treden. Er is herhaaldelijk verzocht samen met de nieuwe projectontwikkelaar in overleg te gaan. Ten onrechte is het ruimtelijk plan - zonder gemotiveerde weerlegging van de belangen van omwonenden - als uitgangspunt genomen voor de “goede ruimtelijke ordening”.

Reactie:
Het ruimtelijk kader is destijds opgesteld vanuit een nieuwbouw/ontwikkelwens naar woningbouw van de vorige eigenaar van de grond. Omdat woningbouw niet binnen het bestemmingsplan of de uitwerkings-bevoegdheid paste is er gekozen voor het opstellen van een ruimtelijk kader, om te onderzoeken wat de mogelijkheden waren van deze locatie. Met het ruimtelijk kader is sturing gegeven aan de herontwikkeling van de locatie en het ruimtelijk kader diende om tot een goed in de omgeving passend plan te komen. Bij het opstellen van het ruimtelijk kader zijn omwonenden betrokken. Visie op de

ruimtelijke ontwikkeling zijn aan hen gepresenteerd. Zij hebben hun reactie op voorgestelde plannen geuit en aandachtspunten van betrokken inwoners en omwonenden zijn waar mogelijk en haalbaar in het plan verwerkt. Vervolgens is het ruimtelijk kader vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij hebben inwoners de mogelijkheid gehad om in te spreken. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel. Het is lastig daarbij aan ieders belang volledig te voldoen, omdat deze ook tegenstrijdigheden bevatten. Voor de totstandkoming van het vastgestelde ruimtelijk kader is naar onze mening wel degelijk een participatief proces doorlopen. Daarbij zijn bewoners geïnformeerd en geraadpleegd. Er lag bij hen geen beslissingsbevoegdheid. Bij de overdracht van de gronden, een aangelegenheid tussen twee private partijen is geen verzoek van de nieuwe grondeigenaar bij de gemeente ingediend om van het reeds vastgestelde ruimtelijk kader af te wijken. Er is dan ook geen aanleiding geweest om met de omgeving en grondeigenaar opnieuw uitgangspunten en ruimtelijke kaders op te stellen. Daarom is deze actie ook niet in gang gezet. Dat het huidige ruimtelijk kader en het proces van de totstandkoming hiervan niet aan de wensen en verwachtingen van reclamant voldoet betreuren wij. In de aanloop naar het opstellen van de omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing is herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden.

In de ruimtelijke onderbouwing die voor het voorliggende bouwplan is opgesteld is naar onze mening voldoende gemotiveerd waarom medewerking aan het plan kan worden verleend.

2. Risico schade aangrenzende woningen
Om bouwen op het smalle deel van het perceel mogelijk te maken moet er gebouwd worden op 1 meter van de kade van De Vliet en slechts 5 meter van de erfgrens van de omliggende woningen. Er is onvoldoende getoetst of dit veilig is en er is geen documentatie en toelichting gevraagd aan de ontwikkelaar alvorens de vergunning te verlenen. Een plan van aanpak voor de sloop en de bouw is niet voorgelegd en niet getoetst. Diverse malen is de vraag gesteld aan de gemeente om te zorgen voor een gedegen risico-inventarisatie die nooit is opgesteld en gedeeld. Er is onvoldoende onderzocht of de afstand tot de kade van de Vliet niet zal leiden tot schade aan de kade en daarmee tot waterschade aan de aangrenzende woningen. Er is geen informatie gedeeld over de bouwmethode en de daarmee gepaarde trillingen en bodemverschuiving en het effect hiervan op de woningen aan het Westeinde in het algemeen en de monumentale woningen die direct naast het project liggen in het bijzonder.

Reactie:
In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en

dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs.

3. Onvoldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein

Om 6 woningen mogelijk te maken wordt er te weinig parkeer en manoeuvreerruimte gelaten voor de auto's bij de nieuwe woningen. De getekende parkeerplaatsen zullen niet goed te gebruiken zijn en dit geeft parkeerdruk voor de woningen van omwonenden, terwijl het parkeren op het project zelf moet worden opgelost. Het CROW schrijft voor dat voor haaks parkeren een manoeuvreerruimte noodzakelijk is en parkeervakken minimaal 2,5 meter breed moeten zijn. Daaraan wordt in beginsel voldaan, maar de vakken worden op plaatsen gesitueerd waar het vrijwel onmogelijk is om veilig in- en uit te rijden. Zo is op het smalste deel van het perceel aan de linkerzijde plaats ingetekend voor twee parkeervakken. Deze parkeervakken kunnen echter niet zomaar in- en uitgereden worden, nu geen bocht kan worden gemaakt en slechts achteruit in- of uit kan worden geparkeerd. De kans dat hiermee schade zal ontstaan is groot. Dit hangt direct samen met een te grote bebouwing die mogelijk wordt gemaakt. De tweekapper geeft slechts ruimte voor een 5 meter brede weg doordat te ver tot aan de erfgrens van de bestaande woningen wordt doorgebouwd. Auto’s kunnen ter plaatse dus slechts geheel achteruit parkeren om vervolgens het perceel te kunnen verlaten. Onvoldoende manoeuvreerruimte is daarmee op de weg geboden. Deze situatie is onvoldoende beoordeeld. Ditzelfde geldt aan de rechterzijde - waar 1 parkeervak is ingetekend - waarbij strijdige verkeerssituaties zullen ontstaan bij drukte. Het CROW schrijft voor dat een wegbreedte minimaal 6 meter moet zijn naast een parkeervak van 5 meter - daarmee totaal 11 meter - waaraan lijkt te zijn voldaan. Echter, bij beoordeling van de situatie zal moeten opvallen dat bij de parkeervakken rechts bovenin een gevaarlijke verkeerssituatie zal ontstaan (zie situatietekening op pagina 36 van de ruimtelijke onderbouwing). Meerdere vakken hebben geen mogelijkheid uit het vak te manoeuvreren op het moment dat alle vakken bezet zijn. De kans dat derhalve volwaardig - in overeenstemming met de parkeernota - op eigen terrein gaat worden geparkeerd is nihil. Door de plannen kleiner uit te voeren, wordt op het eigen perceel meer mogelijkheid geboden om de parkeerdruk op te vangen. Om de minimaal 11 parkeervakken te kunnen realiseren is meer ruimte nodig. Het plan is op basis van dit gegeven strijdig met de parkeernota van de gemeente. Het plan zal leiden tot parkeer-druk in de directe omgeving, waarvan reclamant rechtstreeks de nadelige gevolgen ondervindt.

Reactie:

Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. Er is voldoende manoeuvreerruimte om parkeerplaatsen in- en uit te rijden. De verwachting is dat het niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt en niet tot schade aan voertuigen of opstallen. Doordat de nieuwe woningen worden opgeleverd met bijbehorende parkeerplaatsen is de verwachting dat nieuwe bewoners ook van hun eigen parkeerplaats gebruik zullen maken en de auto niet elders in het gebied zullen parkeren. De druk op de omgeving is daarmee geborgd. De nieuwe bewoners komen ook niet in aanmerking voor een parkeerontheffing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren Op die manier wordt geborgd dat de bewoners en moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken.

4. Verkeersonveilige situatie

Om de planlocatie te bereiken moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 134 en 132A worden gereden. Deze doorgang is, inclusief trottoir voor voetgangers, circa 4 meter breed en 25 meter lang. Voertuigen kunnen elkaar niet veilig passeren om de woningen te bereiken. In het ontwerpbesluit is niet overwogen hoe hiervoor een verkeersveilige situatie kan worden gecreëerd met deze omstandigheden. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is. Ook hiervoor ontbreekt in het ontwerpbesluit een zorgvuldige oplossing. Verder zal de ruimte om te kunnen parkeren bijzonder krap en onoverzichtelijk zijn, hetgeen resulteert in een verkeersonveilige

situatie. Ook zal het in- en uitrijden leiden tot onveilige situaties voor de voetgangers op het Westeinde waarvan het merendeel schoolgaande kinderen betreft door de directe nabijheid van Pius X basisschool.

Reactie:
In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen.

In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

5. Archeologie onvoldoende onderzocht en onderbouwd
De gronden ter plaatse zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3'. Gezien de omvang en diepte van de nieuwe bebouwing is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is archeologisch onderzoek verricht en aan de hand hiervan kan nog niet met zekerheid worden vastgesteld dat ter plaatse het Kanaal van Corbulo ligt. Dit met name vanwege het feit dat een boring niet diep genoeg kon plaatsvinden om dat vast te kunnen stellen. Geadviseerd wordt maximaal af te graven tot 100 centimeter diepte. In de ontwerp-vergunning is nog niet duidelijk of dieper dan 1 meter de grond in moet worden gegaan, anders dient nog nader archeologisch onderzoek te worden gedaan. Specifiek moesten in dit geval voorwaarden worden gesteld om tegen te gaan dat archeologische vondsten zullen worden aangetast, echter dat is in het stadium dat reeds de regels worden overschreden. Dit had in het voorstadium al moeten worden onderzocht. Nu een boring niet diep genoeg kan plaatsvinden, dient voorafgaand aan het afgeven van de vergunning duidelijk te zijn of het bouwplan kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de gestelde voorwaarden. De tekening en aanvraag zijn op dit punt nog niet duidelijk en dat dient voorafgaand te zijn beoordeeld om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Zo kan niet worden gesproken van de economische haalbaarheid als nog niet duidelijk is of vervolg moet worden gegeven aan dit nader onderzoek. In dit stadium moet de aanvraag volledig en duidelijk zijn en moet op alle van belang zijnde onderdelen volledig zijn beoordeeld. Dat kan in dit geval niet, omdat in eerste plaats de boring niet volledig kon worden verricht en daarnaast omdat niet duidelijk is welke ingreep in de bodem moet worden verricht om deze grote bouwwerken ter plaatse te kunnen bouwen.

Reactie*:*
In bijlage F van het ontwerpbesluit is expliciet ingegaan op de voorwaarden met betrekking tot archeologie. Zo is onder andere aangegeven dat ondergrondse sloopwerkzaamheden (voor het slopen van ondergrondse funderingen welke dieper liggen dan 100cm – Mv (0.50 m – NAP) archeologisch begeleid dienen te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht. Tevens is opgenomen dat er een meldingsplicht geldt bij het aantreffen van archeologische resten. Naar ons oordeel zij de gestelde voorwaarden ten aanzien van “sloop” en “ bouw en overige werkzaamheden” voldoende dekkend.

6. Onvoldoende aandacht aanwezige nesten van vogels en vleermuizen
In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat plan specifiek ter plaatse meerdere nesten van volgens en vleermuizen zijn aangetroffen. Verwezen wordt voor eerdere onderzoeken uit 2011, 2016 en 2018 naar de bijlage bij toelichting. Deze is echter niet gepubliceerd en daarom niet in te zien. Buiten het broedseizoen dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden. Onduidelijk is dan ook op welke wijze - en in het kader van welke ontwikkeling - deze onderzoeken hebben plaatsgevonden. Als daadwerkelijke verblijfsplaatsen zijn aangetroffen dienen de soorten beschermd te worden, met name in het kader van vleermuizen. De aanwezigheid van soorten wordt aangetast door lichtverstoring, en het wegvallen van belangrijke vliegroutes, foerageergebied en verblijfsplaatsen. Onduidelijk is of hieraan wordt voldaan, nu de stukken die daarop betrekking hebben en zijn onderzocht niet publiek zijn gemaakt.

Reactie:
Zowel de Actualisatie natuurwaardenonderzoek Westeinde Voorburg van 6 oktober 2016 als een oplegnotitie uit 2018 die ziet op de resultaten van het actualiserend onderzoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar de huismus en meervleermuis hebben ter inzage gelegen en zijn dus wel publiek gemaakt.

In het onderzoek van 2016 is de volgende conclusie opgenomen: "Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zijn geen (significant) negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden. Voor deze beoogde ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ontwikkeling is eveneens niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. In de oplegnotitie uit 2018 is dezelfde conclusie opgenomen. Tevens is het volgende in de samenvatting opgenomen:

Soortenbescherming

1. *Algemene broedvogels: alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels, verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.*
2. *Voor de overige aangetroffen en te verwachten soort(engroep)en is het nemen van maatregelen of vervolgstappen niet nodig.*

Wij zijn van mening dat wanneer de genoemde maatregelen in acht worden genomen er geen belemmeringen zijn met betrekking tot flora en fauna.

7. Wijze van verkrijgen van het perceel onvoldoende onderzocht
De omwonenden hebben na het inzien van het kadaster vastgesteld dat het project op een dag 3 maal is verkocht, als laatste aan de huidige ontwikkelaar. Commercieel en juridisch kan er geen logische reden zijn voor deze constructie. Reclamant is van mening dat de gemeente dit onvoldoende heeft onderzocht en er niet verzekerd van kan zijn dat hier geen sprake is van fraude dan wel onderhandse afspraken tussen de vorige en de huidige ontwikkelaar.

Reactie:
Diverse instanties die betrokken zijn geweest bij /danwel zijn geïnformeerd over de verkoop van de grond hebben aangegeven dat er geen reden is geweest om de verkoop als ongebruikelijk te bestempelen (Notaris / Financial Intelligence Unit (FIU) / Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Wij gaan

er op basis van deze informatie vanuit dat er sprake is geweest van een gebruikelijke transactie, ook is er geen sprake van een ondermijningsbeeld. Wij zien dan ook geen reden dit verder te laten onderzoeken.

8. Onvoldoende rekening gehouden met belangen van omwonenden
Alle besluiten die de gemeente neemt zijn volgens reclamant in het voordeel van de ontwikkelaar, met bezwaren en zorgen uit de buurt wordt niks gedaan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid beschrijft wederom algemeen wat is besproken, maar niet wat er daadwerkelijk mee is gedaan. Onterecht wordt verwezen naar een bepaalde “participatie”. Omwonenden hebben slechts hun punten naar voren kunnen brengen, welke allen zo van tafel zijn geveegd. Het is onjuist dat de uitkomsten van de discussies, de inloopavond, andere overleggen en input van derden is meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader. Er is volgens reclamant niks met de bezwaren gedaan. Dit, in combinatie met de andere zorgen maakt dat omwonenden zich niet gezien of gehoord voelen. Er is geen blijk gegeven van een volledige belangenoverweging, de belangen van omwonenden zijn ongemotiveerd terzijde geschoven. Ook is onterecht op alle punten meegegaan met de projectontwikkelaar.

Reactie:
Voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kader is destijds een inloopavond georganiseerd. Op de inloopavond hebben omwonenden en andere belangstellenden hun input kunnen geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. De belangrijkste aandachtspunten uit deze inloopavond waren: massa, oriëntatie, situering en programma, bezonning, uitzicht en privacy, parkeren, sociale- en verkeersveiligheid, smalle in/uitrit, overgang bestaand/nieuw, overlast tijdens de bouw en overlast in de nieuwe situatie. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente.

De thema’s van de inloopavond zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader. Tijdens drie werkgroepen met aangemelde omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente is de nieuwe invulling besproken en aan de hand van input uit de inloopavond en een aantal ruimtelijke principes op de locatie ingezoomd. De gemeente heeft door deze open benadering input gekregen van verschillende belanghebbenden en daardoor in het ruimtelijk kader een weloverwogen afweging kunnen maken over de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Het doel van de werkgroep was om te komen tot een haalbaar ruimtelijk kader, waarbij op basis van suggesties en discussies uit de inloopavond, de werkgroep en andere input van derden afwegingen zijn gemaakt.

Tijdens de werkgroepen is veel gesproken over omvang, massa, situering en aantal woningen. In de eerste werkgroep is vooral gesproken over de voor- en nadelen van verschillende varianten en de hoogte van de massa’s. Daaruit kwam dat bebouwing van twee lagen en een kap (circa 9 meter) aanvaardbaar is, maar dat moet worden voorkomen dat er een wandvorming aan de Vliet ontstaat. Na de eerste werkgroep is de discussie vooral gebaseerd op een variant van 2 volumes op de Vliet georiënteerd, omdat hi erbij de wandvorming het minst is. Het ging daarbij in hoofdopzet om een kleinere massa in het smalle deel van het perceel en een grotere massa in het bredere deel van het perceel. Verder was de opzet dat de massa’s werden uitgelijnd aan de hand van de bestaande verkavelingsrichting aan het Westeinde. Waarbij de afstand tot de bestaande bebouwing aan het Westeinde van belang was gezien de bezonning, doorzichten en privacy. De bebouwing is uiteindelijk zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. E zijn hier verschillende afwegingen voor geweest. Zo bleek tijdens de werkgroepen dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en geen onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Ook na vaststelling van het ruimtelijk kader is in de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden.

Wij kunnen ons niet vinden in het door reclamanten geschetste beeld dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden of dat zorgen van omwonenden niet zijn meegewogen.

9. Het saneren van verontreinigde grond is niet geborgd
In zowel het ontwerpbesluit als in de ruimtelijke onderbouwing wordt benoemd dat er in het besluitgebied circa 16 m3 sterk verontreinigde grond met minerale olie en circa 7,5 m3 sterk verontreinigde grond met lood op het terrein aanwezig is en dat deze grond gesaneerd moet worden, alvorens het perceel geschikt is voor het voortdurend verblijven van mensen. In het besluit is geen voorwaarde opgenomen dat deze grond gesaneerd moet worden alvorens wordt gebouwd. Ter volledigheid wordt door reclamant verzocht alsnog een dergelijke voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Reactie:
In de ruimtelijke onderbouwing zijn aanbevelingen opgenomen, dit zijn geen verplichtingen. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging en er hoeft dan ook geen saneringsplan opgesteld te worden. Het Bodemloket van de gemeente is het aanspreekpunt en er dient een Plan van aanpak ter goedkeuring aan het Bodemloket aangeleverd te worden. Hierover is al overleg met de ontwikkelaar.

Conclusie
De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.4 Indiener(s) zienswijze 4
Samenvatting van de zienswijze:

1. Onredelijk verlies woongenot en verkoop- en huurwaarde eigen woning
Het uitzicht op de Vlietzone en de achterliggende vrije ruimte van de omwonenden wordt aanzienlijk verminderd en verslechterd. Daarom is de grootte en uitvoering van de bouwmassa's en de invulling van de omgeving onaanvaardbaar. Vanuit het appartement van de indiener van de zienswijzen was er uitzicht op een rustiek pannendak op gedeeltelijk één en gedeeltelijk twee bouwlagen, de Vliet, het groen en de open ruimte aan de overkant van de Vliet en het historisch landhuis Dorrepaal. Door de bouw van een massief 9 meter hoog complex met een vrijwel blinde gevel met 4 grote warmtepompen, rechter achter de woning van reclamant, met daartussen een ruimte met nauwelijks groen, een verharde weg en parkeerplaatsen wordt het woongenot aanzienlijk geschaad. Er is geen sprake meer van de in de Vlietzone nagestreefde zichtrelatie op de Vliet met het achterliggende open landschap. Het belang van de ontwikkelaar en de vraag naar luxe appartementen is gesteld boven deze belangen van omwonenden en kunnen als planschade worden aangemerkt.

Reactie:
Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Volgens het bestemmingsplan is bij de huidige bedrijfsbestemming ook een maximale bouwhoogte van 9,00 meter toegestaan. In de huidige situatie zou er dus rechtstreeks (zonder afwijking van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor een bedrijfsgebouw van 9,00 meter hoog verleend kunnen worden, waardoor het uitzicht van reclamanten ook zal veranderen.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak (waaronder een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder, c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager (van het planschadeverzoek) blijft. Lid 2 van artikel 6.2 bepaald dat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft: bij schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan 2 procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Indien reclamant van mening is dat hij schade leidt in de vorm van vermindering van de waarde van zijn woning ten gevolge van het voorgestelde bouwplan die niet binnen het normale maatschappelijke risico valt, kan nadat het besluit onherroepelijk is geworden een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Bij de beoordeling van het verzoek, zal rekening worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een bedrijfsbestemming (waarbinnen bedrijven tot en met categorie 2 en een bouwhoogte van 9,00 meter zijn toegestaan) met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden.

2. Verkeersonveilige situatie
Door het creëren van 12 parkeerplaatsen en een aantal plaatsen ook openbaar toegankelijk te maken wordt het gebied tussen het Westeinde en de nieuwbouw bijzonder onaantrekkelijk (met auto's en bestrating) en ontstaan er onnodig veel verkeersbewegingen in de veel te smalle doorgang naar het Westeinde. De aansluiting op het Westeinde is onoverzichtelijke en levert gevaar op voor de voetgangers en vooral voor de kinderen die daar lopen van en naar de nabijgelegen scholen. Minder woningen met alleen parkeerplaatsen voor bewoners laat meer ruimte voor goed en reduceert de verkeersdruk en het gevaar in de doorgang en op de intersectie met het Westeinde. Ook tijdens de bouwfase is de veiligheid van voorbijgangers op het Westeinde een grote zorg.

***Reactie**:*
In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen. Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen, van voornamelijk vaste gebruikers die de situatie goed kennen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed

overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen. Met de aanleg van bestrating zal tevens rekening worden gehouden, zodat aan het Westeinde duidelijk is dat het hier een uitrit betreft.

3. Groen en zichtlijnen

Erkend wordt dat het gebied in de "invloedszone van het Historisch lint" ligt en dat vanuit de ambitie van een groene gemeente wordt gestreefd om de bedrijfsgebieden te vergroenen en in te vullen met kwalitatieve bebouwing. Vanuit de Vliet gezien is dit mogelijk het geval, maar vanuit het Historische lint en de mensen die daar wonen is dit in het geheel niet het geval. Er wordt beweerd dat de zichtrelatie met de Vliet en het open landschap wordt behouden. Dit is voor een aantal bewoners niet of nauwelijks het geval. Ook voor de voorbijganger op het Westeinde en op de parkeerplaats is er geen zichtlijn op de Vliet, mede ook door de geprojecteerde hagen of toegestane schutting tussen de bebouwing (de geprojecteerde beukenhaag van 1 meter wordt hoger en er mag later een hoge schutting worden geplaatst).

Reactie:

De zichtlijnen zullen door het voorgestelde plan inderdaad veranderen. De bebouwing is zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven. Voor de voorbijganger op het Westeinde zal het uitzicht inderdaad kunnen veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

4. Toenemen parkeerdruk

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De ruimte aan de Westeinde zijde van de gebouwen is dermate krap, dat vrijwel alles is bestraat en dan nog is in- en uitrijden bij een volle parkeerplaats een uitdaging. Een ontwikkeling met minder woningen en een kleiner bouwoppervlak biedt meer zekerheid dat de parkeerdruk niet toeneemt en dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Reactie:

De inpassing van 12 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen, bij de realisatie van dit plan is mogelijk. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt. Ook dienen bewoners van de nieuwe woningen gebruik te maken van de eigen parkeerplaats. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerontheffing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren en zij moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid van medewerkers én bezoekers op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen.

5. Eisen van het Bouwbesluit 2012 zijn niet gezekerd in vergunning

De eisen van het Bouwbesluit 2012 en vooral de eisen van het al gepubliceerde gewijzigde gebouwbesluit 2012 dat per 1 januari 2020 van kracht zal zijn, zijn niet gezekerd in de vergunning. Bijlage C van de ontwerp omgevingsvergunning is onvolledig en derhalve kan nu geen bezwaar worden gemaakt tegen uiteindelijke aanwijzingen naar aanleiding van het Bouwbesluit. Er wordt vanuit gegaan dat de

geplande installatie van warmtepompen en de architectonische inpassing wordt afgedekt in een separaat vergunningstraject. Reclamant heeft begrepen dat de geplande warmtepompen door een apart vergunning traject worden afgedekt en dat daarin dan aandacht zal zijn voor de architectonische inpassing en het beperken van de geluidsoverlast.

Reactie:
Bij de tweekapper worden losse buitenunits in de tuin gerealiseerd. Bij de appartementen worden op het platte dak op de eerste verdieping losse buitenunits gerealiseerd. De plaatsing van de units is aangegeven op de plattegronden en gevelaanzichten die bij de vergunningaanvraag zitten. De warmtepompen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevings-vergunning. Naar verwachting worden de buitenunits van de tweekapper via een kopersoptie gewijzigd in een bodemlus. Daarmee zullen er dan geen units meer in de tuin aanwezig zijn en is het visuele en geluidseffect niet meer van toepassing.

Voor de buitenunits van de appartementen is de ontwikkelaar voornemens om deze te voorzien van tenminste een esthetische en eventueel een akoestische afscherming. Deze afscherming maakt geen deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. Dit betekent dat de ontwikkelaar hiervoor dus nog een separate aanvraag om omgevingsvergunning voor zal moeten indienen. Deze aanvraag zal dan ook voor advies aan de welstands- en monumentencommissie worden voorgelegd. Feit blijft dat de warmtepompen hoe dan ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en daarmee voldoen aan de geluidsnormen die daarin bepaald zijn.

6. Aansprakelijkheid ontwikkelaar voor schade bij uitvoering
Het is onduidelijk of in de anterieure overeenkomst ook de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar voor schade bij uitvoering etc. naar de bewoners voldoende is afgedekt, noch is het duidelijk hoe schade wordt afgehandeld. De ontwikkelaar heeft plannen en maatregelen aangekondigd om schade te voorkomen, maar als het onverhoopt toch mis gaat, is het gewenst dat de schadeafhandeling ook goed is geregeld. Veel van de huizen op het Westeinde zijn gefundeerd op zand en oud en daarom mogelijk kwetsbaar. Er zijn gevallen bekend waarbij de ontwikkelaar en de gemeente geen verantwoordelijkheid namen voor de schade aan fundering van oude huizen, omdat deze funderingen in de tijd van de bouw of door veroudering eenvoudig niet bestand zijn tegen de belasting van een bouwproject naast het perceel. Het moet zeker gesteld worden dat elke nieuwe schade, ongeacht de huidige staat van het huis en de fundering, zonder dralen en lange rechtszaken zal worden vergoed en/of rechtgezet. Deze zekerheid wordt nu niet geboden en/of niet inzichtelijk gemaakt, onder andere door het besloten karakter van de anterieure overeenkomst en de onzekerheid of ook de belangen van de omwonenden en niet alleen van de gemeente worden afgedekt.

Reactie:
In de anterieure overeenkomst is onder andere opgenomen dat de ontwikkelaar het project geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert. Ook is opgenomen dat het risico van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor rekening van de ontwikkelaar is. Wij gaan ervan uit dat de aannemer alles in het werk stelt om schade aan omliggende percelen tot een minimum te beperken. De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit via zijn (CAR) verzekering kunnen afwikkelen. Voor de start van de werkzaamheden zal door de aannemer een opname van de huidige toestand gemaakt worden (O-meting) om later eventuele schade te kunnen aantonen. Het opstellen van een vooropname (nulmeting) is een zaak tussen de aannemer en zijn verzekeringsmaatschappij. De gemeente heeft daar geen inmenging in, maar zal wel een exemplaar van de vooropname (nulmeting) ontvangen.

7. Alternatieven

Het is volgens reclamant wenselijk dat nader bekeken wordt en inzichtelijk wordt gemaakt of een betere economische ontwikkeling op een andere manier mogelijk is en dat zelfs ook het alternatief van een maatschappelijk meer waardevolle ontwikkeling in de vorm van een stadspark wordt overwogen. Verzocht wordt om een bouwkader te laten uitwerken waarbij het voldoen aan de regels en de belangen van de bewoners centraal staat en niet het economisch belang en het aantal woningen. Ter wille van de vermeende economische haalbaarheid van de bouw van de woningen worden de belangen van direct omwonenden en vrijwel al het andere beleid van de gemeente ten aanzien van de Vlietzone en het historische lint van Voorburg opzijgezet. In het ruimtelijk kader en de ruimtelijke onderbouwing is teveel uitgegaan van het ingediende plan en er is niet voldoende overwogen en niet inzichtelijk gemaakt of er geen oplossingen zijn, die meer in lijn zijn met vigerend beleid en de wensen van de bewoners (ontwikkeling stadspark of kleinere ontwikkeling van 2 of 3 woningen met maximaal 2 bouwlagen en een kap). De verbeeldingen vanaf de overkant van de Vliet en de plattegrond zien er aardig uit, maar gezien vanuit het historisch lint is de beleving van het project (en vooral het voor het perceel veel te grote appartementenblok) die van een hoge bestraatte binnenplaats met auto's met nauwelijks zicht op de Vliet.

Reactie:

Bij de beoordeling van een bouwplan wordt gekeken naar het ingediende bouwplan en door ons worden geen alternatieven aangedragen. Het staat een aanvrager vrij om een voor hem of haar wenselijk bouwplan bij ons in te dienen. Wij zullen dan beoordelen of het een ruimtelijk aanvaardbaar plan is en indien dit zo is, hier onze medewerking aan verlenen. Het enkele feit dat er alternatieve invullingen voor de locatie worden aangedragen, betekent in elk geval niet op voorhand dat in redelijkheid geen medewerking zou kunnen worden verleend aan een bouwplan. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan, indien een project op zichzelf voor het bestuursorgaan aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts aanleiding geven tot het onthouden van medewerking, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren voor alle betrokkenen[1]. Het realiseren van een stadspark danwel minder woningen kan niet worden aangemerkt als een dergelijk alternatief, nu dit voor de aanvrager zou leiden tot een forse beperking van de ontwikkelmogelijkheden met behoorlijke financieel nadelige consequenties.

8. Afwijken van bestaande relatief recente bestemmingsplan met onjuiste onderbouwing

Er wordt afgeweken van de regel dat niet buiten de bestaande bouwvlakken mag worden gebouwd. Onvoldoende wordt onderbouwd waarom dat nodig is en waarom er geen plan is gemaakt binnen de regels van het bestemmingsplan. Het bouwkader schiet hierin inhoudelijk tekort en is ook niet geldig als onderbouwing. Er wordt gesteld in de ruimtelijke onderbouwing dat het voornemen om een openbare pad langs de Vliet te realiseren moet worden opgegeven omdat anders een ontwikkeling waarschijnlijk niet mogelijk is. Dit terwijl er alternatieven voorlagen in het bouwkader met minder woningen, waarin wel ruimte is voor een doorgang van het Westeinde naar de Vlietkant en op termijn via de trap naar de Oude Tolbrug naar de nu al volledig vrije en groene Vlietkant aan de overkant van de brug. Hiermee wordt de in het bestemmingsplan genoemde visie voor de Vlietoever ten aanzien van het vergroten van de recreatieve waarde en het creëren van een excellent woonmilieu voor de nieuwe en oude bewoners opzijgezet.

Reactie:

Er wordt inderdaad afgeweken van het geldende bestemmingsplan Voorburg West – Park Leeuwenbergh wat voor de voorliggende locatie een bedrijfsbestemming met de hierbij behorende bouwvoorschriften

[1] ABRvS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:80

kent. Aangezien het plan voor woningbouw niet in het bestemmingsplan past, wordt voorliggende afwijkingsprocedure doorlopen waarbij in een ruimtelijke onderbouwing moet worden onderbouwd waarom het afwijkende plan ruimtelijk aanvaardbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor. De Pleunis locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken en de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken, en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad over de Pleunis locatie heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Het gaat om een relatief klein deel langs de Vliet en het pad zal dood lopen tegen naast gelegen aan het water grenzende tuinen. Tevens is tijdens de werkgroep gebleken dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

9. Afwijken voorwaarden archeologie

Er wordt duidelijk afgeweken van de voorwaarden in het geldende bestemmingsplan voor de dubbelbestemming Archeologie 3. De bebouwing gaat buiten de bestaande bouwvlakken, is groter dan 100m2 en gaat dieper dan 30cm. In de ruimtelijke onderbouwing en ontwerp vergunning worden de nadere onderzoeken beschreven en worden nadere voorwaarden gesteld, maar er is onvoldoende zekerheid dat bij graafwerk toch niet onverhoopt het kanaal van Corbulo wordt verstoord. Onduidelijk is hoe zeker wordt gesteld dat als bij de sloop en bouw dieper moet worden gegraven dan aangegeven in de voorwaarden, dat dan ook daadwerkelijk wordt gestopt voor verder onderzoek. Dit is met name voor de sloop in een 6 meter brede strook langs de Vliet, waar het lijkt, dat zonder omgevingsvergunning dieper dan de voorgeschreven 0,7 meter mag worden gegraven.

Reactie:

In bijlage F van het ontwerpbesluit is expliciet ingegaan op de voorwaarden met betrekking tot archeologie. Zo is onder andere aangegeven dat ondergrondse sloopwerkzaamheden (voor het slopen van ondergrondse funderingen welke dieper liggen dan 100cm – Mv (0.50 m – NAP) archeologisch begeleid dienen te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht. Tevens is opgenomen dat er een meldingsplicht geldt bij het aantreffen van archeologische resten. Naar ons oordeel zij de gestelde voorwaarden ten aanzien van "sloop" en " bouw en overige werkzaamheden" voldoende dekkend.

10. Economische uitvoerbaarheid

In het geldende bestemmingsplan is bepaald in sectie 8.1. dat ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid een analyse van het resultaat van de vastgoed ontwikkeling moet worden voorgelegd. Deze analyse is volstrekt onvolledig. Vooral omdat het toestaan van bouwen buiten de bestaande bouwvlakken en het bouwen tot aan de Vliet lijkt voor te komen uit economische motieven, is het wenselijk dat er wordt onderbouwd waarom er voor zes woningen is gekozen, terwijl dit in het bestemmingsplan slechts als maximum is gesteld en terwijl met minder woningen er meer wordt aangesloten op staand beleid en de wensen van de omwonenden.

Reactie:

De in het bestemmingsplan genoemde analyse ziet op de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de voorliggende locatie is geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De door reclamant genoemde paragraaf uit het bestemmingsplan is dan ook niet van toepassing op dit plan. In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid voor het voorliggende plan.

11. Verkoop grond

Het geeft volgens reclamant te denken dat het grondstuk op één dag drie keer is doorverkocht met woekerwinst. Er lijkt sprake te zijn van verrijking. Dit roept vragen op over de economische basis voor de beslissing om 6 woningen te realiseren en niet een kleiner aantal dat meer past bij de omgeving, bij de regels van het bestemmingsplan en bij het beleid van de gemeente. De raad wordt verzocht om het meerdere keren op één dag door verkopen van de grond nader te laten onderzoeken en meer inzicht te laten geven in het economische resultaat van de ontwikkeling.

Reactie:

Diverse instanties die betrokken zijn geweest bij/danwel zijn geïnformeerd over de verkoop van de grond hebben aangegeven dat er geen reden is geweest om de verkoop als ongebruikelijk te bestempelen (Notaris / Financial Intelligence Unit (FIU) / Regionaal Informatie en Expertise Centrum (RIEC). Er is door deze partijen toegezien op de transactie(s). Wij gaan er op basis van deze informatie vanuit dat er een gebruikelijke transactie heeft plaatsgevonden, ook is er geen sprake van een ondermijningsbeeld. Wij zien dan ook geen reden dit verder te laten onderzoeken.

12.Strijd met welstandsnota

De welstandscommissie heeft op 25-02-2020 deels ten onrechte aangegeven dat het project aan redelijke eisen van welstand voldoet. Dit op basis van de Welstandsnota van 13 september 2011. Er wordt alleen gemeld dat het aan de eisen voldoet, maar er is geen nadere uitleg. In de nota wordt het plangebied ingedeeld bij Historisch Voorburg. In deze zone wordt onder andere gevraagd om uitgesproken zorgvuldige detaillering, kwalitatief hoogwaardige bouw en aansluiting bij het karakter van de historische context. De later toegevoegde baksteen gevelbekleding heeft een verbetering gegeven, maar toch is het de vraag of deze bouw en vooral de publiekstoegankelijke zijde met de hoofdingang aan deze criteria voldoet. Het lijkt meer op een achterdeur in een steeg met een relatief saaie gevel. De ingetekende warmtepompen en een gevel direct aan de straat versterkt dit beeld. Vooral de gevel aan de zijde van het Westeinde heeft een lage kwaliteit en het gebouwd als geheel heeft een te strakke en moderne uitstraling ten opzichte van de context van het historische lint van Voorburg aan het Westeinde. De projectlocatie is tevens een deel van de Vlietzone. In de nota wordt onder andere gevraagd om een symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving en verfijndheid in materialen en detaillering. De bouw met gestapelde blokken en grote glazen puien en balkons aan de Vlietzijde ziet er verzorgd uit, maar wijkt wel aanzienlijk af van de historische context en mist de detaillering waar het hier om lijkt te gaan.

Reactie:

De visuele aspecten van het bouwplan, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving, worden beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie is een onafhankelijk en deskundig adviesorgaan, dat het college adviseert over de welstandsaspecten van ingediende aanvragen. De commissie houdt bij de beoordeling van een bouwplan rekening met de beoordelingsaspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd. Ook wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur van de wijk.

De welstandscommissie heeft het voorgestelde plan diverse keren beoordeeld, advies gegeven hoe het plan aangepast diende te worden en uiteindelijk op 25 februari 2020 geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRS, 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3476) blijkt dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hen berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het bevoegd gezag dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Zoals al aangegeven heeft de commissie het plan meerdere keren beoordeeld en geadviseerd hoe het plan aangepast diende te worden om uiteindelijk aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen. Wij zijn dan ook van mening dat de commissie een weloverwogen advies heeft uitgebracht. Aangezien wij geen deskundig tegenadvies hebben ontvangen, zijn wij van mening dat wij het welstandsadvies voor onze besluitvorming hebben kunnen overnemen.

13.Strijd met structuur- en woonvisie

De woningbouwopgave is het enige doel van de structuurvisie dat overeind is gehouden en daar zijn vrijwel alle andere doelstellingen en waarden aan opgeofferd, zonder dat er voldoende is onderzocht of onderbouwd of er een economisch alternatief is, met veel minder bouwmassa, dat ook recht doet aan de andere doelstellingen in de structuurvisie. In de stedenbouwkundige onderbouwing op blz. 9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het de hoofdambitie in de structuurvisie in om een groene gemeente te zijn en dat het vergroenen van deze locatie en invulling met kwalitatieve bebouwing daarom gewenst is. Er wordt tevens gezegd dat de locatie “zich leent voor statige grondgebonden woningen en luxe appartementen”. De ruimtelijke onderbouwing stelt verder dat het perceel een lastige vorm heeft en dat er qua schaal en maat moet worden aangesloten op de bestaande woningen.

Het gebied leent zich door de eufemistisch gekarakteriseerde “lastige vorm” niet voor een dergelijk massief appartementengebouw en twee grote woningen op het smallere deel. Het perceel is te klein en de massieve en moderne gebouwen sluiten niet aan bij de context van de woningen op het Westeinde. De eisen voor parkeerruimte maakt dat de panden tussen de parkeerplaats en de Vliet worden “gepropt”. Door het verdwijnen van de zichtrelatie met de Vliet (door de massieve bebouwing en de heggen/schuttingen tussen de gebouwen) en door de invulling van de veel te beperkte ruimte met een te smalle weg en de vereiste parkeerplaatsen, alsmede door de massieve structuur van de vrijwel blinde gevel is er geen sprake van vergroening en in de beleving van de bewoners en bezoekers van het Westeinde is er geen sprake van kwalitatieve bebouwing. Samen met de vier geprojecteerde grote warmtepompen heeft het appartementengebouw eerder de uitstraling van een steeg in een achterbuurt, dan een hoogwaardig woonmilieu in het historische lint van Voorburg. Om de beleefbaarheid van de Vliet te optimaliseren is volgens de structuurvisie het streven om langs de oevers openbare wandelpaden en/of stedelijke balkons te realiseren. Voor de incidentele werkgebieden langs de Vliet is de ambitie transformatie naar excellente woonmilieus. Verder is het streven om de ruimtelijk eenheid rond de Vliet te versterken en de recreatieve beleving te vergroten. Voor het historisch lint geldt onder meer versterking van de cultuurhistorische betekenis door een gepaste schaal van de bebouwing. Aan geen van deze ambities (wandelpaden, excellent woonmilieu, recreatieve beleving, gepaste schaal bebouwing) wordt in de beleving vanaf de bewoners in het historisch lint Voorburg aan het Westeinde voldaan.

Reactie:

De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving. De langs het water gesitueerde grotere bouwvolumes gelden hierbij in tegenstelling tot het beeld van deze losse objecten langs het water

niet als eerste referentie. Het Diaconessenhuis, de kerk, de appartementen van Nieuw Bleijenburg zijn allen grote, unieke bouwvolumes in een ruime veelal groene setting, wat hun grotere schaal verklaart en rechtvaardigt. Op deze locatie zal door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. Het bouwblok op het diepere deel van het perceel kan zowel in de breedte als in de diepte wat forser zijn.

De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is maatgevend. Er wordt aangehaakt op de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De nieuwe bebouwing hecht zich op deze manier stevig in zijn omgeving. De rooilijn van de twee volumes hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs het water te staan. Dit levert een vriendelijk en dynamisch beeld op langs de Vliet en voorkomt een strakke wand. Op deze manier wordt er een goede verbinding gemaakt tussen de grotere schaal van de Vliet, het beeld daar langs en de kleinere schaal, de in passing op de locatie. De hoofdgebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de directe omgeving en kunnen maximaal drie lagen worden.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor. De voorliggende locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken, de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad over de voorliggend locatie heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Het gaat om een relatief klein deel langs de Vliet en het pad zal dood lopen tegen naast gelegen aan het water grenzende tuinen. Tevens is tijdens de werkgroep gebleken dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

14. Het ruimtelijk kader als onderbouwing is juridisch en inhoudelijk niet houdbaar

Het ruimtelijk kader kan niet dienen als onderbouwing, het is verouderd omdat het uitgaat van een oud bestemmingsplan en een verouderd economisch kader. Het ruimtelijk kader is weliswaar besproken met een beperkte groep bewoners, maar het vormt geen wettelijke basis voor de ruimtelijke onderbouwing, omdat er nooit een formele bezwaarmogelijkheid is geweest. Er is o.a. voorbij gegaan aan de wens om de hoogte te beperken tot “max 2 verdiepingen met een pannendak”. De ruimtelijke onderbouwing, van de drie bouwlagen, door te wijzen op het ruimtelijk kader is niet valide. De doelstellingen uit de structuurvisie, het geldende bestemmingsplan en de wensen en belangen van de direct omwonenden zouden leidend moeten zijn. Het ruimtelijk kader (2015) is opgesteld toen het bestemmingsplan Westeinde 2001 nog vigerend was en er een ontwerp bestemmingsplan Voorburg West op tafel lag. Het lijkt op willekeur als er selectief getoetst wordt aan de regels in een vigerend en in een nieuw ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan was niet hetzelfde als het huidige in 2016 goedgekeurde plan Voorburg West/Park Leeuwenbergh. Om deze reden wordt de geldigheid van het ruimtelijk kader voor een goede ruimtelijke onderbouwing van de in 2019 aangevraagde omgevings-vergunning betwist. Het ruimtelijk kader heeft geen juridische status. Het gebruik van een ruimtelijk kader als hard uitgangspunt is juridisch niet correct. De gemeente heeft zich niet bereid verklaard, ondanks herhaalde verzoeken van de omwonenden, om samen met de nieuwe ontwikkelaar in gesprek te gaan met de omwonenden over de tot nu toe genegeerde kwalitatieve bezwaren. In de ruimtelijke analyse

wordt terecht opgemerkt dat het perceel ingesloten is door tuinen van het Westeinde. Verder wordt de huidige bedrijfsbebouwing als uitgangspunt genomen. Er wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat op historische kaarten is te zien dat het hier een bedrijfsbebouwing betreft die in de oorspronkelijke tuinen van de historische bebouwing van het Westeinde is “gepropt” en dat deze hier historisch en ruimtelijk helemaal niet paste. Het niet of met een kleinere massa bebouwen zou een verhoging van de zichtbaarheid en de kwaliteit van de historische lint betekenen. Een groot hoekig appartementenblok valt niet in de beschrijving van de locatie zoals opgenomen in de visie ontwikkeling in het ruimtelijk kader en zal het decor behoorlijk verstoren en het zicht op de ritmiek van de bestaande objecten ontnemen. Veel van de woningen en met name de huizen direct achter het appartementencomplex zullen niet zoals in het ruimtelijk kader wordt beweerd nog licht mee doen in het beeld en een zichtrelatie met de Vliet en het achterliggende open landschap houden. Betwist wordt dat het beeldbepalende appartementenblok qua grootte en stijl aansluit op de omliggende bebouwing, omdat het te massief en modern is en veel breder is dan de achterliggende percelen. In de verbeeldingen bij het ruimtelijk kader worden ook andere opties getoond, maar het wordt in de tekst volstrekt niet duidelijk waarom de kleinere ontwikkelingen, die meer recht doen aan het gemeentelijke beleid en de regels in het bestemmingsplan zijn afgevallen. Het lijkt alsof het bouwkader alleen maar is geschreven om aan te tonen dat het initiatief van de ontwikkelaar toch wel acceptabel is in plaats van dat er tot een zelfstandige afweging is gekomen over de keuze van het bouwkader. De nul optie; het in het kader van het gemeente beleid ontwikkelen van meer groen in de Vlietzone, middels een park is geheel buiten beschouwing gelaten.

Reactie:
Het voorliggende bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Voorburg West-Park Leeuwenbergh. Aangezien het plan hiermee in strijd is wordt een afwijkingsprocedure doorlopen. Voor de ontwikkeling naar woningbouw is destijds een ruimtelijk kader door de raad vastgesteld. Nu het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten uit dit ruimtelijk kader en in de ruimtelijke onderbouwing verder is toegelicht waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat medewerking aan het plan kan worden verleend.

Bij de vaststelling van het ruimtelijk kader was er destijds geen formele bezwaarmogelijkheid, wel was er destijds de mogelijkheid om in te spreken bij de behandeling van het ruimtelijk kader in de raad. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel. Het ruimtelijk kader is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat er op dat moment geen duidelijkheid was over de haalbaarheid van het plan. Ook kon het vanwege het kostenverhaal niet meegenomen worden in het bestemmingsplan en is uiteindelijk de bestaande bedrijfsbestemming weer in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt wel verwezen naar de voorliggende locatie als ontwikkellocatie.

De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving. De langs het water gesitueerde grotere bouwvolumes gelden hierbij in tegenstelling tot het beeld van deze losse objecten langs het water niet als eerste referentie. Het Diaconessenhuis, de kerk, de appartementen van Nieuw Bleijenburg zijn allen grote, unieke bouwvolumes in een ruime veelal groene setting, wat hun grotere schaal verklaart en rechtvaardigt. Op deze locatie zal door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. Het bouwblok op het diepere deel van het perceel kan zowel in de breedte als in de diepte wat forser zijn. De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is maatgevend. Er wordt aangehaakt op de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De nieuwe bebouwing hecht zich op deze manier stevig in zijn omgeving. De rooilijn van de twee volumes hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs het water te staan. Dit levert een vriendelijk en dynamisch beeld op langs de Vliet en voorkomt een strakke wand. Op deze manier wordt er een goede verbinding gemaakt tussen de grotere schaal van de Vliet, het beeld

daar langs en de kleinere schaal, de in passing op de locatie. De hoofdgebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de directe omgeving en kunnen maximaal drie lagen worden.

15. Onduidelijkheid over aanwezigheid nesten vogels en vleermuizen
In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er nesten van vogels en ook vleermuizen zijn aangetroffen. Onduidelijk is wat er is aangetroffen, welke maatregelen worden getroffen om zeker te stellen dat de fauna naar behoren en volgens de geldende wetgeving wordt beschermd. Voor de uiteindelijke vergunningverlening moet dit beter worden uitgewerkt.

Reactie:
Zowel de Actualisatie natuurwaardenonderzoek Westeinde Voorburg van 6 oktober 2016 als een oplegnotitie uit 2018 die ziet op de resultaten van het actualiserend onderzoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar de huismus en meervleermuis hebben ter inzage gelegen. Hierin is opgenomen wat er op verschillende momenten in het gebied is waargenomen.

In het onderzoek van 2016 is de volgende conclusie opgenomen: "Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zijn geen (significant) negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden. Voor deze beoogde ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ontwikkeling is eveneens niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. In de oplegnotitie uit 2018 is dezelfde conclusie opgenomen. Tevens is het volgende in de samenvatting opgenomen:

Soortenbescherming
1. Algemene broedvogels: alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels, verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.
2. Voor de overige aangetroffen en te verwachten soort(engroep)en is het nemen van maatregelen of vervolgstappen niet nodig.

Wij zijn van mening dat wanneer de genoemde maatregelen in acht worden genomen er geen belemmeringen zijn met betrekking tot flora en fauna.

16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangegeven dat bewoners in bijeenkomsten opmerkingen konden maken, maar het is niet duidelijk wat daarmee gedaan is. Veel van de zorgen van de bewoners zijn niet gehonoreerd.

Reactie:
Voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kader is destijds een inloopavond georganiseerd. Op de inloopavond hebben omwonenden en andere belangstellenden hun input kunnen geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. De belangrijkste aandachtspunten uit deze inloopavond waren: massa, oriëntatie, situering en programma, bezonning, uitzicht en privacy, parkeren, sociale- en verkeersveiligheid, smalle in/uitrit, overgang bestaand/nieuw, overlast tijdens de bouw en overlast in de nieuwe situatie. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente.

De thema's van de inloopavond zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van het ruimtelijk kader. Tijdens drie werkgroepen met aangemelde omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente is de nieuwe invulling besproken en aan de hand van input uit de inloopavond en een aantal ruimtelijke principes op de locatie ingezoomd. De gemeente heeft door deze open benadering input gekregen van verschillende belanghebbenden en daardoor in het ruimtelijk kader een weloverwogen afweging kunnen maken over de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Het doel van de werkgroep was om te komen tot een haalbaar ruimtelijk kader, waarbij op basis van suggesties en discussies uit de inloopavond, de werkgroep en andere input van derden afwegingen zijn gemaakt.

Tijdens de werkgroepen is veel gesproken over omvang, massa, situering en aantal woningen. In de eerste werkgroep is vooral gesproken over de voor- en nadelen van verschillende varianten en de hoogte van de massa's. Daaruit kwam dat bebouwing van twee lagen en een kap (circa 9 meter) aanvaardbaar is, maar dat moet worden voorkomen dat er een wandvorming aan de Vliet ontstaat. Na de eerste werkgroep is de discussie vooral gebaseerd op een variant van 2 volumes op de Vliet georiënteerd, omdat hi erbij de wandvorming het minst is. Het ging daarbij in hoofdopzet om een kleinere massa in het smalle deel van het perceel en een grotere massa in het bredere deel van het perceel. Verder was de opzet dat de massa's werden uitgelijnd aan de hand van de bestaande verkavelingsrichting aan het Westeinde. Waarbij de afstand tot de bestaande bebouwing aan het Westeinde van belang was gezien de bezonning, doorzichten en privacy. De bebouwing is uiteindelijk zo gepositioneerd, dat er vanuit alle bestaande woningen nog zichtlijnen richting de Vliet en het achterland blijven.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor geweest. Zo bleek tijdens de werkgroepen dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en geen onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Ook na vaststelling van het ruimtelijk kader is in de aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning en de huidige ruimtelijke onderbouwing herhaaldelijk met de directe omgeving gesproken inclusief reclamant, zowel gezamenlijk met als zonder de ontwikkelaar. Daarbij hebben zowel de gemeente als de ontwikkelaar geluisterd naar de zorgen van omwonenden en is enerzijds met extra uitleg en anderzijds met concrete afspraken geprobeerd tegemoet te komen aan de zorgen, vragen en wensen van omwonenden. Een deel van de gemaakte afspraken met omwonende zijn ook vastgelegd in de koopaktes van nieuwe bewoners, dan wel overeengekomen tussen betrokken omwonenden en ontwikkelaar. Er zijn hiermee op zowel individueel als collectief niveau afspraken gemaakt. Ook zet de gemeente zich in om zorgen van omwonenden met betrekking tot de leefbaarheid in Voorburg West te bundelen en hier waar mogelijk actie op te ondernemen.

Wij kunnen ons niet vinden in het door reclamanten geschetste beeld dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden of dat zorgen van omwonenden niet zijn meegewogen.

17. Openbaar wandelpad

Door de te grote bouwkaders wordt er direct aan de Vliet gebouwd en de doorgang voor een openbaar wandelpad langs de Vliet wordt zo permanent geblokkeerd terwijl er in andere projecten juist veel moeite

is gedaan om de Vlietoevers vrij te houden en er verder geen andere gebouwen zo direct op de Vlietoever staan die de vrije doorgang blokkeren.

Reactie:
Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie als het gaat om het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Er zijn hier verschillende afwegingen voor. De locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken en de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken, en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad over de locatie heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Het gaat om een relatief klein deel langs de Vliet en het pad zal dood lopen tegen naast gelegen aan het water grenzende tuinen. Tevens is tijdens de werkgroep gebleken dat zowel de ontwikkelaar als de omwonenden op deze plek door de kleine afstand tot de woningen en de krappe maat overlast verwachten. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Conclusie
De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.5 Indiener(s) zienswijze 5
Samenvatting van de zienswijze:

1. Risico schade omliggende woningen
Om bouwen op het smalle deel van het perceel mogelijk te maken moet er gebouwd worden op 1 meter van de kade van De Vliet en slechts op 4,5 meter van de erfgrens van de omliggende woningen. Er is volgens reclamant onvoldoende getoetst of dit veilig is en er is geen documentatie en toelichting gevraagd aan de ontwikkelaar alvorens de vergunning te verlenen. Een plan van aanpak voor de sloop en de bouw is niet voorgelegd en niet getoetst. Er is onvoldoende onderzocht of de afstand tot de kade van de Vliet niet zal leiden tot schade aan de kade en daarmee tot waterschade aan de aangrenzende woningen c.q. tuinen. Er is geen informatie gedeeld over de bouwmethode en de daarmee gepaarde trillingen en bodemverschuiving en het effect hiervan op de woningen aan het Westeinde in het algemeen en de monumentale woningen (uit 1895) die direct naast het project liggen in het bijzonder.

Reactie:
In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan

van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs. De risico's van de bouw en de monitoringsaanpak zijn daarmee in beeld voordat met de bouw zal worden gestart.

2. Privacy

De tuinen van reclamanten zijn gesitueerd langs het bouwproject en lopen tot aan de Vliet. Doordat dicht op de erfgrens wordt gebouwd en gezien de hoogte van het gebouw, gaat dit bouwplan ten koste van de privacy in de tuinen. Mede gezien de ligging van de balkons van het bouwproject.

Reactie:

Ter bescherming van de visuele privacy tussen buren is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". De afstand van de ramen in de achtergevel van de eengezinswoningen tot de erfgrens bedraagt op de begane grond circa 5,00 meter en op de verdiepingen circa 7,00 meter. De ramen aan de achterzijde op de 1e en 2e verdieping zullen tevens worden uitgevoerd in melkglas. Ook de terrasafscheiding van het dakterras aan de achterzijde van de eengezinswoningen zal worden uitgevoerd in melkglas (zie de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning). Bij de appartementen bedraagt de afstand van de ramen tot de erfgrens circa 4,5 en 11 meter en ook hier wordt een deel van de ramen in melkglas uitgevoerd. Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de privacy zijn, nu er zich geen ramen danwel dakkapellen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden.

3. Parkeerdruk

Aan het uitgangspunt dat de parkeerdruk in de omgeving niet wordt vergroot, wordt niet voldaan. Het plan laat (door de massaliteit van het beoogde bouwinitiatief) te weinig ruimte om te parkeren en bij dat parkeren te manoeuvreren. De plaats waar de parkeerplaatsen zijn ingetekend, maakt dat ze niet goed te gebruiken zijn, en dat doet de parkeerdruk in strijd met het gemeentelijk beleid toenemen voor de directe woonomgeving. Daarvan ondervinden de indieners van de zienswijzen de gevolgen. Er zal niet volwaardig – in overeenstemming met de parkeernota – op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Het plan is daarmee strijdig met de parkeernota van de gemeente.

Reactie:

De inpassing van 12 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen, bij de realisatie van dit plan is mogelijk. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt. Ook dienen bewoners van de nieuwe woningen gebruik te maken van de eigen parkeerplaats. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerontheffing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren en moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners zo veel mogelijk van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken.

4. Verkeersonveilige situatie

Om de planlocatie te bereiken moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 134 en 132A worden gereden. Deze doorgang is, inclusief trottoir voor voetgangers, circa 4 meter breed en 25 meter lang. Voertuigen kunnen elkaar niet veilig passeren om de woningen op de planlocatie te bereiken. In het ontwerpbesluit is niet overwogen hoe hiervoor een verkeersveilige situatie kan worden

gecreëerd met deze omstandigheden. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is. Ook hiervoor ontbreekt in het ontwerpbesluit een zorgvuldige oplossing.
Verder zal de ruimte om te kunnen parkeren bijzonder krap en onoverzichtelijk zijn, hetgeen resulteert in een verkeersonveilige situatie. Ook zal het in- en uitrijden leiden tot onveilige situaties voor de voetgangers op het Westeinde waarvan het merendeel schoolgaande kinderen betreft door de directe nabijheid van Pius X basisschool.

***Reactie*:**
In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid voor medewerkers én bezoekers op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

5. Geluidsoverlast
In het geluidsonderzoek is niet nagegaan welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidsbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving. Zowel de ruimtelijke onderbouwing als het voor een Besluit om hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen vereiste onderzoek zijn niet toereikend.

Reactie:
In het geluidsonderzoek is niet expliciet vermeld welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving, omdat de toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit hogere grenswaarden, dat op die wet gestoeld is, alleen geldt voor de nieuwe woningen. Indien de geluidsbelasting op bestaande woningen met 2 dB of meer zou kunnen toenemen als gevolg van een bouwplan, dient hieraan aandacht te worden besteed in het Wgh-onderzoek. Bij dit bouwplan kan echter een dergelijke geluidstoename op bestaande woningen op voorhand worden uitgesloten. Voor een toename van 2 dB is namelijk een verkeerstoename van circa 40% nodig. Een dergelijke verkeers- en geluidtoename ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen en de soort voertuigen in de oorspronkelijke situatie (bedrijf Pleunis) kan worden uitgesloten.

6. Luchtkwaliteit
Er is landelijk grote aandacht voor de luchtkwaliteit en de stikstofproblematiek. Afgevraagd wordt of de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing ‘dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan’ toereikend is. Er wordt immers verwezen naar achtergrondconcentraties over 2017, en het is de vraag of die nog actueel zijn. Het is daarmee de vraag of de “Berekening t.b.v. Wet natuurbescherming’ aan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag kan worden gelegd. Ook is de vraag of de daarin gehanteerde methode tot resultaten leidt die in overeenstemming zijn met de unierechtelijke verplichting Natura 2000-gebieden te beschermen. Indien toch vergunning wordt verleend, wordt gevraagd rekening te houden met de bezwaren en te waarborgen dat de bouwoverlast wordt geminimaliseerd. Bovendien zou onderdeel van de vergunning moeten zijn dat de monumentale woningen van omwonenden worden beschermd o.a. door de verplichting aan de projectontwikkelaar op

te leggen om voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden een nulmeting uit te voeren aan de woningen.

Reactie:
De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing 'dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan' is toereikend. De achtergrondconcentraties over 2017 mogen worden beschouwd als een overschatting van de luchtkwaliteit in 2020 en verdere jaren. Onder andere door de continue vernieuwing van het Nederlandse wagenpark dalen de emissies, ondanks eventuele verkeerstoename, en verbetert de luchtkwaliteit in de loop der jaren. Kortom als de luchtkwaliteit in 2017 voldoet, voldoet deze zeker ook in 2020 en verdere jaren. Overigens is de verwijzing naar de achtergrondconcentraties over 2017 niet relevant voor de conclusie dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert als gevolg van het bouwplan. Ook is deze verwijzing niet relevant voor de berekening t.b.v. de Wet natuurbescherming. Deze berekening moet immers worden uitgevoerd met behulp van de wettelijk voorgeschreven AERIUS-calculator op basis van emissies, niet van achtergrondconcentraties. Ten aanzien van de berekening van de stikstofdepositie heeft nog een dubbelcheck plaatsgevonden vanwege de verplichte herberekening met de sinds 15 oktober 2020 voorgeschreven geactualiseerde versie van de AERIUS-calculator.

Conclusie
De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

3.6 Indiener(s) zienswijze 6
Samenvatting van de zienswijze:

1. Ruimtelijke onderbouwing niet passend voor deze locatie
De ruimtelijke onderbouwing is op diverse punten strijdig met lokaal beleid waardoor deze niet passend of aannemelijk is voor deze locatie. De beoogde ontwikkeling in deze vorm past niet op de locatie en in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Met name door de massaliteit van voorgenomen bouwwerk wordt er afbreuk gedaan aan de basisstructuren van de locatie. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd komt met de Omgevingsvisie van de Provincie-Zuid Holland en daarmee kan van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake zijn. In november 2015 is een ruimtelijk kader vastgesteld voor de transformatie van deze Pleunislocatie. Het ontwerpbesluit wordt onderbouwd met de mededeling dat de afwijking van het bestemmingsplan aan dat kader is getoetst. Er wordt niet aan het nieuwere bestemmingsplan getoetst, dat anders dan het ruimtelijke kader het juridisch instrument is om bouwplannen zoals dit te beoordelen. Verwijzing naar dit ruimtelijk kader uit 2015 kan dan ook niet de goede ruimtelijke onderbouwing opleveren voor de afwijking van het bestemmingsplan. Ook was er bij de vaststelling van het ruimtelijk kader geen formele bezwaarmogelijkheid. Toen de planlocatie aan een nieuwe projectontwikkelaar is overgedragen heeft de gemeente zich op geen enkel moment bereid getoond deze opnieuw te bespreken, bezwaren te overwegen of in overleg te treden. Omwonenden hebben herhaaldelijk verzocht samen met de gemeente en de nieuwe projectontwikkelaar in overleg te gaan. Ten onrechte is het ruimtelijk plan – zonder gemotiveerde weerlegging van de belangen van omwonenden – als uitgangspunt genomen voor de "goede ruimtelijke ordening".

Reactie:
Het voorliggende bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Voorburg West-Park Leeuwenbergh. Aangezien het plan hiermee in strijd is wordt een afwijkingsprocedure doorlopen. Voor de ontwikkeling naar woningbouw is destijds een ruimtelijk kader door de raad vastgesteld. Nu het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten uit dit ruimtelijk kader en in de ruimtelijke onderbouwing verder is

toegelicht waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening zijn wij van mening dat medewerking aan het plan kan worden verleend.

Bij de vaststelling van het ruimtelijk kader was er destijds geen formele bezwaarmogelijkheid, wel was er destijds de mogelijkheid om in te spreken bij de behandeling van het ruimtelijk kader in de raad. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het voorstel.

De nieuwbouw past in de schaal en maat van de directe omgeving. De langs het water gesitueerde grotere bouwvolumes gelden hierbij in tegenstelling tot het beeld van deze losse objecten langs het water niet als eerste referentie. Het Diaconessenhuis, de kerk, de appartementen van Nieuw Bleijenburg zijn allen grote, unieke bouwvolumes in een ruime veelal groene setting, wat hun grotere schaal verklaart en rechtvaardigt. Op deze locatie zal door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. Het bouwblok op het diepere deel van het perceel kan zowel in de breedte als in de diepte wat forser zijn. De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is maatgevend. Er wordt aangehaakt op de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De nieuwe bebouwing hecht zich op deze manier stevig in zijn omgeving. De rooilijn van de twee volumes hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs het water te staan. Dit levert een vriendelijk en dynamisch beeld op langs de Vliet en voorkomt een strakke wand. Op deze manier wordt er een goede verbinding gemaakt tussen de grotere schaal van de Vliet, het beeld daar langs en de kleinere schaal, de in passing op de locatie. De hoofdgebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op de directe omgeving en kunnen maximaal drie lagen worden.

2. Strijd met beleid over welstand, inrichting Vlietzone, Historisch lint en bestemmingsplan
De gekozen ontwikkeling is in strijd met het vastgestelde beleid van de gemeente over welstand, de inrichting van de Vlietzone, het Historische lint Voorburg en het geldende bestemmingsplan. De afwijkingen zijn onvoldoende gemotiveerd en foutief onderbouwd.

Reactie:
Het voorliggende plan sluit inderdaad niet aan op al het door reclamanten genoemde beleid. Dat is ook de reden dat er een ruimtelijk kader opgesteld is. Om de gemeenteraad een afweging te laten maken voor verschillende doelstellingen uit het beleid, ook is aangegeven wanneer echt is afgeweken en waarom de gemeente vindt dat er ondanks dat reclamanten dit anders zien wel invulling wordt gegeven aan bepaald beleid. Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt de voorliggende afwijkingsprocedure doorlopen.

De visuele aspecten van het bouwplan, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving, worden beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie is een onafhankelijk en deskundig adviesorgaan, dat het college adviseert over de welstandsaspecten van ingediende aanvragen. De commissie houdt bij de beoordeling van een bouwplan rekening met de beoordelingsaspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgelegd. Ook wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur van de wijk.

De welstandscommissie heeft het voorgestelde plan diverse keren beoordeeld, advies gegeven hoe het plan aangepast diende te worden en uiteindelijk op 25 februari 2020 geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRS, 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3476) blijkt dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing

bij hen berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het bevoegd gezag dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Zoals al aangegeven heeft de commissie het plan meerdere keren beoordeeld en geadviseerd hoe het plan aangepast diende te worden om uiteindelijk aan redelijke eisen van welstand te kunnen voldoen. Wij zijn dan ook van mening dat de commissie een weloverwogen advies heeft uitgebracht Aangezien wij geen deskundig tegenadvies hebben ontvangen, zijn wij van mening dat wij het welstandsadvies voor onze besluitvorming hebben kunnen overnemen.

3. Verlies privacy, licht, bezonning en uitzicht

Meerdere buurtbewoners verliezen privacy, licht en bezonning, zicht op de Vliet en landgoed Dorrepaal. Door te streven naar een maximale bebouwing van het plot moeten er concessies worden gedaan aan de leefkwaliteit van de omwonenden welke voorkomen kunnen worden bij een bescheidener planvolume. Deze opties zijn steeds van de hand gedaan met als enige argument de financiële haalbaarheid van het project.

Reactie:

Het uitzicht zal door het voorgestelde bouwplan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Ter bescherming van de visuele privacy tussen buren is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". Er is geen sprake van aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen binnen twee meter van de grenslijn van de naastgelegen erven bevinden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de aanvrager een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan voor een aantal percelen op bepaalde momenten meer schaduw zal opleveren, maar ook op bepaalde momenten voor een aantal percelen juist minder schaduw zal opleveren. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 9,00 meter voor de huidige bedrijfsbestemming. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte variërend van 3,00 meter oplopend tot 4,00 meter, 5,00 meter en maximaal 7,00 meter. Een bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 9,00 meter zal ook een andere schaduwwerking voor de naastgelegen percelen opleveren en is op grond van het bestemmingsplan op deze locatie rechtstreeks toegestaan. Ook van de situatie met bebouwing van 9,00 meter is door de aanvrager een schaduwberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorgestelde plan een minder grote impact op de schaduwwerking heeft dan wanneer er een bouwplan conform het huidige bestemmingsplan gerealiseerd zal worden. Wij zijn dan ook van mening dat de verandering in schaduwwerking door het voorgestelde plan niet zodanig is, dat er geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

Het voorgestelde bouwplan zal dus inderdaad een gewijzigde schaduwwerking en ander uitzicht voor de naastgelegen percelen opleveren. Er is naar onze mening echter geen sprake van een zodanig slechtere bezonningssituatie of verandering van uitzicht, dat aan het plan redelijkerwijs geen medewerking kan worden verleend. Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel echter geen sprake. Daarbij zijn wij van mening dat het wonen in een stedelijke omgeving een zeker en normaal risico op veranderingen in de directe omgeving met zich meebrengt.

4. Geluid

In het geluidsonderzoek is niet nagegaan welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidsbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving. Zowel de ruimtelijke onderbouwing als het geluidsonderzoek in het kader van het Besluit hogere grenswaarde zijn dan ook niet toereikend.

Reactie:

In het geluidsonderzoek is niet expliciet vermeld welke gevolgen het bouwplan heeft voor de geluidbelasting van de bestaande woningen in de directe omgeving, omdat de toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit hogere grenswaarden, dat op die wet gestoeld is, alleen geldt voor de nieuwe woningen. Indien de geluidsbelasting op bestaande woningen met 2 dB of meer zou kunnen toenemen als gevolg van een bouwplan, dient hieraan aandacht te worden besteed in het Wgh-onderzoek. Bij dit bouwplan kan echter een dergelijke geluidstoename op bestaande woningen op voorhand worden uitgesloten. Voor een toename van 2 dB is namelijk een verkeerstoename van circa 40% nodig. Een dergelijke verkeers- en geluidtoename ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen en de soort voertuigen in de oorspronkelijke situatie (bedrijf Pleunis) kan worden uitgesloten.

5. Risico schade aangrenzende woningen

Reclamanten maken zich grote zorgen over mogelijke schade aan de woningen op het Westeinde. De aanvrager heeft op aandringen van de directe omwonenden in een laat stadium een monitoringsplan gedeeld, deze had echter onderdeel moeten zijn van de afgegeven vergunning en betrekking moeten hebben op alle woningen en gebouwd in de omgeving en niet alleen de woningen in een straal van 25 meter. Er is onvoldoende getoetst of de bouw op 1 meter van de kade en slechts 5 meter van de omliggende woningen veilig kan geschieden. Een risico inventarisatie ontbreekt of is ten onrechte niet ter inzage gelegd. Er is bij de vergunningsaanvraag geen informatie ter inzage gelegd over de bouwmethode en de daarmee gepaarde trillingen en bodemverschuiving en het effect hiervan op de woningen aan het Westeinde.

Reactie:

In bijlage D, punt 4, van het ontwerpbesluit is aangegeven dat de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden) nog ter goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Het is gebruikelijk om dit als voorwaarde op te nemen bij nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving. Gelet op deze specifieke locatie nabij gemeentelijke monumenten is dit aspect al eerder onderkend en vroegtijdig onder de aandacht gebracht bij de ontwikkelaar. Het overlegde concept plan van aanpak en monitoringsplan dat de ontwikkelaar aan de gemeente en omwonenden heeft aangeboden is door de gemeentelijke constructeur beoordeeld en voorzien van opmerkingen. In overleg met de constructeur van de gemeente is besloten dat een trillingsarme heimethode wordt toegepast met kleine heistelling. Dit om de overlast ten aanzien van het aan-/afrijden van de heimachine en trillingen tijdens heien tot een minimum te beperken. De definitieve keuze voor een trillingsarme heimethode zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Zonder gemeentelijke instemming op het plan van aanpak en monitoringsplan met betrekking tot de hei-methode zal de ontwikkelaar niet kunnen starten met de (hei)werkzaamheden. Het inschakelen van een onafhankelijk extern expertise bureau en dit als voorwaarde opnemen in de vergunning is niet aan de orde, aangezien er binnen de gemeente voldoende expertise is in de hoedanigheid van twee gekwalificeerde constructeurs.

6. Aansprakelijkheid ontwikkelaar

Het is onduidelijk of in de anterieure overeenkomst of de vergunningaanvraag ook de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar voor planschade, schade bij uitvoering etc. naar de bewoners voldoende is afgedekt.

Reactie:
In de anterieure overeenkomst is onder andere opgenomen dat de ontwikkelaar het project geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert. Ook is opgenomen dat het risico van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor rekening van de ontwikkelaar is. Wij gaan ervan uit dat de aannemer alles in het werk stelt om schade aan omliggende percelen tot een minimum te beperken. De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er onverhoopt toch schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit via zijn (CAR) verzekering kunnen afwikkelen. Voor de start van de werkzaamheden zal door de aannemer een opname van de huidige toestand gemaakt worden (O-meting) om later eventuele schade te kunnen aantonen. Het opstellen van een vooropname (nulmeting) is een zaak tussen de aannemer en zijn verzekeringsmaatschappij. De gemeente heeft daar geen inmenging in, maar zal wel een exemplaar van de vooropname (nulmeting) ontvangen.

7. Verkeersveiligheid
Reclamanten maken zich zorgen over de gevolgen van het voorgenomen plan voor de verkeers-veiligheid. Om de planlocatie te bereiken moet door een smalle gang tussen de woningen aan het Westeinde 132a en 134 worden gereden. Deze doorgang is, inclusief stoep voor voetgangers, circa 4,00 meter breed en 25,00 meter lang. Voertuigen kunnen elkaar niet veilig passeren om de woningen op de planlocatie te bereiken. In de ontwerpbesluiten is niet overwogen hoe onder deze omstandigheden een verkeersveilige situatie kan worden gecreëerd. Evenmin is meegewogen dat het kruispunt met het Westeinde onoverzichtelijk is en dat de stoep ter hoogte van nummer 134 erg smal is. Ook zal het in- en uitrijden leiden tot onveilige situaties voor de voetgangers op het Westeinde. Het merendeel daarvan zijn schoolgaande kinderen van de nabijgelegen Pius X basisschool. Reclamanten vragen zich af of de gemeente zich realiseert dat de betreffende doorgang openbaar gebied zal zijn waarmee de aansprakelijkheid bij eventuele ongelukken bij de gemeente zal liggen. Daar komt bij dat er nog twee ingrijpende bouwplannen (IKC Heeswijk en herontwikkeling Fonteijnkerk) worden verwacht, steeds met een ad hoc ruimtelijke onderbouwing en op eigen wijze in afwijking van het recente bestemmingsplan en overig gemeentelijk beleid. Er is hier een samenhangende ruimtelijke visie geboden en die ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:
In het verleden was op deze locatie een bedrijf in sierbestratingen gevestigd, met ook parkeergelegenheid voor medewerkers én bezoekers op eigen terrein. Het in- en uitrijden heeft in het verleden niet tot ongelukken geleid, vandaar dat de verwachting niet is dat dat nu wel het geval is. Indien nodig kunnen er maatregelen genomen worden om zicht te verbeteren en attentieniveau te verhogen. In de praktijk zal de intensiteit en gebruik van deze toegangsweg beperkt zijn omdat het voornamelijk bewoners zijn die hier gebruik van gaan maken. In de onderbouwing wordt uitgegaan van een berekening van een totale verkeersgeneratie van 29 voertuigen per etmaal eventueel nog aangevuld met een deel zoekverkeer naar beschikbare plaatsen Het gaat dus om een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. De toegangsweg is niet heel lang en naar onze mening dus goed overzichtelijk. Als men de steeg in wil rijden en er komt al een auto aan dan zal hier even op gewacht moeten worden. Wij verwachten niet dat het vaak voor zal komen dat men elkaar in de toegangsweg tegenkomt. Mocht dit in de praktijk anders blijken, dan zouden er extra maatregelen getroffen kunnen worden om dit te voorkomen.

8. Parkeren
De massaliteit van het bouwplan heeft ook zijn uitwerking op de vereiste parkeerruimte. Het plan laat te weinig ruimte om te parkeren en bij dat parkeren te manoeuvreren. Meerdere vakken hebben geen mogelijkheid uit het vak te manoeuvreren op het moment dat alle vakken bezet zijn. De kans dat volwaardig op eigen terrein gaat worden geparkeerd is nihil. Op de ingetekende plaatsen is het niet mogelijk om op een veilige manier in- en uit de parkeervakken te komen.

Reactie:
De inpassing van 12 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen, bij de realisatie van dit plan is mogelijk. Alle parkeerplaatsen voldoen aan de geldende maatvoering, daarnaast zullen de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt worden door vaste gebruikers die de situatie ter plaatse kennen. De verwachting is dat dit niet tot problemen van het bereiken van de parkeerplaatsen leidt. Ook dienen bewoners van de nieuwe woningen gebruik te maken van de eigen parkeerplaats. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeerontheffing wanneer ze op eigen terrein kunnen parkeren en moeten dus van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken. Op die manier wordt geborgd dat de bewoners zo veel mogelijk van de eigen parkeergelegenheid gebruik maken.

9. Groen
Het project doet het groene aanzicht dat de omgeving verdient geen recht. In strijd met de structuurvisie van de gemeente wordt het doortrekken van de groene strook onder miskenning van de massaliteit van het bouwwerk als toereikende versterking van het groene karakter van Voorburg gepresenteerd. Met enkele bomen zou het groene karakter van de Vlietzone worden versterkt en voldaan aan het gemeentelijke Groenstructuurplan. De combinatie van het verwijderen van de verharding met de sloop en het plaatsen van enkele bomen is naar het oordeel van reclamanten niet toereikend om de strijd met het gemeentelijke beleid op te heffen, danwel deugdelijk te motiveren.

Reactie:
Op dit moment gaat het om een volledig verhard bedrijfsterrein. De transformatie naar woningen met tuinen zorgt er voor dat het beeld aanzienlijk zal vergroenen. In het ruimtelijk kader is het volgende over het bouwplan in relatie tot groen opgenomen: "Door de situering en de vergroening van de oever draagt de nieuwbouw bij aan de Groenelijn, de Vliet, uit de structuurvisie. Dit komt vooral tot uitdrukking in de vormgeving van de gevel richting het water en de brug en de groene openruimten tussen de gebouwen. Daarnaast leveren een goede en nette detaillering een belangrijke bijdrage aan de beleving en identiteit van het beeld langs de Vliet. De nieuwe buitenruimte sluit aan bij de bestaande inrichting van het Westeinde, met voldoende oog voor kwalitatief groen (bomen)".

In de akten met toekomstige kopers worden zaken rondom groen geregeld. Zoals het in stand houden van de groene hagen. Daarnaast wordt een voorziening gecreëerd in de vorm van een 'bloembak' langs de kade, waardoor kopers gestimuleerd worden dit groen in te richten.

Conclusie
De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

omgevingsvergunning
Westeinde 132b,c en d
Voorburg
Gemeente Leidschendam-Voorburg

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*definitief*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1916.Westeinde132-VG01*
Datum:	*30-11-2020*
Contactpersoon Buro SRO:	*R. van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190183*
Opdrachtgever:	*De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V.*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Planbeschrijving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8
3 Beleid & regelgeving 13
3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 18
4 Uitvoerbaarheid 21
4.1 Milieueffectrapportage 21
4.2 Water 22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 24
4.4 Bodem 27
4.5 Geluid 28
4.6 Luchtkwaliteit 30
4.7 Flora en fauna 31
4.8 Milieuzonering 32
4.9 Externe veiligheid 33
4.10 Verkeer en parkeren 35
5 Economische uitvoerbaarheid 37
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan het Westeinde 132b, c en d in Voorburg te herontwikkelen. In de huidige situatie staan er in het plangebied enkele bedrijfsgebouwen. Met de beoogde planontwikkeling worden de bestaande opstallen in het plangebied gesloopt en worden hiervoor in de plaats 2 geschakelde eengezinswoningen gerealiseerd en een appartementengebouw met 4 appartementen.

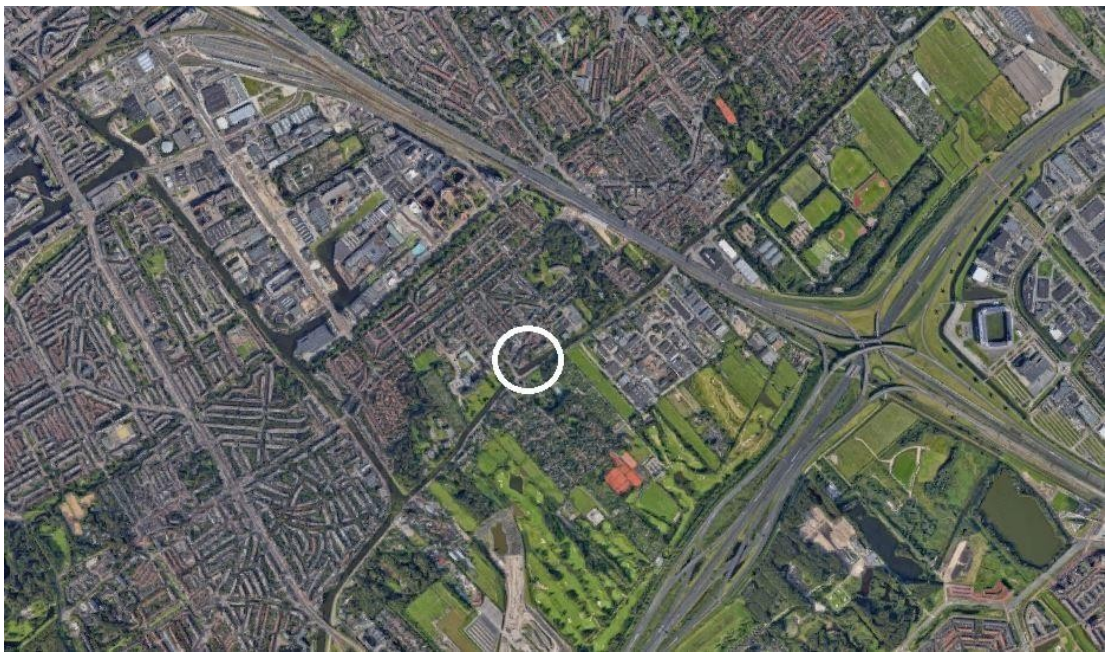
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om zo het initiatief mogelijk te maken. Hiervoor wordt een uitgebreide procedure gevolgd. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Westeinde 132b, c en d in Voorburg, ten zuiden van de A12. Het plangebied bevindt zich in een woonwijk aan de zuidoostelijke rand van de kern Voorburg. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Vliet (Rijn-Schiekanaal). Het plangebied ligt nabij de Oude Tolbrug achter de lintbebouwing richting het historische centrum van Voorburg.

Het plangebied is bekend onder de kadastrale gemeente Voorburg, sectie F perceel 8556 en 8038 en beslaat een oppervlakte van 1880 m². Het plangebied wordt ontsloten aan de westzijde via het Westeinde. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een brug over de Vliet waarmee de wijk verbonden is met het gebied gelegen ten zuidoosten van het kanaal.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging van het plangebied en de plangrens globaal weergegeven:



Globale ligging plangebied, wit omcirkeld (bron: GoogleMaps)

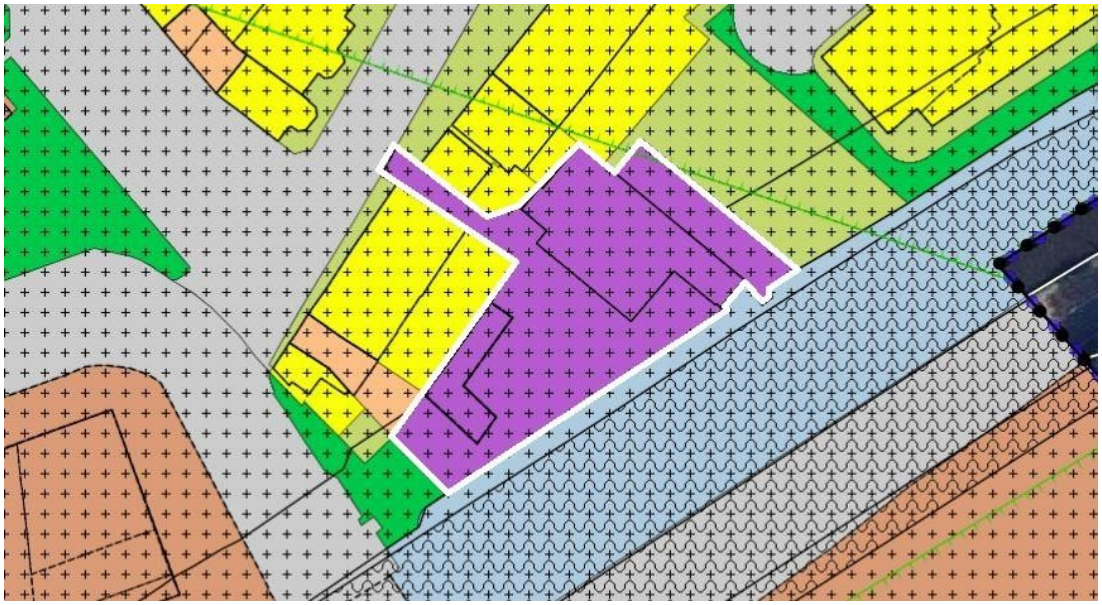


Globale begrenzing plangebied, wit omkaderd (bron: GoogleMaps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Voorburg West/Park Leeuwenbergh', vastgesteld op 11 oktober 2016 en onherroepelijk geworden met ingang van 12 januari 2017.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Voorburg West/Park Leeuwenbergh' (plangebied witomkaderd)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is het plangebied, met uitzondering van de gronden ter plaatse van het bouwvlak aan de zuidwestzijde, voorzien van de functieaanduiding 'detailhandel'. De gronden zijn hiermee bestemd voor detailhandel. Een heel klein oppervlak aan de noordzijde van het plangebied valt binnen de 'vrijwaringszone - straalpad'. Voor zover gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de regels van dit plan, zijn gelegen binnen het aangeduide straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximalehoogte.
Tot slot zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiervoor geldt dat op de gronden niet mag worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld.

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Bedrijf'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de benodigde omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan en het initiatief mogelijk temaken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk6.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn er meerdere opstallen aanwezig in het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied staan enkele opstallen ten behoeve van het daar gevestigde bedrijf in sierbestrating. Deze bouwwerken beslaan circa 500 m² oppervlakte. Daarnaast is er aan de zuidwestzijde van het plangebied nog een opstal aanwezig met een oppervlakte van circa 120 m². In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard.

Het plangebied bevindt zich achter de woningen die gesitueerd zijn aan het Westeinde. Het plangebied is bereikbaar via een doorgang van circa 4 m tussen de woningen aan het Westeinde 132a en 134.

De navolgende afbeelding geeft de huidige situatie van het plangebiedweer.



Huidige situatie plangebied van de Vliet (bron: Google Street View)



Huidige situatie plangebied entree (bron: google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan het Westeinde 132b, c en d te herontwikkelen. Met de beoogde herontwikkeling worden de bestaande opstallen in het plangebied gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Het initiatief bestaat uit de realisatie van 2 geschakelde eengezinswoningen en een appartementengebouw met 4 appartementen.

Ruimtelijk kader
De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor de betreffende planlocatie, ook wel Pleunis locatie genoemd, een ruimtelijk kader opgesteld. Hierin worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven voor de herontwikkeling van de Pleunis locatie. Met dit ruimtelijk kader geeft de gemeente sturing aan de herontwikkeling van de locatie. Het ruimtelijk kader dient dan ook als basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig programma.

Het ruimtelijk kader is door middel van een interactief proces met omwonenden, de projectontwikkelaar en de gemeente tot stand gekomen.

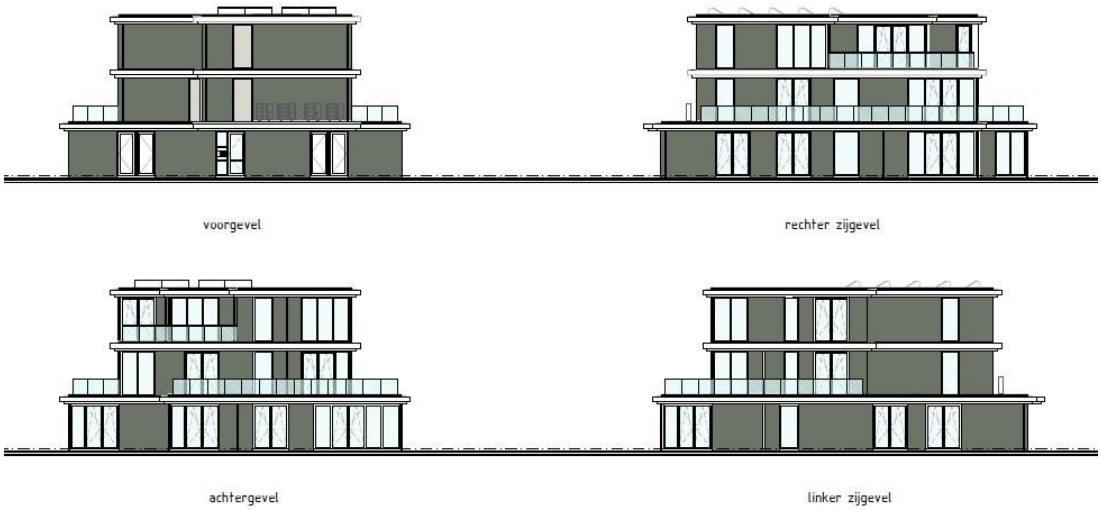
De locatie is onderdeel van de Vlietzone en ligt in de invloedszone van het Historisch lint uit de Structuurvisie. Vanuit de hoofdambitie om een groene woongemeente te zijn en bedrijfslocaties langs de Vliet te transformeren naar excellente woongebieden is het vergroenen en invullen met kwalitatieve bebouwing op deze locatie gewenst.

Stedenbouwkundige onderbouwing
De locatie is bij uitstek geschikt om invulling te geven aan de doelstelling uit de Structuurvisie en woonvisie om de woningbouwopgave binnen de bestaande stad te realiseren. Deze locatie leent zich goed voor statige grondgebonden woningen en luxe appartementen.

De woningen zijn beoogd aan de zuidoostzijde van het plangebied en het appartementengebouw is beoogd aan de noordoostzijde van het plangebied. Beide bouwwerken zijn met de voorgevel gericht op de Vliet.

De nieuwe volumes spelen door hun ligging dichtbij de Vliet een belangrijke rol in het beeld. Daarmee dient de beoogde nieuwbouw qua schaal en maat passend te zijn in de directe omgeving. Door de (lastige) vorm van het perceel, de breedte en diepte verhouding en de relatief korte afstand tot omliggende woningen zal qua schaal en maat aangesloten worden op de aanwezige woningen langs het Westeinde. De unieke plek vraagt om een eigentijdse op de locatie gerichte architectuur. De bebouwing wordt circa 9 meter hoog en bestaat uit 3 bouwlagen. Er wordt hiermee aangesloten bij de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden in het ruimtelijk kader. De beoogde bouwmassa's zijn twee unieke elementen, maar sluiten qua stijl en vormgeving bij elkaar aan.

Navolgende afbeelding toont de gevelaanzichten van het beoogde appartementengebouw.



Gevelaanzichten beoogd appartementengebouw (bron: De Vries en Verburg)

Navolgende afbeelding toont degevelaanzichten van de beoogde geschakelde eengezinswoningen.



Gevelaanzichten beoogde twee-onder-één-kapwoningen (bron: De Vries en Verburg)

Door de woningbouw in twee volumes uit te voeren blijft er voldoende openheid en ruimte. Deze openheid levert niet alleen een uitgebalanceerd beeld langs de Vliet op, maar de bestaande woningen langs het Westeinde blijven nog onderdeel van het beeld langs de Vliet. Tevens wordt zo de zichtrelatie met de Vliet en het achterliggende open landschap voor bestaande bewoners behouden.

Met de situering van de woningen wordt er aangehaakt bij de cultuurhistorische verkavelingsrichting op de oude strandwal. De bestaande rooilijn van de woningen langs het Westeinde is hierbij maatgevend. De rooilijn van de beoogde bebouwingen hebben dezelfde hoofdrichting, maar komen door de tapse doorsnijding van de Vliet trapsgewijs langs de Vliet. Hiermee wordt een dynamisch en open karakter gecreëerd.

Navolgende afbeelding toont het ruimtelijk kader.



Ruimtelijk kader (bron: Ruimtelijk kader Pleunis locatie, Gemeente Leidschendam-Voorburg)

Met de beoogde ontwikkeling is er tevens aandacht voor groen. Zo zal de buitenruimte grotendeels groen worden uitgevoerd, waarbij kwalitatief groen als bomen en hagen de ruimte aankleden. Door de situering en de vergroening van de oever draagt de nieuwbouw bij aan de Groenelijn, de Vliet, uit de structuurvisie. Dit komt vooral tot uitdrukking in de vormgeving van de gevel richting het water en de brug en de groene openruimten tussen de gebouwen. Ook zal de uitrit/verbinding met het Westeinde aansluiten op het bestaande historische karakter van het Westeinde.

Daarnaast is er met de inrichting van het plangebied extra aandacht voor de inrichting van het gebied ten zuidoosten van de woningen tot aan de Vliet. Dit betreft een zichtlocatie waar de ruimtelijke inrichting van groot belang is. Het gebied tussen de woningen en de Vliet wordt voorzien van vlonderplanken. Langs de Vliet is een groenstrook voorzien van 1 m breed. Deze zal bestaan uit tuinbeplanting met onder andere hortensia's. Er wordt daarmee een kleurrijk en aantrekkelijk aanzicht gecreëerd. In de oostelijke hoek wordt een (grote) boom geplant, zodat het groene beeld langs de Vliet meer stevigheid krijgt.

Daarnaast zal er tussen het appartementengebouw en de tweekapper een haagbeuk worden geplant die als erfafscheiding zal dienen. Deze haagbeuk zal een hoogte van circa 1 meter hebben.

Navolgende afbeelding toont de beoogde inrichting van het plangebied.



Situatietekening plangebied(bron: Eysbrand Rozendaal Tekenbureau)

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is op de locatie en aansluit bij het ruimtelijk kader van de gemeente.

3 Beleid & regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Planspecifiek
Het plangebied behoort tot de 'stedelijke regio's met topsectoren' en 'kansrijk gebied windenergie op zee'. Echter, de SVIR is in verband met de schaalgrootte van het project niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als

bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4 Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 6 woningen. De bestaande opstallen in het plangebied worden gesloopt. Met de beoogde nieuwbouw is geen sprake van toename van het bebouwd oppervlak. Bovendien is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied en sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke ambitie om een bevolkingsgroei van 5% te faciliteren, waarvan 80% binnenstedelijk onder de voorwaarde dat dit niet ten kostte gaat van het groene karakter van de stad.

Gezien voorgenoemde kan gesteld worden dat het plan niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het beleid bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn in werking getreden op 1 april 2019.

Daarnaast zijn operationele doelstellingen opgenomen in het Omgevingsbeleid. Hiermee wordt inzicht verschaft in hoe de provincie invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en - plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

3.2.1.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;

- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek
Op de kaart van de ruimtelijke hoofdstructuur is het gebied ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Vliet aangeduid als 'Natuurnetwerk Nederland' en 'beschermingscategorie 1'. Voor gebieden met beschermingscategorie 1 geldt dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang. Gezien de ontwikkeling buiten het gebied met de beschermingscategorie valt wordt er aangesloten bij het gestelde in de omgevingsverordening. Bovendien is de aard en omvang van de ontwikkeling beperkt en zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor het nabijgelegen natuurgebied.

Het plangebied valt grotendeels binnen de vrijwaringszone van de Provinciale vaarweg de Vliet. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer is bij de provincie kunnen plaatsvinden mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Door de beoogde ontwikkeling van twee compacte gebouwen worden zichtlijnen niet beperkt. Tevens wordt het contact van scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten niet beperkt, evenals de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal en het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale weg. De ligging van het plangebied in de vrijwaringszone van de provinciale vaarweg vormt derhalve geen belemmering.

Voor de omgevingskwaliteit worden de relevante kaartlagen en de bijbehorende richtpunten van de kwaliteitskaart besproken.

Laag van de ondergrond
Het plangebied bevindt zich in een gebied met bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklein en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunten voor dit landschap zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in stedelijk gebied. Het reliëf in het landschap wordt dan ook niet aangetast. De ontwikkeling heeft verder geen gevolgen voor de laag van de ondergrond.

Laag van de stedelijke occupatie
Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen als 'historische centra en kernen'. De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er bijgedragen aan het behoud en versterking van het vitale stadscentrum. Door het bestaande bedrijf te slopen en het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie met een groen, rustig en open karakter wordt er bijgedragen aan het behoud en de versterking van het vitale stadscentrum. De wat rommelige uitstraling van het plangebied in de huidige situatie maakt plaats voor een passende woonfunctie die voor een ruimtelijk en groen beeld zorgt gezien vanaf de Vliet.

Laag van de beleving
Zuid-Holland kent een groot aantal historische landgoederen, buitenplaatsen, kastelen en kasteelruïnes. Deze vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Het plangebied grenst aan een historisch landgoed, Dorrelpaal. Een belangrijk richtpunt voor een historisch landgoed, zoals Dorrepaal, is dat ontwikkelingen gericht dienen te zijn op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving. Onderhavige ontwikkeling ligt niet direct in dit gebied maar wel in de nabijheid hiervan. Met de ontwikkeling wordt geen

afbreuk gedaan aan de kenmerken en waarden van het landgoed. De

basisstructuren waaraan het landgoed is gekoppeld (weg, waterloop, zichtlijnen) worden niet aangetast. Door de ontwikkeling van een groene oever met een open karakter is de ontwikkeling passend in de nabijheid van het landgoed.

Daarnaast is het plangebied gelegen in de Romeinse Limes. In toelichting paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied aan het historisch landgoed en in de Romeinse Limes.

Wat betreft de beleidskeuzes is de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit' van belang. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit de (hierboven genoemde) kwaliteitskaarten. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is deze beleidskeuze reeds onderbouwd met bovengenoemde kaartlagen. Daarnaast zijn er tevens gebiedsprofielen opgesteld om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit. Omdat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een ontwikkeling in stedelijk gebied, ligt het plangebied niet binnen een gebiedsprofiel. Doordat de ontwikkeling aansluit bij de richtlijnen van de kwaliteitskaart wordt er tevens aangesloten bij het 'behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit'.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de richtlijnen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie.

3.2.1.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
    i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*

ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*

c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
   i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
   ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Conclusie
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen, herijking 2012

De herijking (vastgesteld op 25 september 2012) vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied.

Planspecifiek
Het plangebied bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied in de invloedssfeer van het historisch lint en in de Vlietzone. Plangebied 'Voorburg West/Park Leeuwenbergh' valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en Vlietzone. Hierin zijn de onderstaande opgaven geformuleerd:

Stedelijk gebied, kwantitatief:

- realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied;
- faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040.

Stedelijk gebied, kwalitatief:

- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;

- verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers (structuurbepalende identiteitsdragers zijn bijvoorbeeld de Vlietzone, de Loo-zone en het historisch lint Parkweg-Veursestraatweg);
- duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- versterken van de buurt- en, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woon- en werkstad.

Vlietzone:

- benutten en verder versterken van de groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone;
- grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden);
- versterken van de identiteit van de kernen en benutten van de ligging van de oude kernen en cultuurhistorische kwaliteiten aan de Vliet;
- excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoevers.

Vanuit de hoofdambitie om een groene woongemeente te zijn en bedrijfslocaties langs de Vliet te transformeren naar excellente woongebieden is het vergroenen en invullen met kwalitatieve bebouwing op deze locatie gewenst.

Met de beoogde ontwikkeling worden er woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Tegelijkertijd wordt het groene karakter van de stad versterkt en wordt er een nieuw woonmilieu toegevoegd. Met de ontwikkeling zal er aandacht zijn voor het creëren van een groene oever. De groene strook langs de oever van de Vliet wordt daarmee doorgetrokken in het plangebied, waar in de huidige situatie enkel sprake is van verharding. De kwaliteit van het bestaande woonmilieu aan het Westeinde wordt met de sloop van het bedrijf en komst van woningen versterkt. Daarnaast wordt er met de ontwikkeling een nieuw woonmilieu toegevoegd waarbij sprake is van royale woningen langs de oever van de Vliet met een groen karakter aan de rand van het stedelijk gebied.

Er is bij de stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie niet aangesloten op de structuurvisie wat betreft het realiseren van een openbare oever langs de Vliet. Hier zijn verschillende afwegingen voor. De locatie is een perceel ingeklemd tussen het historische lint van het Westeinde en de Vliet. De uitrit/verbinding met het Westeinde zal aansluiten op het bestaande historische karakter van het Westeinde. Het perceel loopt van smal nabij de Oude Tolbrug tot breed richting Nieuw Bleijenburg. Door deze vorm is een goede stedenbouwkundige invulling op deze locatie een uitdaging. De inpassing van een openbaar pad langs het water zou de invulling nog gecompliceerder maken en de ruimtelijke mogelijkheden fors inperken, en de transformatie naar woningbouw hoogst waarschijnlijk onhaalbaar maken. Een openbaar pad heeft naast de ruimtelijke belemmeringen geen grote toegevoegde waarde als ontbrekende schakel of logische route langs de Vliet. Doordat het pad op deze plek wat minder goed bereikbaar is en niet een onderdeel vormt van een logische routing is ook de aantrekkingskracht op hangjongeren een onderdeel van de overweging geweest.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling op het gebied van woningbouw goed aansluit bij de structuurvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Wat betreft de openbare oever wordt er niet aangesloten bij de structuurvisie, echter is dit met de beoogde ontwikkeling niet mogelijk, dit is nader onderbouwd.

3.3.2 Groenstructuurplan gemeente Leidschendam-Voorburg (2010): Buitengewoon groen

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het 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.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

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

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij alle nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dient daarom, als onderdeel van de planvorming, een groene paragraaf geschreven te worden.

Planspecifiek
Het plangebied maakt onderdeel uit van de groene zone 'de Vlietzone'. De Vlietzone is één van de vier belangrijke groenzones in de gemeente. Binnen deze zone is de Vliet de ruggengraat. De zone omvat tevens de landgoederen en de woonbebouwing die op de Vliet gericht is. Echter is het plangebied in de huidige situatie volledig verhard en is er geen groen aanwezig. Daarnaast is het plangebied gelegen aan het Westeinde welke onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Het Westeinde is hiermee onderdeel van het groene geraamte van de gemeente. Dit komt tot uiting in de bomen langs de weg en de groene voortuintjes van de woningen. Omdat het plangebied alleen de entree aan het Westeinde heeft en verder gelegen is achter de bestaande woningen, zal de ontwikkeling geen invloed hebben op het groene karakter van het Westeinde.
Om aan te sluiten bij de groene zone 'Vlietzone' zal er bij de beoogde ontwikkeling aandacht zijn voor groen. De openruimte wordt daarbij zoveel mogelijk groen ingericht voorzien van kwalitatief (bomen) groen. Door de situering van de nieuwbouw en de vergroening van de oever draagt de ontwikkeling bij aan de groene zone.

Bovendien is de ontwikkeling gelegen nabij de Oude Tolbrug welke als entree van de gemeente dient. Daarmee draagt de ontwikkeling tevens bij aan de ambitie voor het vergroenen van de entrees van de gemeente.

3.3.3 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

In de gewijzigde Woningwet, van kracht per 01-01-2003, is bepaald dat toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand alleen nog mogelijk is op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Daarmee wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid. De Welstandsnota Leidschendam-Voorburg is op 13 september 2011 gewijzigd vastgesteld.

Planspecifiek
In de welstandsnota zijn verscheidene criteria opgenomen waaraan nieuwbouw dient te voldoen. De beoogde nieuwbouw zal passend zijn binnen de randvoorwaarden van de Welstandsnota Leidschendam- Voorburg - 13 september 2011. De beoogde ontwikkeling is in vooroverleg aan welstand voorgelegd, welstand is destijds 'in principe akkoord' gegaan met de ontwikkeling. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden op 9 oktober 2018. Welstand heeft aanvullende informatie gevraagd omtrent de beoogde woningbouwontwikkeling. Deze wordt aangeleverd door de initiatiefnemer.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings-)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke motivatie valt onder mogelijkheid c. Het plan bevat wel een activiteit uit kolom D (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.), maar voldoet niet aan de genoemde drempelwaarde in kolom 2 (2000 woningen of meer). Bovendien past de ontwikkeling bij de woonbestemmingen in de directe omgeving en nemen de bebouwingsmogelijkheden beperkt toe. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent de omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.- beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Water

4.2.1 Beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

4.2.2 Hoogheemraadschap van Delfland

Hoogheemraadschap van Delfland
Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de hoofdwatergangen binnen het plangebied. De Provincie Zuid-Holland is vaarwegbeheerder van de Vliet en beheert de oeverbeschoeiing, maar de verantwoordelijkheid voor het water (kwantiteit, kwaliteit, waterkeringen) ligt bij het Hoogheemraadschap. De gemeentelijke taken zijn o.a. het riool- en oeverbeheer en dagelijks onderhoud van hetoverige oppervlaktewater voor zover dat niet in beheer is van particulieren.

Keur en uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is het waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit naderuitgewerkt.

Riolering en afkoppelen
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het waterschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het waterschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels.

De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek
Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast, en is daarmee niet in lijn met het standstill beginsel (waterhuishouding mag door ruimtelijke veranderingen niet verslechteren). Tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is het plangebied immers volledig verhard. Met de ontwikkeling van de woningen en appartementen in een groene buitenruimte is er sprake van afname van het verhard oppervlak. Daarmee treedt er verbetering op ten opzichte van de huidige situatie op het gebied van waterhuishouding.

Tevens wordt met de beoogde ontwikkeling voldoende rekening gehouden met de aangrenzende waterkering. De bouwwerken bevinden zich niet binnen de waterkering en er wordt ruime afstand gehouden tot de oever

van de Vliet.

Het hoogheemraadschap van Delfland heeft reeds advies uitgebracht (12 oktober 2016) over het voorgenomen plan. Zij verzoeken de volgende maatregelen te nemen in het plan:

- Verharding waar mogelijk beperken en zo mogelijk waterdoorlatende verharding gebruiken.
- Het hemelwater bovengrond afvoeren naar de Vliet om zo het regenwaterriool te ontlasten.
- Aanleggen van groene daken.
- In overleg met de gemeente het bouw peil bepalen om grondwateroverlast tegen te gaan. Streven in bouwpeil minimaal 20-30 cm boven de kruin van de weg en een drooglegging van 100 cm of meer.
- Het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk beperken om verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen.

Voornoemde maatregelen worden met de beoogde ontwikkeling in acht genomen. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt, met onder andere toepassing van groene daken en hemelwater wordt waar mogelijk direct afgevoerd naar de Vliet. Er wordt gestreefd naar een bouwpeil van minimaal 20-30 cm boven de kruin van de weg en er zal een drooglegging van 100 cm of meer worden behaald. Er zal voor de nieuwbouw geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

De riolering zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal worden afgekoppeld van het rioolstelsel.

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan.

Planspecifiek

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Gezien de omvang en diepte van de beoogde ontwikkeling is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein verplicht.

In het plangebied worden woningen en appartementen gebouwd, waarbij de bodem wordt verstoord. Volgens de huidige plannen wordt de bodem daarbij vergraven tot maximaal 100 cm-mv. Daarnaast worden funderingspalen geplaatst. Er worden geen kelders gegraven.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking noodzakelijk. In dat kader dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Hiernaast dienen de op het terrein aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet te worden geschaad of mogelijke schade te worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer voorschriften te verbinden. Derhalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie (5 september 2018, zie bijlagen bij toelichting).

Archeologisch onderzoek

In het plangebied zijn zestien boringen gezet tot maximaal 450 cm –mv (zie bijlage rapport 5 september 2018). Uit het rapport blijkt dat het bodemprofiel bestaat (van onder naar boven) uit:

- duinafzettingen (210 - 335 cm -mv/2,96 - 1,59m -NAP) afgedekt door
- veen (170 – 285 cm -mv / 2,40 - 1,11m -NAP), en
- klei afzettingen (100 – 200 cm -mv / 1,45 - 0,61m -NAP) en
- ophooglagen.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het plangebied ligt op de oostflank van de strandwal van Voorburg. De diepteligging van de top van de duinafzettingen neemt toe richting het zuidoosten. De flank is begroeid met veen en daarna bedekt met zandige klei afzettingen. De kleiafzettingen zijn op verschillende plaatsten doorwerkt en bevatten fragmenten aardwerk, vermoedelijk uit de Middeleeuwen. Dit wijst erop dat uit deze periode archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De top van dit archeologisch niveau ligt op 100 -mv (- 61 cm NAP) of dieper. Ook in ondergelegen pakketten kunnen archeologische resten aanwezig zijn (in het veen en in de duinafzettingen). De pakketten op de kleiafzettingen zijn waarschijnlijk ontstaan bij het ophogen en in gebruik nemen van, en bij verbouwingen op het perceel in de periode tussen de 18e eeuw en heden.

Tijdens het karterende onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat het Kanaal van Corbulo zich in het plangebied bevindt. De aanwezigheid van het kanaal kan op basis van het huidige onderzoek echter nog niet volledig worden uitgesloten. De reden hiervoor is dat boring 1 niet diep genoeg gezet kon worden wegens de aanwezigheid van een harde laag. Tussen boring 15 en het Rijn-Schiekanaal is daardoor een zone van ongeveer 5 m breed onvoldoende gekarteerd. Ook blijkt uit het booronderzoek dat zandige en zwak humeuze kleiafzettingen afgetopt en/of vergraven zijn. Hierdoor is het niet goed vast te stellen of de kleilagen een natuurlijke dan wel een antropogene oorsprong hebben. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling als de vergravingsdiepte maximaal 100 cm - mv (-61 cm NAP) is, en het palenplan zo te ontwerpen dat het archeologie besparend is. Als dat niet mogelijk is, wordt aanbevolen de aard van archeologische resten nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Advies

De gemeente heeft aangegeven dat de archeologische waarde van het terrein nog niet volledig is vastgesteld. Wel blijkt uit het uitgevoerde booronderzoek dat de bodem in een groot deel van het plangebied tot circa 1 m – Mv (0.50 m –NAP) verstoord is. Onder dit niveau kunnen daarom nog intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In het huidige ontwerp worden geen kelders voorzien. De exacte funderingswijze en diepte is echter nog niet aangegeven. Het advies van het onderzoeksbureau wordt daarom op de volgende wijze overgenomen:

Sloop

- Voor het slopen van ondergrondse funderingen welke dieper liggen dan 100 cm –Mv (0.50 m – NAP) is een omgevingsvergunning verplicht.
- Aan deze omgevingsvergunning worden in dat geval ten minste de volgende archeologische voorwaarden te worden verbonden:
    - funderingsbalken die gekoppeld zijn aan de funderingspalen dienen ontkoppelt (geknipt) te worden voordat de ontkoppelde funderingsbalken of funderingen op staal verwijderd mogen worden;
    - funderingspalen mogen niet verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
    - alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
    - de ondergrondsesloop werkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden. Voor deze begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Bouw en overige werkzaamheden

- Tot een afstand van 6 m van het Rijn-Schiekanaal dienen de bodemverstoringen beperkt te blijven tot 70 cm –mv/ 0,20 m -NAP.

- Voor het overige deel van het plangebied zijn gravende werkzaamheden tot 100 cm –mv of maximaal 0.50 m –NAP toe te staan.
- Voor het plaatsen van funderingspalen dient aantoonbaar conform de richtlijn archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gewerkt. Hiertoe dient een PvA te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.
- Indien werkzaamheden dieper dan bovengenoemde maten zullen reiken, dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te wordenvoorgelegd.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, de vinder conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht is deze te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Romeinse Limes
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes. De Romeinse limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn.

Richtpunt voor de Romeinse Limes is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. De Romeinse Limes wordt mogelijk opgenomen op de UNESCO Werelderfgoedlijst. In de Omgevingsvisie Zuid-Holland is dit gebied reeds aangewezen voor het behouden en versterken van werelderfgoed. Met de beoogde ontwikkeling blijft de Romeinse Limes onaangetast, de kernwaarden blijven behouden. De ontwikkeling heeft verder geen negatieve gevolgen voor de Romeinse Limes.

Cultuurhistorie
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het gemeentelijk monument de Fonteinkerk. Deze bevindt zich aan de Fonteynenburghlaan 1 op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Gezien de afstand en de omvang van de beoogde ontwikkeling zullen er geen negatieve effecten optreden ten aanzien van het gemeentelijk monument. De beoogde bebouwing krijgt een hoogte van circa 9 meter, gezien de situering van de beoogde bebouwing wordt het zicht op het monumentale pand niet belemmerd. Er zijn verder geen monumentale panden in de nabijheid van het plangebied aanwezig waar de ontwikkeling invloed op zal hebben.

Daarnaast grenst het plangebied aan het historisch landgoed Dorrepaal. Voor historische landgoederen geldt dat ontwikkelingen gericht zijn op verbetering en versterking van de kernmerken en waarden van het landgoed/kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de relatie met de omgeving. Met het verwijderen van de opstallen en de beoogde situering van de bouwwerken wordt er openheid gecreëerd richting het tegenoverliggende landgoed. Daarnaast zal het plangebied een groene uitstraling krijgen, dit sluit aan bij het groene karakter van het landgoed.

4.4 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, dient de bodem onderzocht te worden indien op basis van de historische informatie een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt verwacht. Indien ten behoeve van de nieuwbouw graafwerkzaamheden plaatsvinden dient een eventuele bodemverontreiniging milieuhygiënisch gesaneerd te worden.

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een wijziging naar een strenger bodemgebruik. In de beoogde situatie zal er namelijk sprake zijn van woningen waar mensen een groot gedeelte van de dag verblijven. Derhalve dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In 2008 is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting). De resultaten van dit onderzoek hebben aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De gedateerde onderzoeksresultaten zijn tevens aanleiding geweest om de onderzoeksresultaten te actualiseren. In 2018 is derhalve een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Boot Organiserend Ingenieursburo B.V. in twee fases (zie bijlagen bij toelichting).

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat de algemene bodemkwaliteit in voldoende mate geactualiseerd is. Er is sprake van lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. De verontreiniging met lood is in voldoende mate afgeperkt. Daarnaast is er sprake van een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond.De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin een belemmering voor het toekomstige gebruik van wonen met tuin. Daarnaast dient er nadat de huidige bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707.

Na aanleiding van deze resultaten is er een asbestinventarisatie uitgevoerd door Boor Organiserend Ingenieursburo B.V (september 2019, zie bijlagen bij toelichting). Op basis van de visuele waarneming en beschikbare gegevens wordt geen asbesthoudend materiaal in de constructie verwacht. Het rapport is daarom geschikt voor renovatie of totaalsloop van de afzonderlijke berging van de woning Westeinde 132c. Voor een volledige renovatie of totaalsloop van de overige opstallen wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar asbest uit te laten voeren.

In het kader van voornoemde is een nader asbest in bodemonderzoek uitgevoerd door Boor Organiserend Ingenieursburo B.V. (oktober 2019, zie bijlagen bij toelichting). Op basis van het nader asbest in bodemonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat nagenoeg het gehele maaiveld is bebouwd of verhard met een klinkerverharding. De inspectie-efficiëntie bedraagt minder dan 25%;
- In de vrijkomende grond uit de proefsleuven is zowel visueel als analytisch geen asbesthoudend materiaal aangetroffen;
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie voor wat betreft asbest geschikt is voor het boogde gebruik (herontwikkeling en realisatie appartementengebouw). Ten aanzien van asbest is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Vanuit eerdere bodemonderzoeken is bekend dat verspreidt over de onderzoekslocatie visuele waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van minerale olie in de bodem. Op basis

van verkennend en nader bodemonderzoek (maart 2018) en nader bodemonderzoek, fase 2 (mei 2018) is vastgesteld dat op het zuidwestelijk terreindeel circa 16 m³ sterk verontreinigde grond met minerale olie is aangetoond. Op basis van verkennend en nader bodemonderzoek (maart 2018) is vastgesteld dat ter plaatse van het middenterrein circa 7,5 m³ sterk verontreinigde grond met lood is aangetoond. Beide verontreinigingen betreffen geen geval van ernstige bodemverontreiniging;

- Tijdens de veldwerkzaamheden van het nader bodemonderzoek asbest is ter plaatse van de proefsleuven P004 en P010 zintuiglijk een waarneming gedaan die wijst op de aanwezigheid van minerale olie in de grond. Derhalve zijn van de verdachte bodemlaag analyses ingezet op minerale olie. Hieruit blijkt dat geen sterk verhoogde gehalten zijnaangetoond;
- De bovengrondmengmonsters waarop een analyse PFAS is uitgevoerd voldoen aan Wonen/Industrie. Het ondergrondmengmonster voldoet aan Landbouw/Natuur.

Aanbevelingen
Vanwege de aanwezige bebouwing en klinkerverharding bedraagt de maaiveldinspectie minder dan 25%. Aanbevolen wordt om na verwijdering van de verhardingen en sloop van de opstallen, aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren. Daarnaast kan gezien de historie van het terrein niet worden uitgesloten dat tijdens toekomstige graafwerkzaamheden minerale olie wordt aangetroffen in de grond. Geadviseerd wordt om tijdens de graafwerkzaamheden hierop alert te zijn. Tevens wordt geadviseerd om de plaatselijk aangetroffen olieverontreiniging van ca. 16 m³ en de loodverontreiniging van ca. 7,5 m³ bij herontwikkeling en/of nieuwbouw milieuhygiënisch te verwijderen. Tot slot, dient grond van de locatie afgevoerd te worden indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- Woningen.
- Geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft).
- Andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van de beoogde woningen dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Het plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone van de Westvlietweg en de Fonteynenburghlaan. Daarmee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoeknoodzakelijk.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Het GeluidBuro (31 januari 2017, zie bijlagen bij toelichting). Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn de volgende conclusiesgetrokken:

Westvlietweg
Ter plaatse van woning A (zie rapportage) bedraagt de geluidbelasting van de Westvlietweg ten hoogste 56 dB ter hoogte van de zuidoostgevel. Ter plaatse van woning B bedraagt de geluidbelasting van de Westvlietweg ten hoogste 56 dB ter hoogte van de zuidoostgevel. Beide rekenpunten zijn gelegen aan de zijde van de Westvlietweg.

Voor de woningen en appartementen dient met betrekking tot de Westvlietweg een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend van maximaal 56 dB.

Fonteynenburghlaan
De geluidbelasting van de Fonteynenburghlaan bedraagt ten hoogste 54 dB ter hoogte van de zuidwestgevel van woning A aan de zijde van de Fonteynenburghlaan.

Voor de woningen en appartementen dient met betrekking tot de Fonteynenburghlaan een verzoek om een hogere grenswaarde te worden ingediend van maximaal 54 dB.

Niet-zoneplichtige wegen
Voor de 30 km/uur wegen gelegen rondom de planlocatie is vastgesteld dat de geluidbelasting van de afzonderlijke wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zoneplichtige wegen. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 36 dB op de noordwestgevel van het appartementenblok. Deze lage geluidniveaus vanwege de afzonderlijke 30 km/uur wegen vormen, bij de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaar voor de planrealisatie.

Maatregelen
Uit de rekenresultaten volgt dat vanwege het wegverkeer op de Westvlietweg en de Fonteynenburghlaan op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conform de voorwaarden in de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente dient volgens een zogenaamde voorkeursvolgorde eerst te worden onderzocht of, en zo ja, hoe de geluidbelasting ter plaatse van de woning is te beperken.

Gelet op de beperkte omvang van het plan, zijn maatregelen aan de bron naar verwachting met name vanuit kostentechnisch oogpunt geen optie.

De noordwestgevels van woning B en het appartementenblok zijn geluidluw ten aanzien van de geluidbelasting vanwege de Westvlietweg en de Fonteynenburghlaan. Voor het merendeel van de nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel.

Ter plaatse van woning A is er geen gevel aan te merken die voldoet aan de voorwaarden van een geluidluwe gevel als gesteld in de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam- Voorburg. De geluidbelasting op de noordwestelijke gevel bedraagt ten hoogste 54 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het bouwplan één gevel heeft waarvan de geluidbelasting maximaal 58 dB bedraagt.

Daarnaast zal er worden voldaan aan eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevels.

Geluidluwe gevel en buitenruimte
In aanvulling op het onderzoek van 31 januari 2017 heeft Het GeluidBuro een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (17 december 2019, zie bijlagen bij toelichting). Hieruit blijkt dat:

- De voorgevel van de woning (de noordwestgevel) wordt op de begane grond geluidluw door tussen de tuin en de parkeerplaatsen een dicht scherm aan te brengen van 1,0 m hoog en 3,8 m lang. Deze gevel is de enige gevel waar zonder het toepassen van draconische maatregelen nog een geluidluwe gevel kan worden gecreëerd. Bij het bestuderen van de woningplattegrond grenst er

echter geen geluidgevoelige bestemming aan deze gevel en er is ook geen te openen deel aanwezig in deze gevel.

- Dit laatste is op te lossen door bijvoorbeeld de studeerkamer of de keuken door te trekken tot aan de noordwestgevel en er een te openen deel in aan te brengen. Dat kan ook een bovenraam zijn of een smal en hoog raam, die de privacy van de bewoners zo veel mogelijk beschermt tegen inkijk van de overburen.
- De buitenruimte op de eerste verdieping aan de zuidwestzijde wordt geluidluw door het opnemen van een scherm rondom met een hoogte van 1,2 meter boven de vloer.
- De buitenruimte op de tweede verdieping aan de zuidoostzijde wordt geluidluw door het opnemen van een scherm rondom met een hoogte van 1,2 meter boven de vloer. Het blijkt uit de berekeningen dat de resultaten bij de ene buitenruimte niet worden beïnvloed door de aanwezigheid van een scherm bij de andere buitenruimte.

Geluidwering gevel
Voor de nieuw te realiseren woningen en appartementen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van gevels. Hierbij dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting van de gezamenlijke wegen, exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012 zoals weergegeven in tabel 5.1 en in bijlage D van het rapport. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de zuidoost-gevel van de twee geschakelde eengezinswoningen A en B en de zuidoost-gevel van het appartementenblok. De cumulatieve geluidbelasting wordt volledig bepaald door de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Westvlietweg. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient in dit geval ten hoogste (62 - 33 =) 29 dB te bedragen.

Met de planopzet zoals omschreven onder punt 5.3 van het onderzoeksrapport en de aanvullende maatregelen ten aanzien van de ventilatievoorzieningen (of akoestisch gelijkwaardig), beglazingswijze en kierdichtingen voor de betreffende van de woningen A en B en appartementen C t/m F, zoals omschreven onder punt 5.7 van dit rapport kan hieraan worden voldaan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/ m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek
Bij de besluitvorming dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het realiseren van 6 woningen is een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van NSL Monitoring

(Rijksoverheid)gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties

over 2017 van fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO_2) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. De concentratie zijn ter plaatse van rekenpunt 15553342: 20,0 µg/ m^3 (PM10), 11,9 µg/ m^3 (PM2,5) en 29,3 µg/ m^3 (NO_2).

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van ditplan.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Hiertoe is in 2011 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In 2016 is dit onderzoek geactualiseerd en is een nader onderzoek naar huismus en vleermuis uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs bv (zie bijlagen bij toelichting). In januari 2018 is een oplegnotitie bij het onderzoek uit 2016 opgesteld (zie bijlagen bij toelichting). Deze notitie beschrijft de resultaten van het actualiserend onderzoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar huismus en meervleermuis. Het volgende wordt gesteld:

Soortenbescherming
Algemene broedvogels: alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnenhet plangebied.

Voor de overige aangetroffen en te verwachten soorten is het nemen van maatregelen of vervolgstappen niet nodig.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een in het kader van de Wnb en provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermd gebied. Desondanks dient in het kader van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (29 mei 2019), waar bij het Programma Aanpak Stikstof ongeldig is verklaard, aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt circa 29 motorvoertuigbewegingen per etmaal tijdens de gebruiksfase. Deze toename verdeelt zich over de aan het plan aanliggende wegen, zoals het Westeinde, Fonteynenburghlaan en de Westvlietweg. Daarnaast zal er in bouwfase gebruik worden gemaakt van

verschillende werktuigen. De ontwikkeling veroorzaakt daarmee stikstofdepositie. Derhalve moet in beeld

gebracht worden wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Met de AERIUS Calculator (2019) is er een berekening gemaakt van de te verwachte stikstofdepositie tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase. In de bijlagen bij toelichting is een memo toegevoegd met de ingevoerde gegevens en rekenresultaten van de beoogde ontwikkeling. Uit deze berekening is gebleken de bouwfase en de gebruiksfase geen significant negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Wanneer de genoemde maatregelen in acht genomen worden, zijn er geen belemmering met betrekking de ecologie.

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies. Daarom dient er voldaan te worden aan de relevante richtafstanden van milieubelastende activiteiten in de omgeving. In de navolgende tabel zijn milieubelastende bedrijven/inrichtingen opgenomen met bijbehorende richtafstanden.

adres/inrichting	*SBI-2008*	*milieucategorie*	*richtafstand (m)*	*werkelijke afstand (m)*	*voldoet*
Fonteynenburghlaan 3, Kerk	9491	2	30	43	ja
Heeswijkstraat 2, Basisschool	852, 8531	2	30	83	ja

Er bevinden zich enkel een kerk en een basisschool in de nabijheid van het plangebied. De afstand tot deze inrichtingen is voldoende. Wanneer ook het huidige bedrijf in het plangebied verdwenen is zijn er verder geen bedrijven aanwezig die milieubelastend zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Gesteld wordt dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

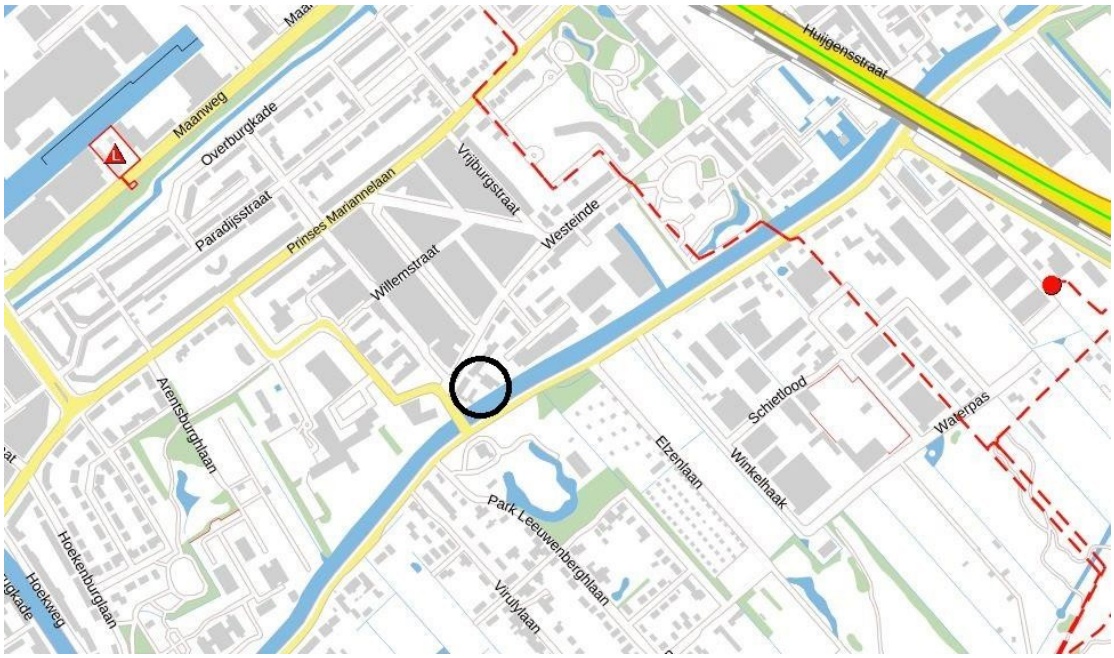
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Planspecifiek
Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Ten noordoosten van het plangebied is een aardgasleiding gelegen op een afstand van circa 340 m. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling vormt de gasleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten noordwesten van het plangebied is een LPG tankstation gevestigd. Voor deze risicovolle inrichting geldt een risicoafstand van 35 m (PR 10-6). Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden reikt tot 150 vanaf het vulpunt. Met een afstand van circa 600 m tussen het plangebied en het vulpunt, vormt het LPG tankstation geen belemmering voor de ontwikkeling aan het Westeinde 132b, c en d.

De A12 ten noordoosten van het plangebied maakt onderdeel uit van het basisnet weg en is daarmee een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de A12 bedraagt circa 650 m en valt daarmee buiten de 200 m waarbij het groepsrisico bepaald dient te worden. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling vormt het basisnet weg geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Er bevinden zich, naast de genoemde aspecten, verder geen risicovolle inrichtingen of gevaarlijke transportroutes in de nabijheid van het plangebied. Gesteld wordt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is wat betreft externe veiligheid.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom hetplangebied.

4.10.1 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. In Leidschendam-Voorburg zijn net als in veel andere gemeenten deze kencijfers vastgelegd als parkeernorm. De parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming waaraan bouwplannen worden getoetst.

Planspecifiek
Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in het gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan 2014'. Een van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De vigerende nota Parkeernormen is vastgesteld in 2012 en gebaseerd op de CROW kencijfers uit juli 2012 (CROW 317).

In de 'Nota Parkeernormen' is opgenomen dat de gemeente Leidschendam-Voorburg standaard uitgaat van het gemiddelde tussen de minimum en maximumnorm. In specifieke gevallen wordt binnen de bandbreedte een andere parkeernorm vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van de te ontwikkelen locatie, functie(s) en/of gebruikers.

Voor het vaststellen van de parkeernorm in het plangebied wordt uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' en stedelijke zone 'schil centrum'.

Voor de eengezinswoningen is de gemiddelde parkeernorm 1,7 parkeerplaats per woning (koophuis, twee-onder-een-kap). Voor de appartementen geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning (koophuis, etage (duur)). Deze norm is inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De plaatsen voor bezoekers dienen openbaar te zijn.

Voor de twee-onder-een-kap woningen in het plan worden 2 privé parkeerplaatsen per woning aangelegd. Dit voldoet dus ruim aan de norm. Aangezien het privé parkeerplaatsen betreft, dienen daar bovenop echter alsnog de 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woning aangelegd te worden als openbare parkeerplaats. Dus 0,6 parkeerplaats.

Voor elk van de vier appartementen wordt één privé parkeerplaats gereserveerd. De resterende 0,6 parkeerplaats per woning wordt openbaar aangelegd. Deze 2,4 parkeerplaatsen zijn dus inclusief het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Rekening houdende met de beoogde privé parkeerplaatsen zijn er dus 11 parkeerplaatsen nodig: 4 privé plekken voor de twee twee-onder-een-kappers, 4 privé plekken voor de vier appartementen en 3 openbare plekken voor de bezoekers (6 x 0,3) en tweede auto's van de appartementen (4 x 0,3).

In het plan wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen. Er wordt dus één openbare parkeerplaats meer aangelegd dan vereist volgens de parkeerberekening.

Deze parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Vliet gesitueerd. Het bezoekersparkeren (0,3 p/w) is openbaar toegankelijk, het terrein dient daarom zonder belemmering bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Navolgende situatietekening geeft weer waar de parkeerplaatsen zijnbeoogd.



Situatietekening met 12 parkeerplaatsen (bron: Eysbrand RozendaalTekenbureau)

4.10.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
De ontsluiting van het plangebied zal, gelijk aan de bestaande situatie, plaatsvinden via het Westeinde. Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt met de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de gegevens van de CROW (publicatie 381).

Bij de berekening van de totale verkeersgeneratie is uitgegaan van 2 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' en 4 'koopappartement, duur' in 'zeer sterk stedelijk gebied' en 'schil centrum'. Voor een woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,3 en voor een appartement geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,1 per etmaal. De totale verkeersgeneratie komt daarmee op 29 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit is een geringe toename. Bovendien komt de huidige verkeersgeneratie van het gevestigde bedrijf te vervallen. Daarmee zal er niet tot nauwelijks sprake zijn van een verkeerstoename. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

Aan onderhavig plan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Gemeentelijke diensten zullen door middel van leges op de initiatiefnemer worden verhaald.

Voorafgaand aan de officiële verkoop hebben zich meerdere kandidaten voor de woningen gemeld. Voor vier woningen is al een optant. De verkopend makelaar heeft vertrouwen in de verkoop. Gezien het een uniek project betreft op een aantrekkelijke locatie worden er geen problemen voor de verkoop van de woningen en appartementen verwacht. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is de exploitatiebijdrage aan de gemeente geregeld. Ook het verhalen van planschade op de initiatiefnemer. Van een zekerheidsstelling (bijvoorbeeld een bankgarantie) is geen sprake.

De economische uitvoerbaarheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie
In de aanloop naar het stedenbouwkundig plan is er een inloopavond geweest met omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze avond kon men input geven door middel van het plakken van post-its op de kaart van de locatie. Er is daarbij een groot aantal ideeën, kansen en bedenkingen naar voren gebracht. Daarnaast konden belanghebbenden zich aanmelden voor een werkgroep met de ontwikkelaar en de gemeente. Hieronder volgt een korte opsomming van de belangrijkste aandachtspunten uit de inloopavond:

- Massa, oriëntatie, situering en programma
- Bezonning, uitzicht en privacy
- Parkeren
- Sociale- en verkeersveiligheid
- Smalle in/uitrit
- Overgang bestaand/nieuw
- Overlast tijdens de bouw
- Overlast in de nieuwe situatie

Deze thema's zijn op hoofdlijnen het vertrekpunt geweest voor de werkgroep om tot een zo breed mogelijk gedragen ruimtelijk kader te komen. Op basis van verschillende studievarianten is binnen de werkgroep discussie gevoerd. De uitkomsten van de discussies zijn net als de inloopavond, andere overleggen en input van derden meegenomen bij het tot stand komen van dit ruimtelijk kader.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder en de bijbehorende stukken na publicatie op www.overheid.nl, in de Gemeenterubriek en in de Staatscourant ter inzage gelegen vanaf donderdag 6 augustus 2020 t/m woensdag 16 september 2020. In de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen richtten zich met name op de bouw- en heimethode en de risico's tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico's zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken. De overige zienswijzen zijn beoordeeld en hebben geen aanleiding gegeven om het plan aan te laten passen of geen medewerking aan het voorgestelde plan te verlenen. Een reactie op de zienswijzen is opgenomen in de Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit "Westeinde 132b, 132c en 132d" en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.

Leidschendam-
Voorburg

Behorende bij:

Raadsbesluit
Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Besluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van twee eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Het raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Luchtfoto ontwikkellocatie

Leidschendam-
Voorburg



Artist impression nieuwe situatie vanaf de Vliet



Artist impression nieuwe situatie vanaf de Vliet

Leidschendam-
Voorburg



Aanzicht bestaande situatie vanaf de Vliet



Opzet verkaveling op locatie

Leidschendam-
Voorburg

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteit:

1. Bouwen, artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo;
2. Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo (aanleggen);
3. Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo (buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing);

Nr. 580452

Aanvraag
Op 18 oktober 2019 hebben wij van de heer J. Rozendaal, handelend namens De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., 't Vaartland 8, 2821 LH Stolwijk, een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg.

Korte beschrijving nieuwbouwproject
Het nieuwbouwproject omvat het oprichten twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontsluiting van de bouwplots vindt plaats via de huidige toegang tussen de bestaande bebouwing aan het Westeinde.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden
Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:
Algemeen
- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Bouwen & Aanleggen
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk 580452 – Het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen, Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg

Strijdig gebruik
- document NL.IMRO.1916.Westeinde132-VG01_Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 30-11-2020

Leidschendam-
Voorburg

Voorbereidingsprocedure
Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure
Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 5 augustus 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 6 augustus 2020. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging konden zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. Eén van de zienswijzen richtte zich met name op de bouw- en heimethode en de risico’s tijdens de bouw (o.a. op schade aan omliggende woningen). Door zowel de gemeente als de aanvrager is aan de indiener van de zienswijze een nadere toelichting op de bouw- en heimethode gegeven, tevens is aangegeven op welke wijze de risico’s zo klein mogelijk gehouden worden. Naar aanleiding van deze toelichting is deze zienswijze op 24 november 2020 ingetrokken.

De overige zienswijzen zijn door ons beoordeeld, maar hebben geen aanleiding gegeven om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De weerlegging van de zienswijzen, verzonden aan de indieners, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal uit van dit besluit.

Beoordeling aanvraag – activiteit Bouwen en Strijdig gebruik
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

Bouwbesluit (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel a)
De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
Wij achten het aannemelijk dat met toepassing van artikel 1.12a en het stellen van nadere voorwaarden voldaan zal worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende stukken een toets aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 mogelijk maken.

Leidschendam-
Voorburg

Uitgangspunten toetsing

Bij de toetsing van het bouwplan is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- *primaire gebruiksfunctie: Woonfunctie in woongebouw*
- *gehanteerd toetsniveau: Nieuwbouw volgens Bouwbesluit 2012*
- *risicoclassificering bouwwerk: Laag*

In ons besluit, alsmede in de bijlagen, zijn voorschriften vermeldt waaraan voldoen dient te worden dan wel voorafgaande aan de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aannemelijk gemaakt dient te worden dat hieraan voldaan wordt.
In bijlage C onder “Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK” wordt nader ingegaan op voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel b)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwverordening Leidschendam-Voorburg voor zover die van toepassing zijn op de aanvraag.

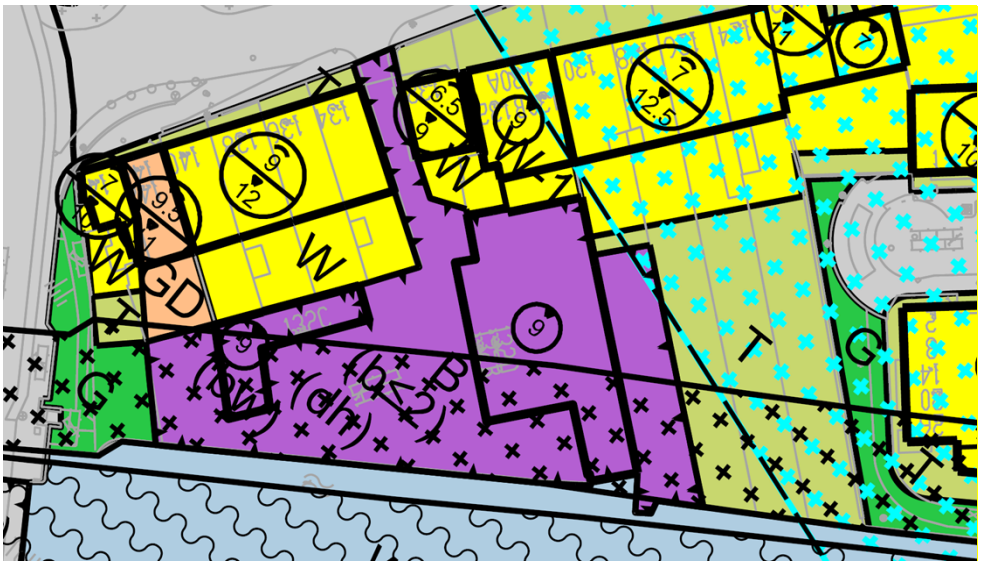
Na sanering van de circa 16 m³ sterk verontreinigde grond met minerale olie op het zuidwestelijk terreindeel en de circa 7,5 m³ sterk verontreinigde grond met lood op het middenterrein zijn er geen milieu-hygiënische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan en gebruik te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.4 nader op ingegaan.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel c)

Op de aanvraag is het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” van toepassing. De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft de bestemmingen:

- Bedrijf (B) – artikel 3
- Waarde – Archeologie 3 – artikel 28
- Waarde – Cultuurhistorie – artikel 29



Fragment verbeelding

De aanvraag is in strijd met artikel 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3º, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Bedrijf (B)

Overeenkomstig artikel 3.1.1 zijn de voor “Bedrijf” aangewezen gronden bestemd voor:

a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals die op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. bedrijfsgebonden detailhandel;
c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
d. detailhandel in sierbestrating en tuinmaterialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (dh);

Overeenkomstig artikel 3.2.2 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. indien op de verbeelding geen percentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
d. voor zover de in artikel 3.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor 'Vrijwaringszone - straalpad' en/of 'Vrijwaringszone - landgoedbiotoop', is daarbij tevens

het bepaalde in artikel 34.6 en/of 34.7 van toepassing.

Onderhavig bouwplan voldoet niet aan voornoemde bepaling omdat enerzijds met de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen een woonfunctie wordt gerealiseerd en anderzijds de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen buiten het bouwvlak op de bestemmingsplankaart worden opgericht.

In de Ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 1.3 nader op ingegaan.

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig artikel 28.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.
Overeenkomstig artikel 28.2.1 mag ter plaatse van de in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

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

Gelet op het gestelde in artikel 28.4.1, juncto artikel 28.4.2 is voor het bouwplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit “het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”.

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie onder voorwaarden ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook, met inachtneming van de in bijlage F gestelde voorwaarden, geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van

deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

De ruimtelijke onderbouwing geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hogere grenswaarde
Gelet op de locatie nabij doorgaande verkeerswegen dient voor het bouwplan een hogere grenswaarde voor het wegverkeer te worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek (Westeinde 132b, 2275 AH Voorburg, Akoestisch Onderzoek V1.0, 31 januari 2017, het Geluidburo, kenmerk 2275 AH-132b WO 001 31.01.2017 V1.0), alsmede het aanvullend akoestisch onderzoek (Westeinde 132b, 2275 AH Voorburg, Aanvullend akoestisch onderzoek, 17 december 2019, het Geluidburo, kenmerk 2275 AH-132B B001. 16-12-2019 V1.0), gaan hier nader op in.
In het akoestisch onderzoek is aannemelijk gemaakt dat geen doelmatige maatregelen voorhanden zijn aan de bron of in het overdrachtsgebied waarmee de geluidbelasting op die gevels kan worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde niet.

Het verzoek om hogere grenswaarden voldoet aan ons beleid, zoals nader gemotiveerd in het definitieve besluit hogere grenswaarden en welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.5 nader op ingegaan.

Eindconclusie
De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Welstand (artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d)
De welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 25 februari 2020 ons geadviseerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, indien in het metselwerk een verbijzondering wordt aangebracht door bijvoorbeeld in het verticale metselwerk een terugliggende lintvoeg en een vlakliggende stootvoeg toe te passen. Op locatie dient voor uitvoering het door aanvrager toe te passen voorstel door de commissie te worden gekeurd. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat de aanvraag voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Leidschendam-
Voorburg

Beoordeling aanvraag – activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2:11, eerste lid)
Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de uit te voeren grondwerkzaamheden is gelegen in het bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” in de bestemming “Waarde - Archeologie 3” (artikel 28).

Overeenkomstig artikel 28.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Overeenkomstig artikel 28.2.1 mag ter plaatse van de in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:
a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het gestelde in artikel 28.4.1, juncto artikel 28.4.2 is voor het bouwplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit “het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden”.

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan vanuit oogpunt van archeologie onder voorwaarden ingestemd worden met de in het rapport vermelde bevindingen en conclusies. Er zijn dan ook, met inachtneming van de in bijlage F gestelde voorwaarden, geen archeologische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan te verwachten.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt hier in hoofdstuk 4.3 nader op ingegaan.

Leidschendam-
Voorburg

Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en b, en artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo besluiten wij:

1. aan de heer J. Rozendaal, handelend namens De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikel 3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Voorburg West – Park Leeuwenbergh” en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg toe te staan;

2. aan de heer J. Rozendaal, handelend namens De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg, overeenkomstig de in bijlage F genoemde voorschriften en/of verplichtingen;

3. aan de heer J. Rozendaal, handelend namens De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V., omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen met parkeervoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie: F, nummers 8038 en 8556, plaatselijk gemerkt Westeinde 132b, 132c en 132d in Voorburg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde voorschriften en/of verplichtingen;

4. dat het niet toegestaan is met bouw- en/of constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat het bouwveiligheidsplan, met bijbehorende bouwplaatsinrichting-tekening, is goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van bouw- en/of constructieve werkzaamheden dienen te worden aangeleverd (zie bijlage D);

5. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de constructieve werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende constructie-technische bescheiden (UITVOERINGSFASE) door ons college zijn goedgekeurd en dat deze bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
   a. monitoringsplan, inclusief locatietekening peilbuizen c.q. trillingsmeters;
   b. bouwput- en bemalingsplan, voor zover van toepassing;

c. (definitief) funderingsadvies met berekening paaldraagvermogen;
d. palenplan, paalberekening(en) en paalwapeningstekeningen;
e. resultaten van het heiwerk (doormeting indien van toepassing);
f. stabiliteits- en gewichtsberekeningen;
g. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de funderingen;
h. constructieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloeren;
i. constructieve tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloeren;
j. constructieve tekeningen en berekeningen van de dakconstructies;
k. constructieve tekeningen en berekeningen van de (prefab) betonwanden, betonconstructies, betontrappen, inclusief wapening;
l. constructieve tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
m. constructieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
n. constructieve tekening(en) en berekening(en) van de vloerafscheidingen
o. constructieve tekeningen en berekeningen van overige, niet genoemde constructieonderdelen;
p. capaciteitsberekeningen van de hemelwaterafvoeren en nooduitlaten / noodafvoeren (spuwers);

6. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende bouwtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
   a. bemonstering van toe te passen gevelmaterialen;
   b. certificaten waaruit blijkt dat constructieonderdelen zoals kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheidklasse 2;
   c. nadere bouwtechnische specificaties van de toe te passen PV-panelen met minimaal piekvermogen van 300 Wp/paneel;
   d. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy;
   e. nadere bouwtechnische specificaties omtrent de te treffen voorzieningen zoals voorgeschreven in rapport_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy;

   KOMO-attesten
   f. KOMO-attest van de (prefab) begane grondvloer;
   g. KOMO-attest van de (prefab) gevelelementen;
   h. KOMO-attest van alle toe te passen isolatiematerialen, met hierbij aangegeven waar welke soort, type en dikte wordt toegepast;

i. KOMO-attest(en) van de geluidwerende geluidroosters in toegangsdeuren van de verblijfsruimten, indien van toepassing;

7. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende brandtechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
   a. productcertificaat van de toe te passen paniekssluitingen c.q. paniekbeslag;
   b. technische gegevens van de toe te passen woningsprinkler;

   KOMO-attesten
   c. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de leidingdoorvoeren, inclusief brandmanchetten, welke door een brandwerende wand-, plafond- of vloerconstructie gaan, waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
   d. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende kozijn- en deurconstructie(s), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;
   e. KOMO-attest en/of T.N.O.-rapport van de brandwerende beglazing(en), waaruit de vereiste brandwerendheid blijkt;

8. dat het niet toegestaan is met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden aan te vangen voordat de navolgende installatietechnische bescheiden door ons college zijn goedgekeurd en dat ondergenoemde bescheiden uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen te worden aangeleverd:
   a. leidingplan riolering, uitvoeringsfase;
   b. leidingplan mechanische ventilatie, uitvoeringsfase.

9. dat gedurende het bouwproces ten behoeve de controletoets van de Energieprestatie, foto's van de thermische schil en de installaties ter goedkeuring worden aangeleverd (zie bijlage E);

10. dat na gereedmelding van het werk door een door de afdeling Handhaving aanvaarde deskundige instantie of persoon, in het bijzijn van een inspecteur van de afdeling Handhaving, de navolgende metingen dienen te worden verricht:
    a. geluidsmetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.1 en afdeling 3.4 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
    b. ventilatiemetingen, waaruit blijkt dat er aan afdeling 3.6 van Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;

Leidschendam-
Voorburg

c. blowerdoortest (Qv10-meting), waaruit blijkt dat de luchtdichtheid van de woningen overeenkomt met de gehanteerde waarde uit de EPC-berekening, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving;
d. infraroodmetingen van de uitwendige vloer-, gevel- en dakconstructies, overeenkomstig opgaaf afdeling Handhaving.

Leidschendam, datum 2021

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

Harry Slump
Hoofd Klantcontactcentrum

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

A. Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding
Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen, alsmede bijbehorende bouwwerken.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Voorburg West – Park Leeuwenbergh"
Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel
Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium "goede ruimtelijke ordening".

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten
Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

4. Anterieure overeenkomst
Ten behoeve van de herontwikkeling van de betreffende locatie is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar gesloten. Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningenkosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van den anterieure overeenkomst wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage B, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

B. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 – ALGEMEEN

Wij wijzen u op artikelen 1.16, 1.23, 1.25 en 8.2 t/m 8.8 van het Bouwbesluit 2012 die u, voor zover van toepassing, een aantal verplichtingen oplegt die u in acht behoort te nemen tijdens de bouw en het sloopterrein. Deze artikelen luiden:

Artikel 1.16 – Zorgplicht

Lid 1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van dit besluit:

a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Lid 2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Artikel 1.23 – Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

a. vergunning voor het bouwen;
b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.25 – Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Aan de Afdeling Handhaving dient vergunninghouder schriftelijk en/of telefonisch kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:

- ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het heien van funderingspalen, waaronder ook de proefpalen, ten minste twee werkdagen van te voren per telefoon;
- voorgenomen storten van beton, ten minste één werkdag van te voren per telefoon;
- gereedkomen van putten en van grondrioleringswerkzaamheden,

terstond na gereedkomen per telefoon, waarbij deze niet aan het oog mogen worden onttrokken gedurende ten minste twee werkdagen na de kennisgeving;
- ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend

U kunt de aanvang- en gereedmelding digitaal doen op www.lv.nl/begin-en-einde-werkzaamheden-melden. Vermeld hierbij s.v.p. ons kenmerk.

Artikel 8.2 – veiligheid in de omgeving
Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3 – Geluidhinder
Lid 1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
Lid 2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Lid 3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Lid 4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd

gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Artikel 8.4 – Trillingshinder
Lid 1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.
Lid 2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 8.5 – Stofhinder
Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Artikel 8.6 – Grondwaterstand
Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Artikel 8.8 – Afvalscheiding
Lid 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
Lid 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage C, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

C. Verplichtingen vanuit het Bouwbesluit 2012 - SPECIFIEK

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012, voor zover de ingediende gegevens en bescheiden dit mogelijk maakten. Naar aanleiding van onze toets vragen wij uw aandacht voor het volgende. Uit de door u overlegde gegevens en bescheiden is niet (of niet geheel) na te gaan of aan de volgende artikelen uit het Bouwbesluit zal worden voldaan (terwijl u hiertoe wel bent verplicht).

1. *Sterkte bij brand (Bouwbesluit afdeling 2.2)*
   Op grond van artikel 2.9, eerste lid, Bouwbesluit 2012 kan een te bouwen bouwwerk bij brand gedurende redelijke tijd worden verlaten en doorzocht, zonder dat er gevaar voor instorting is.
   Op grond van artikel 2.10, eerste lid, Bouwbesluit 2012 bezwijkt een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.
   Op grond van artikel 2.10, tweede lid, Bouwbesluit 2012 bezwijkt een bouwconstructie bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen de in tabel 2.10.1 aangegeven tijdsduur door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment. Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.

   Tabel 2.10.1

woonfunctie	**tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken in minuten**
Indien geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m boven het meetniveau	60
Indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 7 m en geen vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	90
Indien een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 m boven het meetniveau	120

   De twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Leidschendam-
Voorburg

In hoofdstuk 2 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy wordt aangegeven dat brandwerendheid van de hoofddraagconstructie minimaal 60 minuten bedraagt, aangezien het hoogst gelegen verblijfsgebied is gelegen op 6,4 meter boven meetniveau. Hiermee wordt aan bovengenoemde eisen voldaan.

2. *Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan (Bouwbesluit afdeling 2.3, nieuwbouw)*
   Op grond van artikel 2.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 bevat een te bouwen bouwwerk voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap en een hellingbaan zo veel mogelijk wordt voorkomen.
   Op grond van artikel 2.17, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een voor personen bestemde vloer bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.
   Op grond van artikel 2.18, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer.
   Op grond van artikel 2.19, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan de in tabel 2.16 aangegeven diameter (eis bol < 0,2 m1).
   Op grond van artikel 2.19, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft in afwijking van het eerste lid een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 tot een hoogte van 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 m.
   Op grond van artikel 2.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

   De vloer-, balkon- en (dak)terrasafscheidingen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals nader uitgewerkt in tekeningen:
   - B01_Gevels - appartementen type C, D, E en F, d.d. 24-02-2020
   - B04_Gevels en doorsnede - tweekapper type A en B, d.d. 16-03-2020
   - D-01 t/m D-09_Principedetails, d.d. 26-02-2020

3. *Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (Bouwbesluit afdeling 2.9, nieuwbouw)*

Leidschendam-
Voorburg

Op grond van artikel 2.66, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.
Op grond van artikel 2.67, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Op grond van artikel 2.68, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Op grond van artikel 2.68, tweede lid, Bouwbesluit 2012 voldoet het deel van een zijde van een constructieonderdeel dat grenst aan de buitenlucht en hoger ligt dan 13 m, aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Op grond van artikel 2.68, derde lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Op grond van artikel 2.68, vierde lid, Bouwbesluit 2012 zijn het eerste tot en met derde lid niet van toepassing op de bovenzijde van een dak.
Op grond van artikel 2.68, vijfde lid, Bouwbesluit 2012 voldoet in afwijking van het eerste tot en met derde lid een deur, een raam, een kozijn en een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Op grond van artikel 2.69, eerste lid, Bouwbesluit 2012 geldt in afwijking van artikel 2.67 voor de bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse $s1_{fl}$ en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
Op grond van artikel 2.69, tweede lid, Bouwbesluit 2012 geldt in afwijking van de artikel 2.68 voor een bovenzijde van een vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de buitenlucht de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

De constructieonderdelen aan binnen- en buitenzijde van de twee geschakelde eengezinswoningen en vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy.

Dit betekent dat de toe te passen materialen dienen te voldoen aan onderstaande brandklassen.

Tabel met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie

zijde grenzend aan de	*binnenlucht*	*buitenlucht**	*bovenzijde*

Leidschendam-
Voorburg

	extra beschermde vluchtroute	*beschermde vluchtroute*	*overig*	*extra beschermde vluchtroute*	*beschermde vluchtroute*	*overig*	*extra beschermde vluchtroute*	*beschermde vluchtroute*	*overig*
Woonfunctie in een woongebouw	B	B	D	C	C	D	C_{fl}	C_{fl}	D_{fl}
Andere woonfunctie	B	D	D	C	D	D	C_{fl}	D_{fl}	D_{fl}

** Let op, volgens de NEN6068 moet bij de bepaling van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen brandcompartimenten, de bouwmateriaalcombinaties aan de buitenzijde voor 95 % voldoen aan brandklasse B. Uitgangspunt is dat branduitbreiding via de spouw niet mogelijk is.*

4. *Beperking van uitbreiding van brand (Bouwbesluit afdeling 2.10, nieuwbouw)*
   Op grond van artikel 2.81, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen bouwwerk zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt.
   Op grond van artikel 2.84, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is de volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift ten minste 60 minuten.

   De vier appartementen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy.

   Mogelijke verticale brandoverslag tussen de appartementen c.q. brandcompartimenten onderling dient getoetst te worden met een brandoverslagberekening volgens NEN 6068. Een brandoverslagberekening volgens NEN 6068 is voor het appartementengebouw niet opgesteld, aangezien de ontwikkelaar gekozen heeft voor de toepassing van een woningsprinkler om eventuele brandoverslag bij calamiteiten te voorkomen. Nu de Veiligheidsregio Haaglanden heeft ingestemd met deze oplossing wordt voorzien in een afdoende en gelijkwaardige oplossing.

Leidschendam-Voorburg

Nog aan te leveren:

- technische gegevens van de toe te passen woningsprinkler

5. *Inbraakwerendheid (Bouwbesluit afdeling 2.15)*
   Op grond van artikel 2.129, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen woonfunctie, niet zijnde een woonwagen, weerstand tegen inbraak.
   Op grond van artikel 2.130 Bouwbesluit 2012 hebben deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

   De buitendeuren, ramen en gevelkozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak, dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

6. *Bescherming tegen geluid van installaties, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.2)*
   Op grond van artikel 3.7, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk bescherming tegen geluid van installaties.
   Op grond van artikel 3.9, tweede lid, Bouwbesluit 2012 veroorzaakt een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste de in tabel 3.7 aangegeven waarde.

   Per 1 januari 2021 zal artikel 3.9, tweede lid, tekstueel worden gewijzigd. Daarnaast is een nieuw derde lid toegevoegd dat luidt: *Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, internetuitgave 2004.*

   Dit nieuwe artikel gold niet ten tijde van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning. Echter wordt de ontwikkelaar dringend verzocht “als goede buur” rekening te houden met dit nieuwe voorschrift en extra geluidswerende voorzieningen te treffen aan de buiten op het platte dak van de bergingen opgestelde warmtepompen, waardoor deze een geluidsniveau produceren van ten hoogste 40 dB.
7. *Beperking van galm (Bouwbesluit afdeling 3.3)*

Leidschendam-
Voorburg

Op grond van artikel 3.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen woongebouw in een gemeenschappelijke verkeersruimte een zodanige geluidsabsorptie, dat geluidhinder door galm wordt beperkt.
Op grond van artikel 3.13 Bouwbesluit 2012 heeft een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte voor het ontsluiten van een woonfunctie die grenst aan een niet-gemeenschappelijke ruimte van een woonfunctie, een volgens NEN-EN 12354-6 bepaalde totale geluidsabsorptie met een getalswaarde, uitgedrukt in m², die niet kleiner is dan 1/8 van de getalswaarde van de inhoud van die ruimte, uitgedrukt in m³, in elk van de octaafbanden met middenfrequenties van 250, 500, 1.000 en 2.000 H

De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 3 van rapport 2190754, versie 1.0_Beperking van galm, d.d. 26-02-2020, van S&W Consultancy.

8. *Geluidwering tussen ruimten, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.4)*
Op grond van artikel 3.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 biedt een te bouwen bouwwerk bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een woonfunctie voor zover in het bouwwerk een woonfunctie ligt.
Op grond van artikel 3.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel niet kleiner dan 52 dB.
Op grond van artikel 3.16, tweede lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel niet kleiner dan 47 dB.
Op grond van artikel 3.16, derde lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde.
Op grond van artikel 3.16, vierde lid, Bouwbesluit 2012 is het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde.

De naast c.q. boven elkaar gelegen woonfuncties dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)

Leidschendam-
Voorburg

Spleten onder de toegangsdeuren van verblijfsruimten ≥ 2 cm onder zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deurroosters toegepast worden.

Aandachtspunten - algemeen

- Indien een ander materiaal voor de ankerloze spouwmuur toegepast wordt dan waarvoor vergunning is verleend, dienen gewijzigde tekeningen ter goedkeuring ingediend worden bij het bevoegd gezag.
- geluidwering van woningscheidende vloeren ter plaatse van de isokorf / prefab-balkons
- geluidwering van woningscheidende wanden ter plaatse van containerruimte en bergingen

Aandachtspunten – zwevende dekvloer

- Oneffenheden in de draagvloer mogen niet hoger zijn dan 0,3 maal de dikte van de verende laag in onbelaste toestand. Het aanbrengen van een uitvlaklaag kan wenselijk zijn;
- De platen van de verende laag moeten goed op elkaar en op de kantstroken aansluiten;
- Op de verende laag moet een waterdichte laag worden aangebracht (bijv. 0,2 mm folie).
- Breng folie zorgvuldig aan, zodanig dat lekwater niet in het isolatiemateriaal dringt.
  - overlapping foliebanen tenminste 80 mm en naden aftapen
  - folie opzetten tegen de kantstrook
- De deklvoer dient een massa te bezitten van tenminste 85 kg/m² (anhydriet) resp. 125 kg/m² (zandcement).
- Vermijd koppelingen tussen dekvloer en constructievloer en breng de randstroken zorgvuldig aan.
- Kantstroken met een dikte van ten minste 5 mm en een dynamische stijfheid van minimaal 100 MN/m³ moeten worden toegepast tussen de dekvloer en het opgaande werk. De kantstroken moeten minimaal 30 mm uitzetten boven de bovenzijde van de dekvloer. De kantstroken kunnen op de eventuele uitvlaklaag worden gesitueerd.
  - Breng de kantstroken zo kort mogelijk voor het aanbrengen van de dekvloer aan om beschadiging te voorkomen
  - De kantstroken moeten bij voorkeur in een zo laat mogelijk stadium worden afgesneden.
- geluidwering van woningscheidende vloeren ter plaatse van de isokorf / prefab-
- Dragende binnenwanden op de draagvloer plaatsen, zwevende vloeren vervolgens tussen wanden aanbrengen.
- Schachtwanden niet op de zwevende vloer plaatsen.

- Leidingdoorvoeren niet zonder voorzieningen aanstorten. In mantelbuis en kantstrook aanbrengen.
- Harde vloerafwerkingen (parket, tegels e.d.) mogen het opgaande werk niet raken (ca. 10mm vrijhouden). Ook de plinten moeten worden vrijgehouden van de harde vloerafwerking.

Uitvoeringscontrole voor aanbrengen zwevende dekvloer
Voor het aanbrengen van de dekvloer dient er een controle door de afdeling Handhaving worden uitgevoerd, daar:

- Contactbruggen zijn nog zichtbaar en te herstellen
- Verend pakket, folie, kantstroken, leidingen zijn nog zichtbaar en te controleren.

9. *Wering van vocht (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.5)*
Op grond van artikel 3.20, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk zodanige scheidingsconstructies dat de vorming van allergenen door vocht in verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.
Op grond van artikel 3.21, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, bepaald volgens NEN 2778, waterdicht.
Op grond van artikel 3.21, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vormt een constructie die de scheiding tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de specifieke luchtvolumestroom naar het verblijfsgebied, de toiletruimte of de badruimte, heeft een volgens NEN 2690 bepaalde, specifieke luchtvolumestroom van ten hoogste 20.10^{-6} m³/(m².s).

De aan te brengen scheidingsconstructies in de sanitaire ruimten dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Aandachtspunten

- pas een vormvast, van een tochtring en een luikring voorzien, kruipluik toe;
- pas een goede luchtdichte meterkastbodem toe;
- zorg voor zorgvuldige afdichtingen van de doorvoeren door de bodem van de meterkast.

10. *Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6, nieuwbouw)*
Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Leidschendam-
Voorburg

Op grond van artikel 3.29, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsgebied een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,9 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.
Op grond van artikel 3.29, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verblijfsruimte een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s.
Op grond van artikel 3.29, zesde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een toiletruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.
Op grond van artikel 3.29, zevende lid, Bouwbesluit 2012 heeft een badruimte een voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, bepaald volgens NEN 1087.
Op grond van artikel 3.32, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een ruimte met een opstelplaats voor een gasmeter een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 1 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte, met een minimum van 2 dm³/s.

Verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten, badruimten en meterruimten in het appartementencomplex dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4 van rapporten van S&W Consultancy:

- 2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020
- 2190754, versie 1.2_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020

Spleten onder deuren (overstroomvoorzieningen)
De aangegeven hoogten van de spleten onder de deuren dienen gehaald te worden in de bewoonde situatie (dus als de vloerbedekking, e.d. aanwezig is).
Alle betrokken partijen uit de bouwkolom dienen op de hoogte te zijn van de eisen die gesteld worden aan de overstroomvoorzieningen (als de vloerbedekking e.d. gelegd is).

De bewoners dienen daarnaast op de hoogte gesteld te worden van het belang van de overstroomvoorzieningen; deze mogen niet geblokkeerd worden in de gebruiksfase door hoge vloerbedekking of het plaatsen van een tochtstrip.

Spleten onder de toegangsdeuren van verblijfsruimten ≥ 2 cm onder zijn in verband met de geluidwering niet toegestaan. Hier dienen geluidwerende deurroosters toegepast worden.

Nog aan te leveren:

- leidingplan mechanische ventilatie, Uitvoeringsfase. Inclusief opgaaf capaciteit van de inblaas- en afvoerventielen en opgaaf hoogte overstroomvoorzieningen.

Leidschendam-Voorburg

11. *Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)*

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.
Op grond van artikel 3.32, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gemeenschappelijke verkeersruimte een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,5 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.
Op grond van artikel 3.34, derde lid, Bouwbesluit 2012 vindt de toevoer van verse lucht naar een gemeenschappelijke verkeersruimte rechtstreeks van buiten plaats. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats.

De gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4 van rapport 2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy.

Nog aan te leveren:

- leidingplan mechanische ventilatie, Uitvoeringsfase. Inclusief opgaaf capaciteit van de inblaas- en afvoerventielen en opgaaf hoogte overstroomvoorzieningen.

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een gemeenschappelijke verkeersruimten en trappenhuizen dient rechtstreeks van buiten te komen. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht.

12. *Luchtverversing (Bouwbesluit 2012, afdeling 3.6)*

Op grond van artikel 3.28, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen bouwwerk een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.
Op grond van artikel 3.32, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een schacht voor een lift een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm³/s per m²vloeroppervlakte van die liftschacht.
Op grond van artikel 3.34, vierde lid, Bouwbesluit 2012 vindt de toevoer van verse lucht naar een schacht voor een lift rechtstreeks van buiten plaats, of via de liftmachineruimte van buiten. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats, of via de liftmachineruimte naar buiten.

De liftschacht in het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 4 van rapport 2190754, versie 1.1_Bouwbesluit-toetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020, van S&W Consultancy.

Aandachtspunten

- 100% van de vereiste ventilatiecapaciteit van een liftschacht dient rechtstreeks van buiten te komen, of via de liftmachineruimte van buiten. Dit geldt ook voor de afvoer van binnenlucht. Bij ventilatie via de liftmachineruimte moet deze dan in directe verbinding met de buitenlucht staan (al dan niet via een kanalensysteem).

13. *Energiezuinigheid, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 5.1)*
Op grond van artikel 5.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is en te bouwen bouwwerk energiezuinig.
Op grond van artikel 5.2, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie een volgens NEN 7120 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste de in tabel 5.1 aangegeven waarde (woonfunctie < 0,4).
Op grond van artikel 5.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 4,5 m2K/W).
Op grond van artikel 5.3, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte, een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 6,0 m2K/W).
Op grond van artikel 5.3, derde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een constructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte en een kruipruimte, met inbegrip van de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op de warmteweerstand, een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste de in tabel 5.1 gegeven waarde (woonfunctie > 3,5 m2K/W).

De geschakelde eengezinswoningen en de vier appartementen in het appartementen-gebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals berekend in hoofdstuk 6 van rapporten van S&W Consultancy:

- 2190754, versie 1.1_Bouwbesluittoetsingen - appartementengebouw, d.d. 27-02-2020
- 2190754, versie 1.2_Bouwbesluittoetsingen - tweekappers, d.d. 27-02-2020

Leidschendam-
Voorburg

Aandachtspunten

1. Opnameprotocol Energieprestatie

De aanvrager dient ten behoeve de controle van de Energieprestatie gedurende het bouwproces foto's van de thermische schil en de te plaatsen installaties in te dienen bij het bevoegd gezag.

2. Tussentijdse controle:

- de benodigde kier- en naaddichtingen dienen tijdens de uitvoering gecontroleerd te worden;
- de benodigde Rc-waarde(n) dient tijdens de uitvoering gecontroleerd te worden door de controle van de dikte van het isolatiemateriaal en de lambda-waarde;
- er dient gecontroleerd te worden of de isolatie a) goed aansluit, zowel onderling als op het binnenspouwblad en b) ver genoeg doorloopt;
- er dient dagelijks gecontroleerd te worden of de te plaatsen isolatie toereikend afgedekt is om te voorkomen dat dit nat kan worden;
- er dient gecontroleerd te worden of de toegepaste glassoort(en) en kozijnen (typeaanduiding zoals aangegeven in de spouw van het glas of stickers) overeenkomen met de uitgangspunten van de EPC-berekening(en);

3. Eindcontrole

Voor alle te plaatsen toestellen (verwarming, tapwater, ventilatie, etc.) dient nagegaan te worden of deze daadwerkelijk geplaatst c.q. aangesloten zijn overeenkomstig de uitgangspunten van de EPC-berekening(en).

- er dient speciale aandacht besteed te worden aan toestellen waarbij kwaliteitsverklaringen gebruikt zijn om een beter rendement te claimen;
- als een toestel van ander fabricaat geplaatst wordt dan in de EPC-berekening(en) is aangegeven, dan dient de kwaliteitsverklaring van het betreffende toestel ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

14. Verlichting, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.1)

Op grond van artikel 6.1, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden gebruikt en verlaten.

Op grond van artikel 6.2, vierde lid, Bouwbesluit 2012 heeft een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert een verlichtingsinstallatie die een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.

Op grond van artikel 6.4, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een verlichtingsinstallatie als bedoeld in de artikelen 6.2 en 6.3 aangesloten op een voorziening voor elektriciteit als bedoeld in artikel 6.8.

De aan te brengen verlichtingsinstallaties in het appartementengebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen, e.e.a. zoals aangegeven in hoofdstuk 7 van rapport 2190754, versie1_Rapportage brandveiligheid, d.d. 13-09-2019, van S&W Consultancy.

15. *Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.2)*

Op grond van artikel 6.7, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie.
Op grond van artikel 6.8, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet een voorziening voor elektriciteit aan:

a. NEN 1010 bij lage spanning, en
b. NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning.

De aan te brengen energievoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

16. *Watervoorziening, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.3)*

Op grond van artikel 6.11, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.
Op grond van artikel 6.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 voldoet en voorziening voor drinkwater aan NEN 1006.

De aan te brengen drinkwatervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

17. *Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.4)*

Op grond van artikel 6.15, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd.
Op grond van artikel 6.16, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.
Op grond van artikel 6.16, tweede lid, Bouwbesluit 2012 heeft een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater als bedoeld in het eerste lid heeft:

a. bij een te bouwen bouwwerk: een capaciteit, een lucht- en waterdichtheid en een uitmonding en capaciteit van de ontspanningsleiding die voldoen aan NEN 3215;
b. bij een bestaand bouwwerk: een zodanige capaciteit dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden geleegd en een lucht- en waterdichtheid die voldoen aan NEN 3215.

Leidschendam-Voorburg

Op grond van artikel 6.17, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een dak van een te bouwen bouwwerk een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening.

De aan te brengen afvoervoorzieningen dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

De afvoer- en spuwervoorzieningen van hemelwater op de platte daken van de twee geschakelde eengezinswoningen en de vier appartementen in het appartementen-gebouw dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Nog aan te leveren:
- capaciteitsberekeningen van de hemelwaterafvoeren en nooduitlaten / noodafvoeren (spuwers);
- leidingplan riolering, uitvoeringsfase;

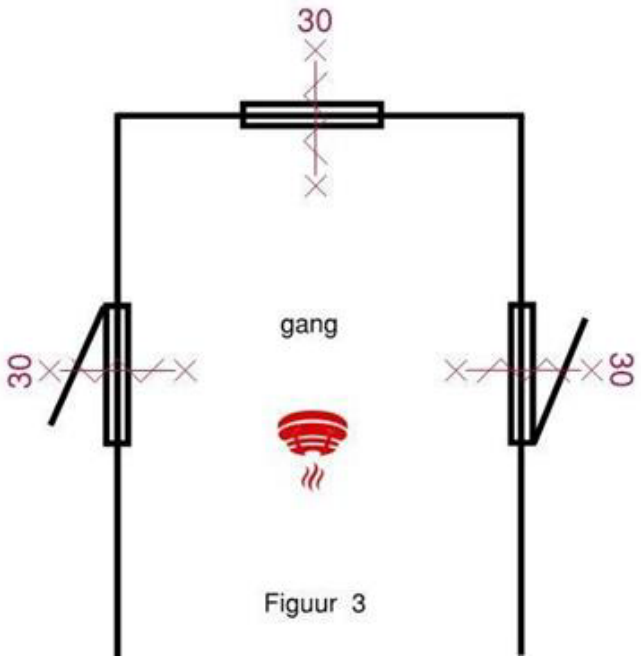
18. *Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.6)*
Op grond van artikel 6.22, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft een bouwwerk zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.
Op grond van artikel 6.26, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, zelfsluitend.
Op grond van artikel 6.26, tweede lid, Bouwbesluit 2012 geldt het eerste lid niet voor een deur in een niet-gemeenschappelijke doorgang.
Op grond van het **tweede lid** geldt de eis tot zelfsluitendheid van de brandwerende woningtoegangsdeur, uitkomende op de inpandige, gemeenschappelijke verkeersruimte, niet ten tijde van de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning. De ontwikkelaar heeft hier uit extra veiligheid wel voor gekozen.

Per 1 juli 2020 zijn de voorschriften Bouwbesluit 2012 gewijzigd en is het tweede lid komen te vervallen. Bij aanvragen om omgevingsvergunningen voor nieuwbouw na 1 juli 2020 moeten alle brandwerende woningtoegangsdeuren in een inwendige scheidingsconstructie ook zelfsluitend uitgevoerd worden.

Het Bouwbesluit 2012 schrijft het type deurdranger niet voor. In de praktijk worden hiervoor vaak rookmelder gestuurde vrijloopdrangers toegepast, aangestuurd middels de rookmelders conform NEN 2535, die bij gebruik in normale omstandigheden geen belemmering vormen en alleen bij brand geactiveerd worden.

Leidschendam-
Voorburg

Door alle woningtoegangsdeuren zelfsluitend uit te voeren wordt de kans op verspreiding van rook in vluchtroutes in geval van brand een stuk kleiner. Deze aanscherping van de voorschriften draagt daarmee bij aan de brandveiligheid van woongebouwen.



Figuur 3

Aansturing

De aansturing van een vrijloopdranger dient te worden uitgevoerd zoals schematisch is aangegeven in figuur 3 hierboven en te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Voor de automatische brandmelders moeten altijd rookmelders worden toegepast;
- De rookmelder moet aan NEN-EN 54-7 voldoen en moet zijn aangesloten op een elektriciteitsgroep van bijvoorbeeld de gangverlichting, maar niet op een elektriciteitsgroep van een woning;
- De maximum montage hoogte van de rookmelder conform tabel 7 NEN 2535;
- De afstand van de rookmelder tot de wand, waarin zich de desbetreffende deur(en) bevindt (bevinden), moet ten minste 0,5 m en mag ten hoogste 2,5 m bedragen.
- Bij een storing in de installatie (kortsluiting, draadbreuk, uitname detector e.d.) moet de desbetreffende te sturen vrijloopdeurdranger automatisch worden geactiveerd;
- De vrijloopdeurdranger is gemonteerd aan de gangzijde waardoor een toezichthouder (BRW, BWT of VVE) de installatie kan inspecteren; De zelfstandige brandbeveiligingsinstallatie moet maandelijks visueel worden geïnspecteerd op een goede werking en moet jaarlijks worden onderhouden door een onderhoudsdeskundige.

Leidschendam-
Voorburg

19. *Veilig onderhoud gebouwen, nieuwbouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 6.12)*
Op grond van artikel 6.52, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een te bouwen gebouw zodanig dat onderhoud aan het gebouw veilig kan worden uitgevoerd.
Op grond van artikel 6.53, eerste lid, Bouwbesluit 2012 heeft, indien onderhoud niet veilig kan worden uitgevoerd zonder gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen, een te bouwen gebouw daarvoor voldoende gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen.

Het onderhoud aan het appartementengebouw dient aan bovengenoemde eisen te voldoen.

Nog aan te leveren:
- Ingevuld formulier Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

20. *Veilig vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw (Bouwbesluit 2012, afdeling 7.2)*
Op grond van artikel 7.11, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is het gebruik van een bouwwerk zodanig dat bij brandveilig kan worden gevlucht.
Op grond van artikel 7.12, eerste lid, Bouwbesluit 2012 is een deur op een vluchtroute bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Deuren op een gemeenschappelijke vluchtroute dienen aan bovengenoemde eisen te voldoen en dienen te openen te zijn zonder gebruikmaking van een sleutel, e.e.a. zoals aangegeven in het renvooi op B02_Begane grond en 1e verdieping - appartementen type C, D, E en F, d.d. 16-03-2020.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage D, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

D. Indieningsvereisten Bouwveiligheidsplan - <u>UITVOERINGSFASE</u>
De vergunninghouder dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan ter toetsing voorleggen.

Het bouwveiligheidsplan heeft alleen betrekking op de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Een V&G-plan is niet afdoende als bouwveiligheidsplan.

Een bouwveiligheidsplan moet naast een beschrijving van het werk of aard van de werkzaamheden de volgende onderdelen bevatten:

<u>Indieningsvereisten bouwveiligheidsplan</u>

1. de geplande startdatum van de bouwwerkzaamheden in verband met een schouw van de openbare weg rondom de bouwlocatie;

2. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
   a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
   b. de situering van het bouwwerk;
   c. de aan- en afvoerwegen, inclusief in- en uitrit van de bouwplaats;
   e. de plaats van de (vaste) bouwkranen;
   f. de laad-, los- en hijszones (welke kranen, stempeldrukken, draaicirkel 1:100);
   g. parkeerplaatsen, benodigd voor personeel en bezoekers;
   h. de plaats van de bouwketen;
   i. de grenzen van het bouwterrein (inclusief steigers en afrastering) waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
   j. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen, met speciale aandacht voor eventuele tanks voor brandstof, olie en propaangas en gevaarlijke stoffen;

   De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd;

3. Gegevens en bescheiden:
   a. over de toe te passen bouwmethodiek, en
   b. de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;

Leidschendam-
Voorburg

4. De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken (o.a. trillingen, zettingen, rotaties, grondwaterstand en bijbehorende grenswaarden).

5. Een bewijs van notariële vastlegging van een nul-opname van de omliggende bouwwerken, alsmede een nul-opname van het aangrenzende openbare gebied en de terreininrichting;

6. Diverse gegevens
   a. werktijden;
   b. de wijze van voorlichting omwonende;
   c. de te nemen maatregelen tegen sloop of bouwstof;

7. Contactgegevens:
   a. verantwoordelijke namens de opdrachtgever;
   b. verantwoordelijke namens de uitvoerder;
   c. verantwoordelijke c.q. een 24-uurs dienst in geval van calamiteiten.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage E, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

E. Opnameprotocol Energieprestatie

Gaandeweg het bouwproces moet er een dossier gevormd worden in de vorm van een foto- en bonnenboek van belangrijke momenten. Waar nodig is het dossier gedocumenteerd met pakbonnen of stickers van de verpakkingen van de bouwmaterialen.

Het eerste opnamemoment is wanneer het isolatiemateriaal op de bouwschil wordt aangebracht. Niet-aansluitende lagen kunnen immers zorgen voor koudebruggen of ‘valse spouw’ (koude lucht achter isolatie). Ook moet het gebruikte type en de toegepaste dikte van het isolatiemateriaal worden vastgelegd c.q. worden bevestigd. Dat kan met behulp van foto’s of afleverbonnen, eventueel aangevuld met stickers, barcodes en een KOMO-certificaat.

Het tweede opnamemoment is als het dak op de woning of het appartementencomplex wordt geplaatst. Ook hier kunnen de aansluitingen worden gefotografeerd.

Het derde opnamemoment vindt plaats als de leidingen worden aangebracht en dekvloeren gestort. Ook hier kunnen foto’s aantonen dat de leidingen volgens afspraak zijn geïsoleerd en dat dit op de juiste wijze is gebeurd.

Het laatste opnamemoment vindt plaats bij de plaatsing van de installaties: ruimteverwarming, (balans)ventilatie, tapwater, Ook hier is het doel om aan te tonen dat de installaties en de aansluitingen op de juiste manier zijn aangebracht.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage F, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

F. Voorwaarden m.b.t. archeologie

Door de aanvrager is het volgende archeologisch onderzoek uitgevoerd:

> Bureau voor Archeologie Rapport 693: Westeinde 132b, Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de karterende fase, d.d. 5 september 2019

De resultaten van het archeologisch onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- In het plangebied zijn zestien boringen gezet tot maximaal 450 cm -mv. Hieruit blijkt dat het bodemprofiel bestaat uit duinafzettingen afgedekt door veen, getijde afzettingen en ophooglagen. Het plangebied ligt op de oostflank van de strandwal van Voorburg. De diepteligging van de top van de duinafzettingen neemt toe richting het zuidoosten. De flank is begroeid met veen en daarna bedekt met getijde afzettingen hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei;
- De getijde afzettingen zijn op verschillende plaatsten doorwerkt en bevatten fragmenten aardwerk, vermoedelijk uit de Middeleeuwen. Dit wijst erop dat uit deze periode archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De top van dit archeologisch niveau ligt op 100 –mv of dieper. Ook in ondergelegen pakketten kunnen archeologische resten aanwezig zijn (in het veen en in de duinafzettingen);
- De pakketten op de getijde afzettingen zijn waarschijnlijk ontstaan bij het ophogen en in gebruik nemen van, en bij verbouwingen op het perceel in de periode tussen de 18e eeuw en heden;
- Tijdens het karterende onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat het Kanaal van Corbulo zich in het plangebied bevindt. De aanwezigheid van het kanaal kan op basis van het huidige onderzoek echter nog niet volledig worden uitgesloten. De reden hiervoor is dat boring 1 niet diep genoeg gezet kon worden wegens de aanwezigheid van een harde laag. Tussen boring 15 en het Rijn-Schiekanaal is daardoor een zone van ongeveer 5 m breed onvoldoende gekarteerd. Ook blijkt uit het booronderzoek dat zandige en zwak humeuze kleiafzettingen afgetopt en/of vergraven zijn. Hierdoor is het niet goed vast te stellen of de kleilagen een natuurlijke dan wel een antropogene oorsprong hebben.

<u>Advies Bureau voor Archeologie</u>

In het plangebied worden woningen en appartementen gebouwd. Bij het onderzoek wordt de bodem vergraven tot maximaal 100 cm-mv. Het onderzoeksbureau adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling als de vergravingsdiepte maximaal 100 cm –mv is, en het palenplan zo te ontwerpen dat het archeologie besparend

is. Als dat niet mogelijk is, wordt aanbevolen de aard van archeologische resten nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Overweging

Het advies van Bureau voor Archeologie wordt grotendeels door de Gemeente Leidschendam-Voorburg overgenomen, mede omdat de archeologische waarde van het terrein nog niet volledig is vastgesteld. Wel blijkt uit het uitgevoerde booronderzoek dat de bodem in een groot deel van het plangebied tot circa 100 cm –Mv (0.50 m –NAP) verstoord is. Onder dit niveau kunnen daarom nog intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. In het huidige ontwerp worden geen kelders voorzien. De exacte funderingswijze en diepte is echter nog niet aangegeven. Het advies van het onderzoeksbureau wordt daarom op de volgende wijze overgenomen:

Sloop

- Voor het slopen van ondergrondse funderingen, welke dieper liggen dan 100cm –Mv (0.50 m –NAP) is een omgevingsvergunning verplicht. Aan deze omgevingsvergunning worden de volgende archeologische voorwaarden verbonden:
  - Funderingsbalken die gekoppeld zijn aan de funderingspalen dienen ontkoppelt (geknipt) te worden voordat de ontkoppelde funderingsbalken of funderingen op staal verwijderd mogen worden;
  - Funderingspalen mogen niet verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
  - Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient ten alle tijden voorkomen te worden;
  - De ondergrondse sloopwerkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden. Voor deze archeologisch begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) verplicht.

Bouw en overige werkzaamheden

- Tot een afstand van 6 m van het Rijn-Schiekanaal dienen de bodemverstoringen beperkt te blijven tot 70cm –mv (0.20m –NAP).
- Voor het overige deel van het plangebied zijn gravende werkzaamheden tot 100cm -Mv of maximaal 0.50 m –NAP toe te staan.
- Voor het plaatsen van funderingspalen dient aantoonbaar conform de richtlijn archeologievriendelijk bouwen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te worden gewerkt. Hiertoe dient een PvA te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.
- Indien werkzaamheden dieper dan bovengenoemde maten zullen reiken, dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd. Hiertoe dient een PvE te worden opgesteld en ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden voorgelegd.

Leidschendam-
Voorburg

Meldingsplicht bij archeologische vondsten

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de betreffende vondsten bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033 – 4217456) verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Tevens dient de gemeente Leidschendam-Voorburg direct te worden geïnformeerd bij een eventuele ontdekking van archeologische resten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer A.A. Roeloffs (telefoonnummer 070 – 3009046 of mobiel op nummer 06 – 53883123). Eventuele vondsten mogen niet worden verplaatst of verwijderd zonder toestemming van de gemeente.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage G, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

G. Omgevingsloket

Toevoegen bescheiden Omgevingsloket

Wij sluiten het dossier nog niet af in het omgevingsloket (OLO). Dit betekent dat u de nog ontbrekende of aanvullende bescheiden, etc. hieraan nog kunt toevoegen. Pas na afronding van de gehele project zullen wij het OLO-dossier afsluiten.

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage H, behorende bij omgevingsvergunning nr. 580452

H. Specificatie becijferde leges

Opgegeven kosten inclusief b.t.w.	€	1.815.000,00
Omgevingsvergunning, bouwactiviteit 2.3.1.1	€	36.471,10
Omgevingsvergunning, aanlegactiviteit 2.3.2	€	171,10
Afgifte verklaring geen bedenking, gemeenteraad 2.3.17.1.1	€	2.342,05
Strijdig gebruik (buitenplans groot) 2.3.4.3	€	967,05
	€	39.951,30

Bezonningsstudie bestaande - nieuwe situatie / mogelijkheden bestemmingsplan - nieuwe situatie



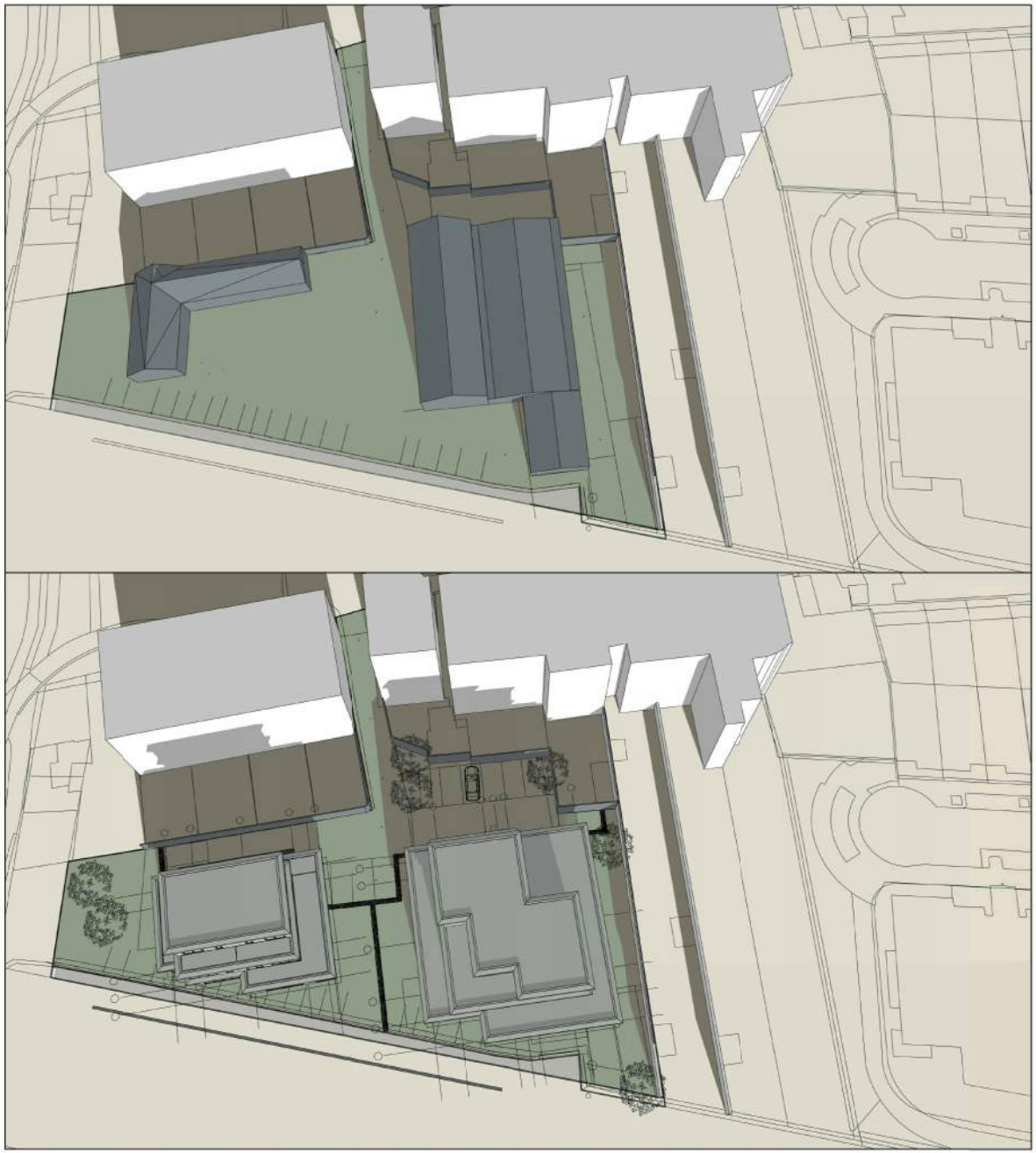
bestaande situatie

19-02 - 08.00u

nieuwe situatie

19-02 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 09.00u

nieuwe situatie

19-02 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 10.00u



nieuwe situatie

19-02 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 11.00u

nieuwe situatie

19-02 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 12.00u



nieuwe situatie

19-02 - 12.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 13.00u

nieuwe situatie

19-02 - 13.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 14.00u

nieuwe situatie

19-02 - 14.00u

DE VRIES EN VERBURG



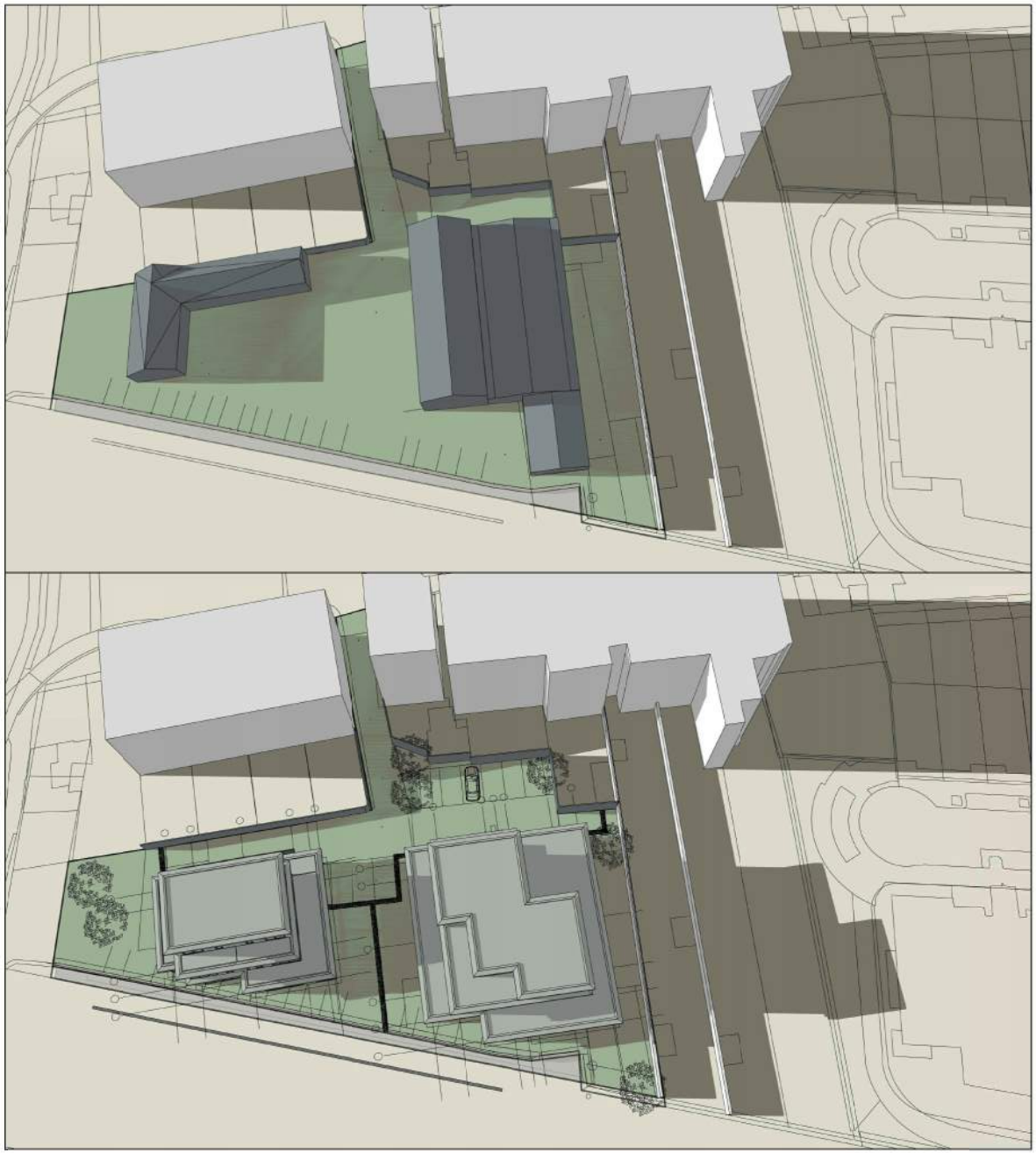
bestaande situatie

19-02 - 15.00u

nieuwe situatie

19-02 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



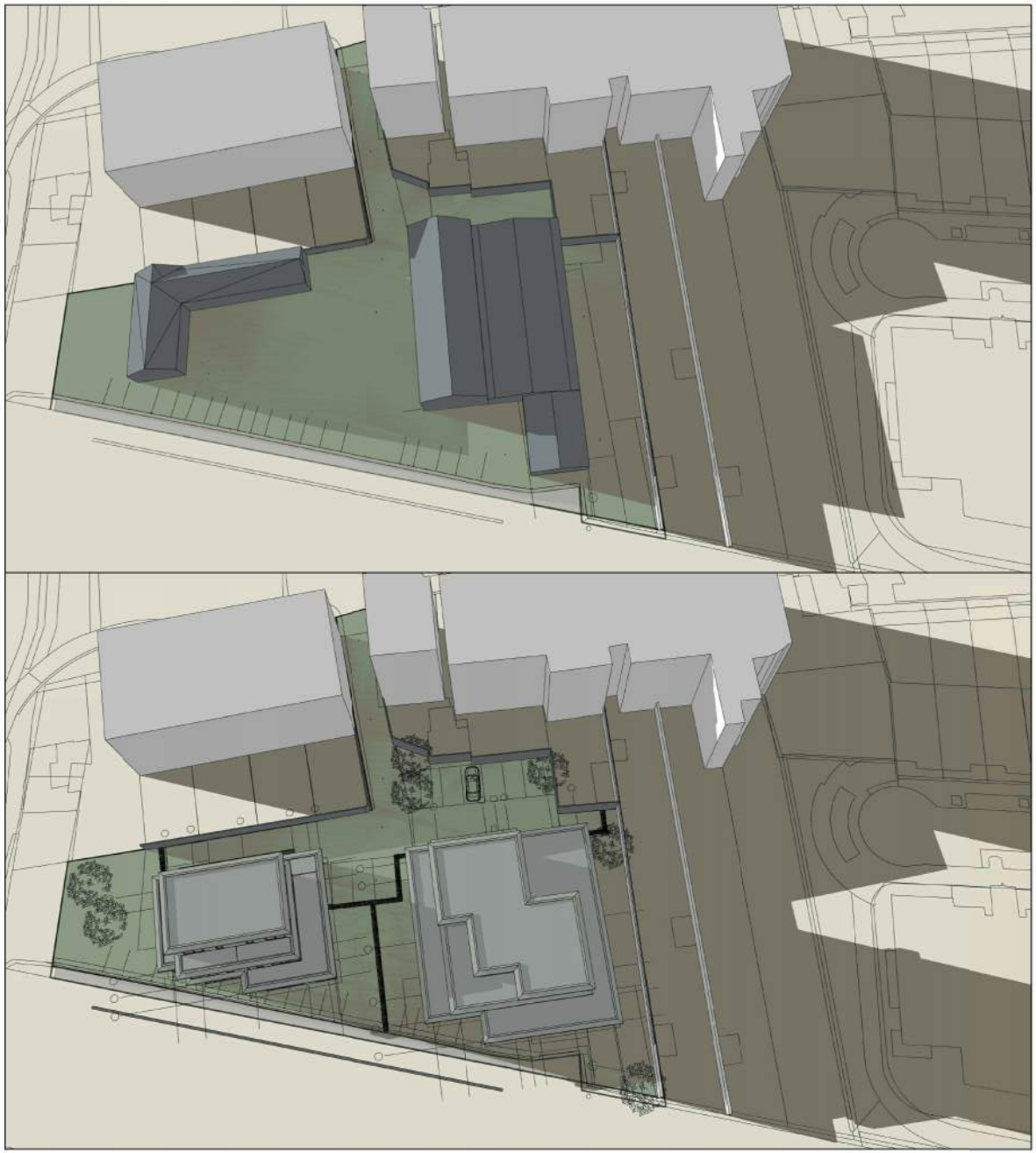
bestaande situatie

19-02 - 16.00u

nieuwe situatie

19-02 - 16.00u

DE VRIES EN VERBURG



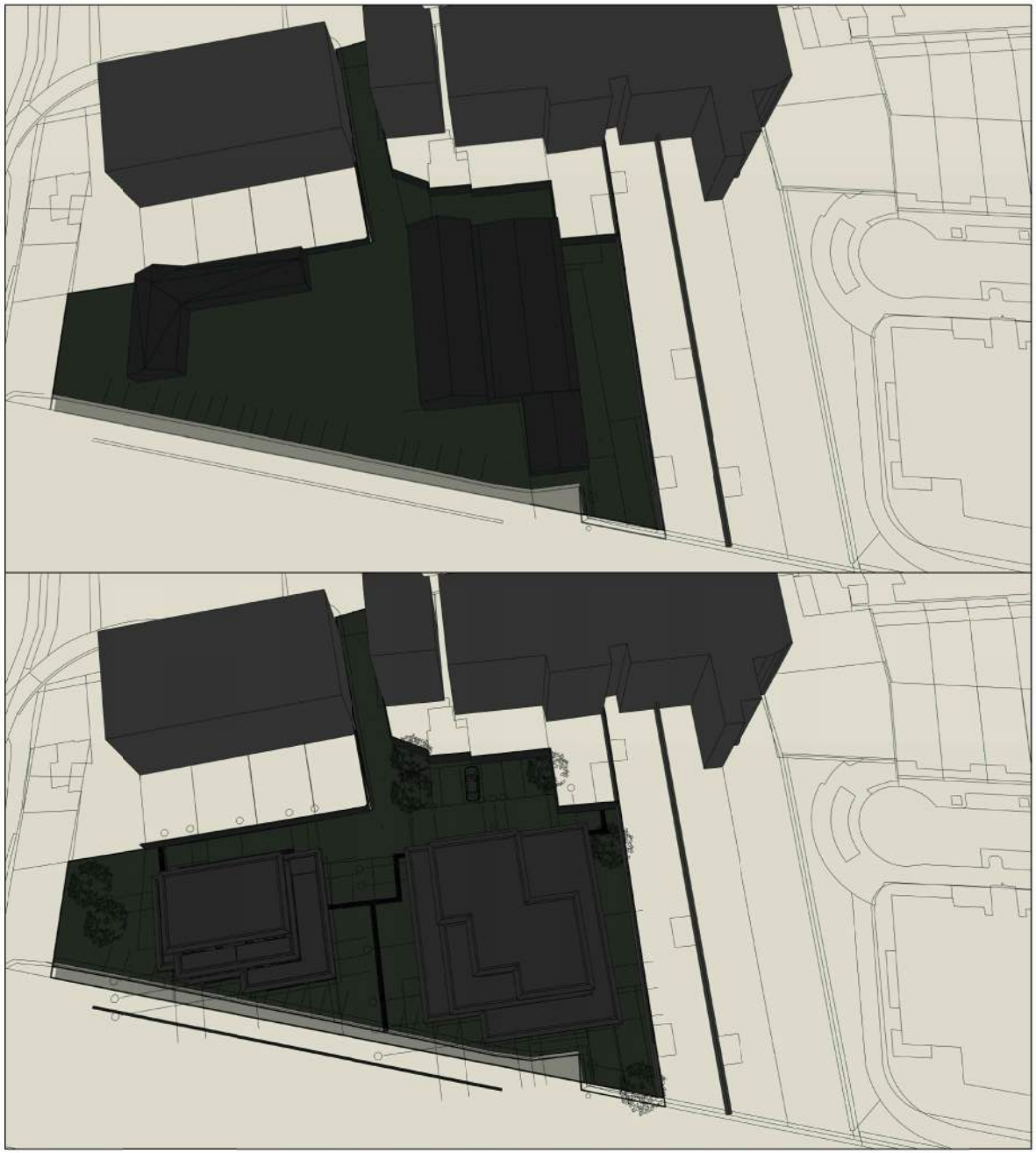
bestaande situatie

19-02 - 17.00u

nieuwe situatie

19-02 - 17.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

19-02 - 18.00u

nieuwe situatie

19-02 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 08.00u

nieuwe situatie

21-03 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 09.00u

nieuwe situatie

21-03 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 10.00u

nieuwe situatie

21-03 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 11.00u



nieuwe situatie

21-03 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 12.00u

nieuwe situatie

21-03 - 12.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 13.00u

nieuwe situatie

21-03 - 13.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 14.00u

nieuwe situatie

21-03 - 14.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

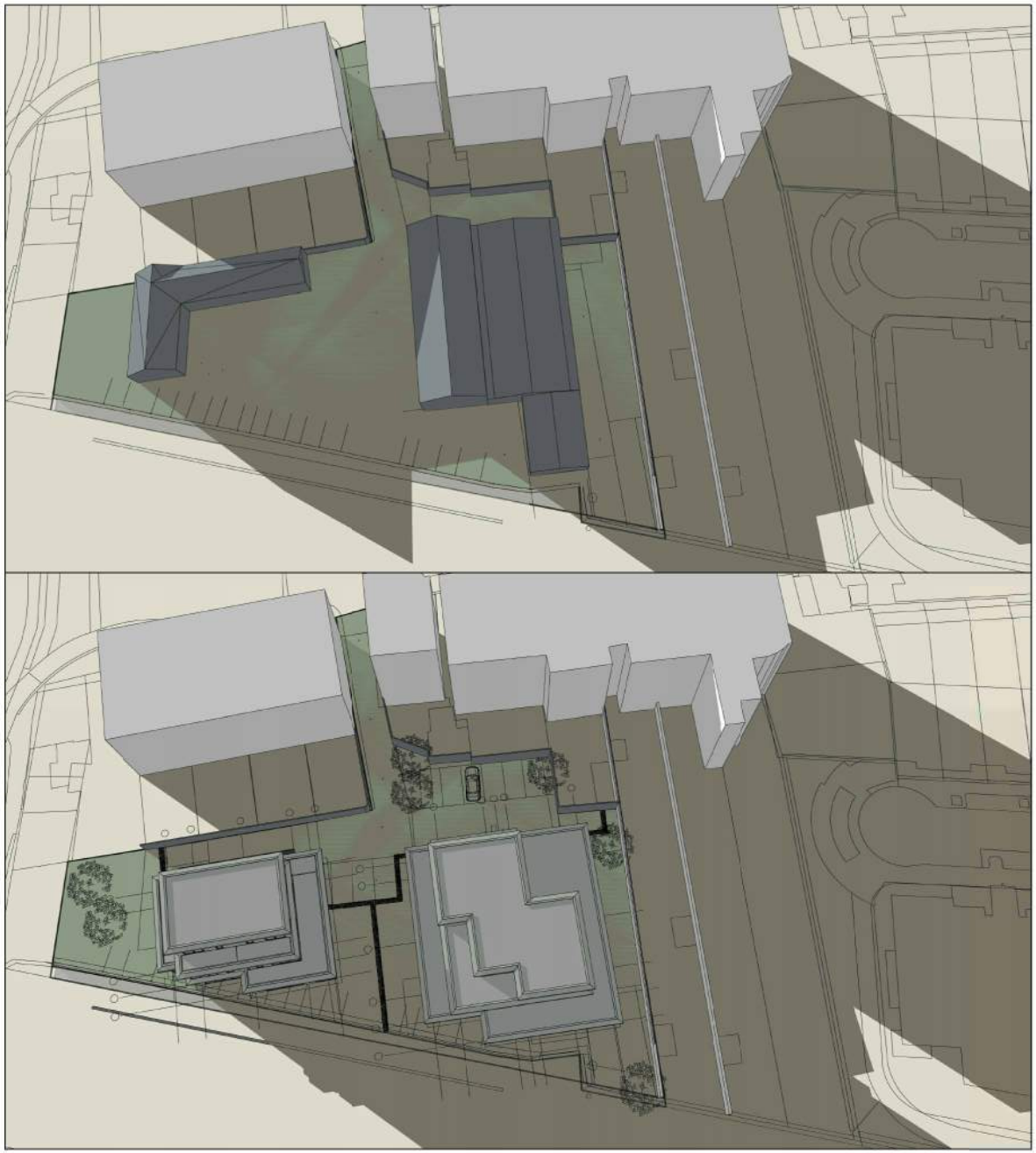
21-03 - 15.00u



nieuwe situatie

21-03 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-03 - 18.00u

nieuwe situatie

21-03 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-06 - 08.00u

nieuwe situatie

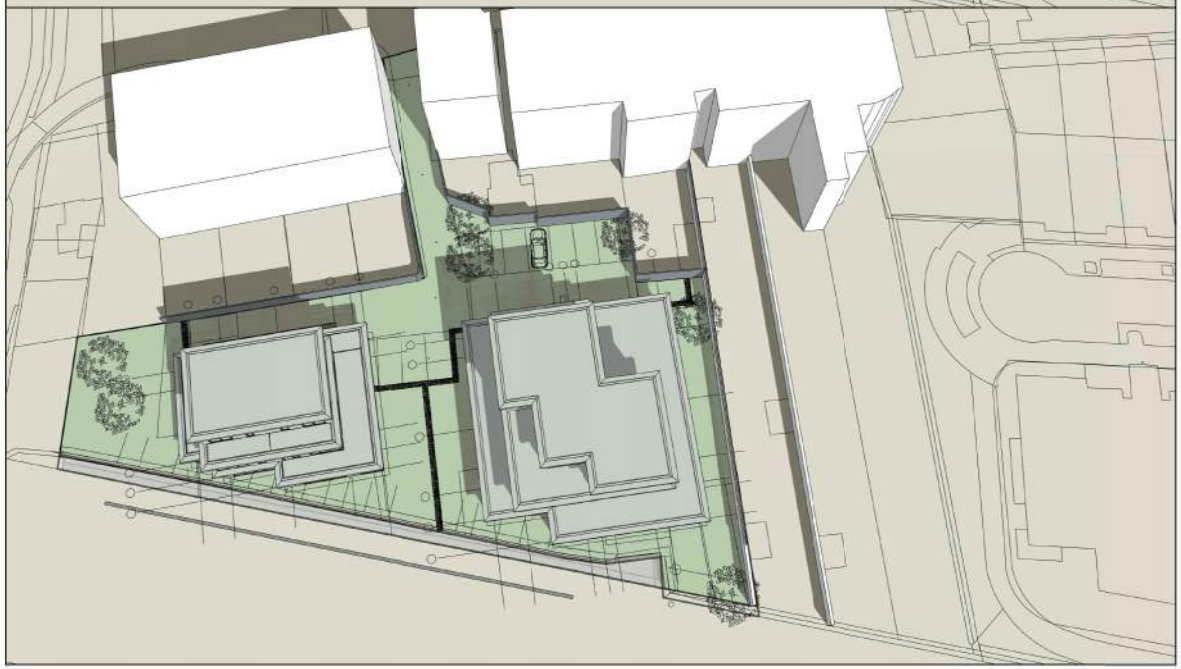
21-06 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

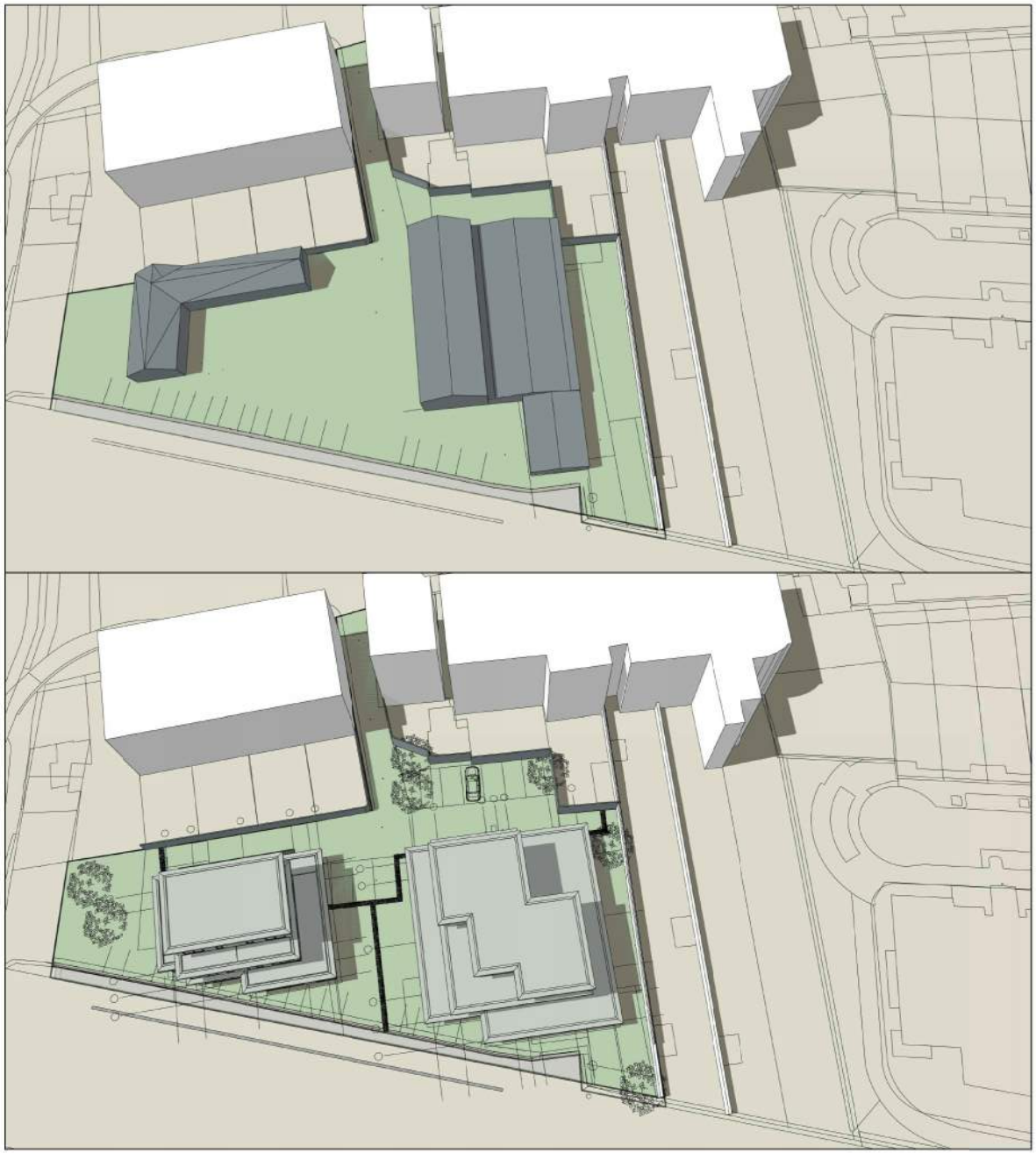
21-06 - 10.00u



nieuwe situatie

21-06 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-06 - 15.00u

nieuwe situatie

21-06 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-06 - 18.00u

nieuwe situatie

21-06 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-09 - 08.00u

nieuwe situatie

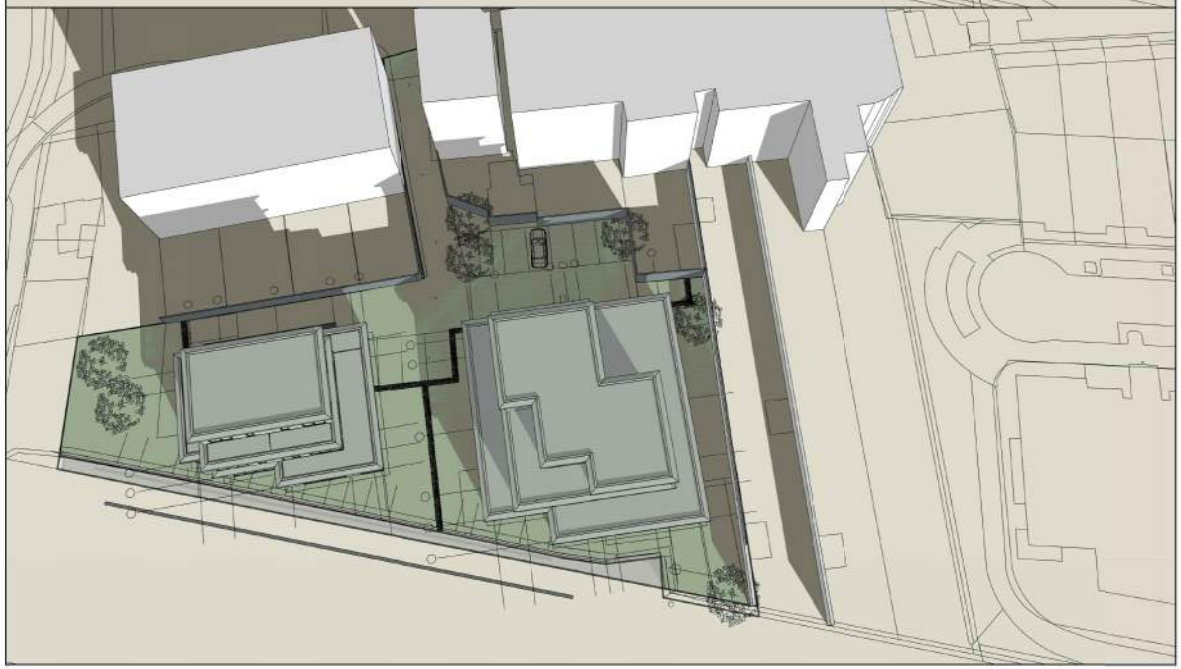
21-09 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-09 - 09.00u



nieuwe situatie

21-09 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-09 - 10.00u



nieuwe situatie

21-09 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-09 - 11.00u

nieuwe situatie

21-09 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-09 - 15.00u

nieuwe situatie

21-09 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



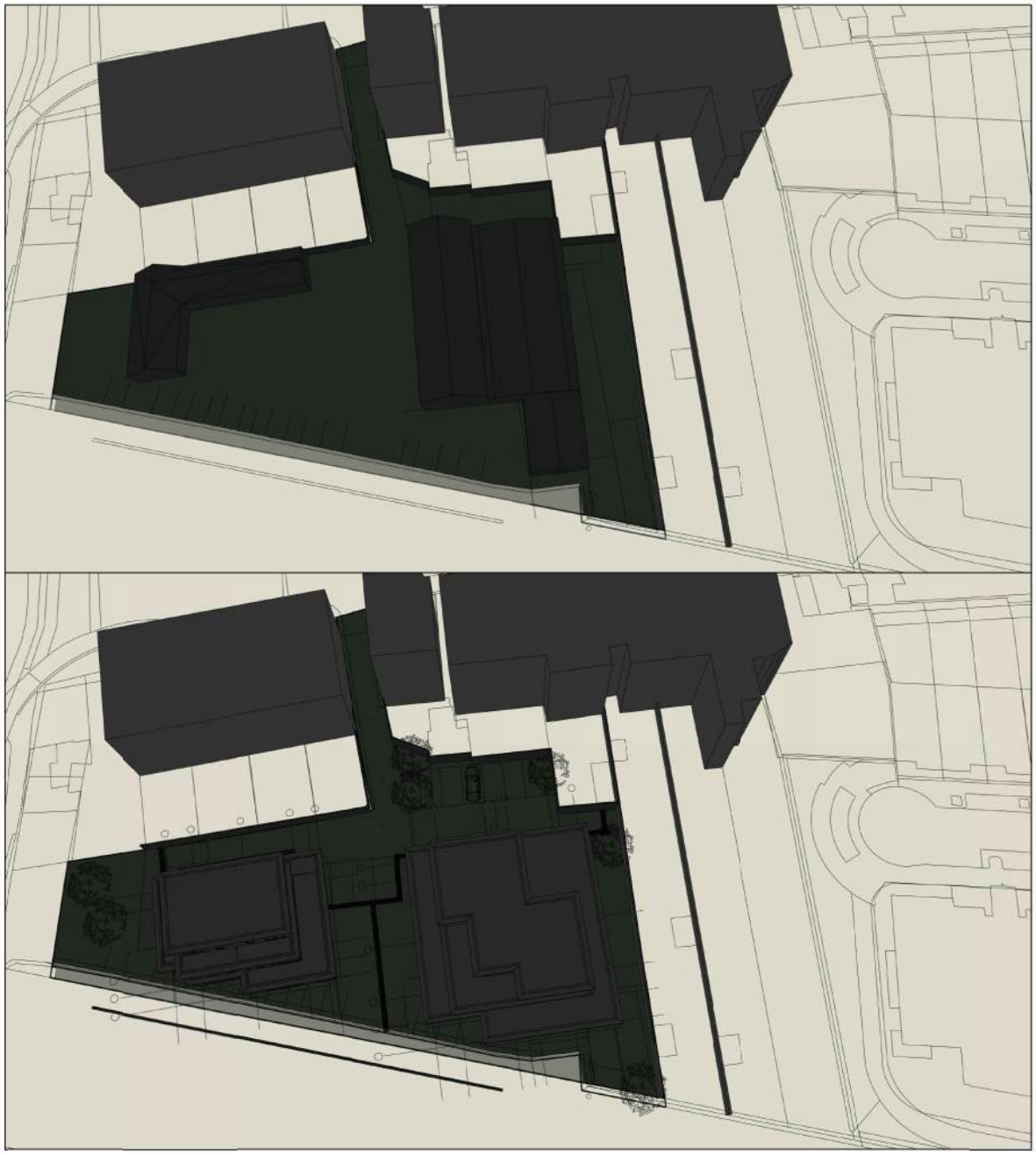
bestaande situatie

21-09 - 18.00u

nieuwe situatie

21-09 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-12 - 08.00u

nieuwe situatie

21-12 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-12 - 09.00u

nieuwe situatie

21-12 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-12 - 10.00u

nieuwe situatie

21-12 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

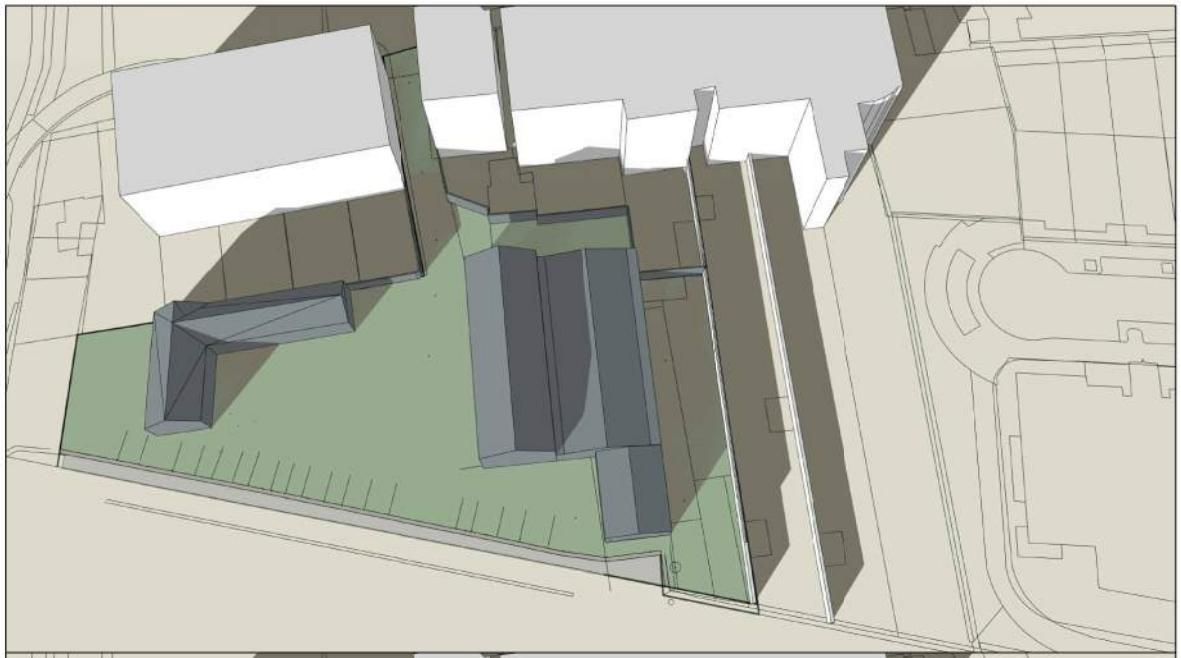
21-12 - 11.00u



nieuwe situatie

21-12 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

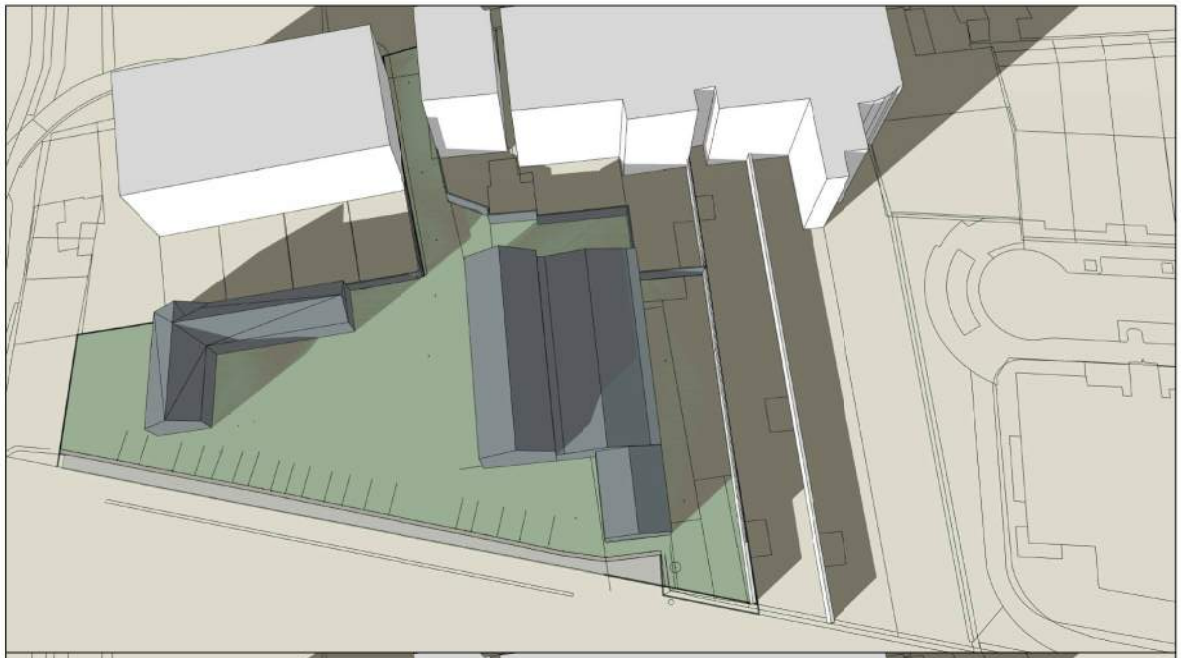
21-12 - 12.00u



nieuwe situatie

21-12 - 12.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-12 - 13.00u



nieuwe situatie

21-12 - 13.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-12 - 14.00u

nieuwe situatie

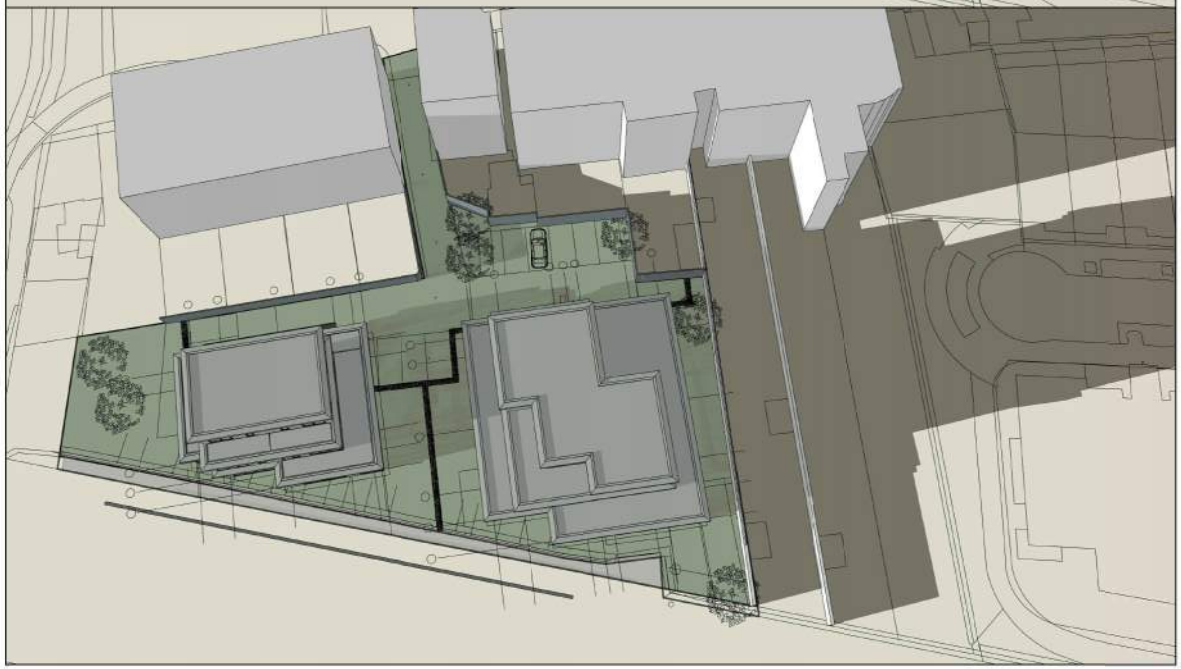
21-12 - 14.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

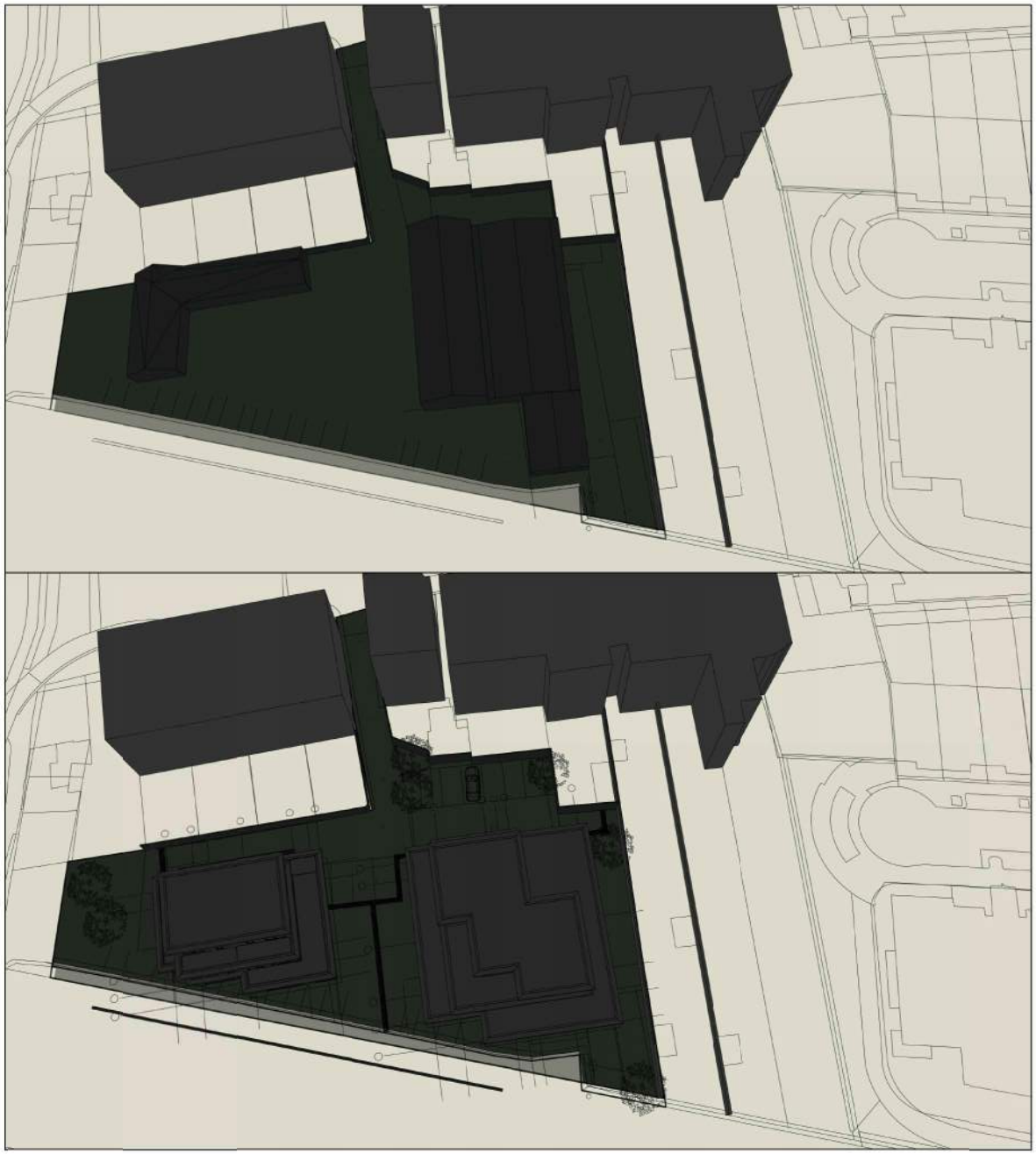
21-12 - 15.00u



nieuwe situatie

21-12 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestaande situatie

21-12 - 18.00u

nieuwe situatie

21-12 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 08.00u

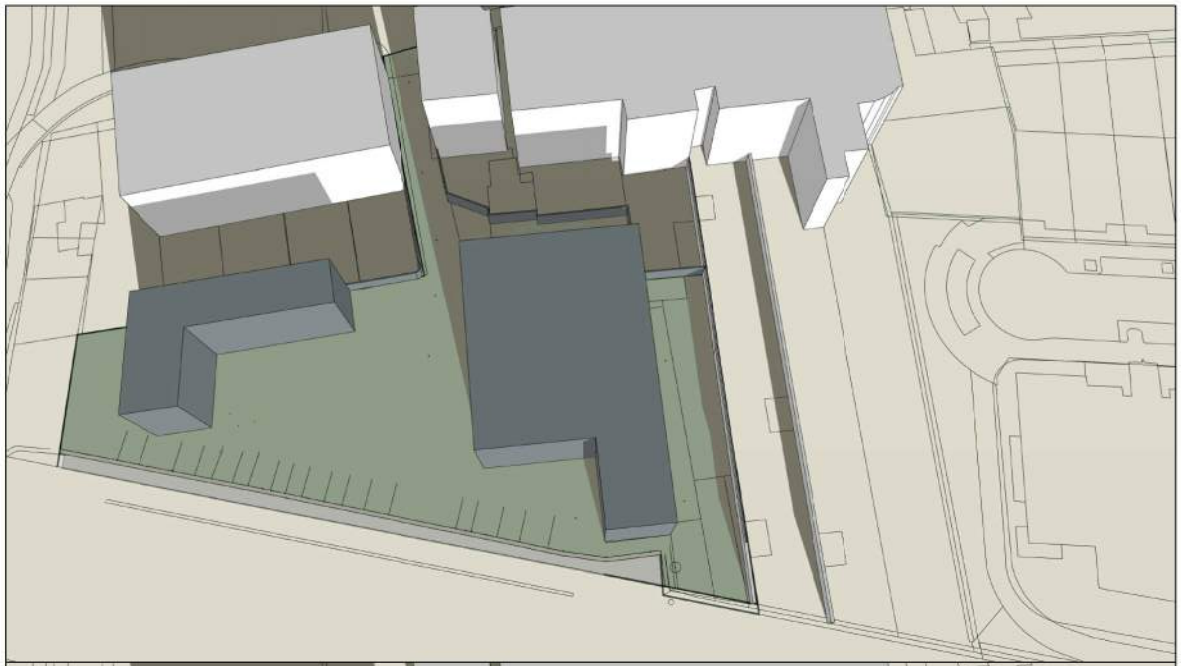
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 09.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 10.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 11.00u

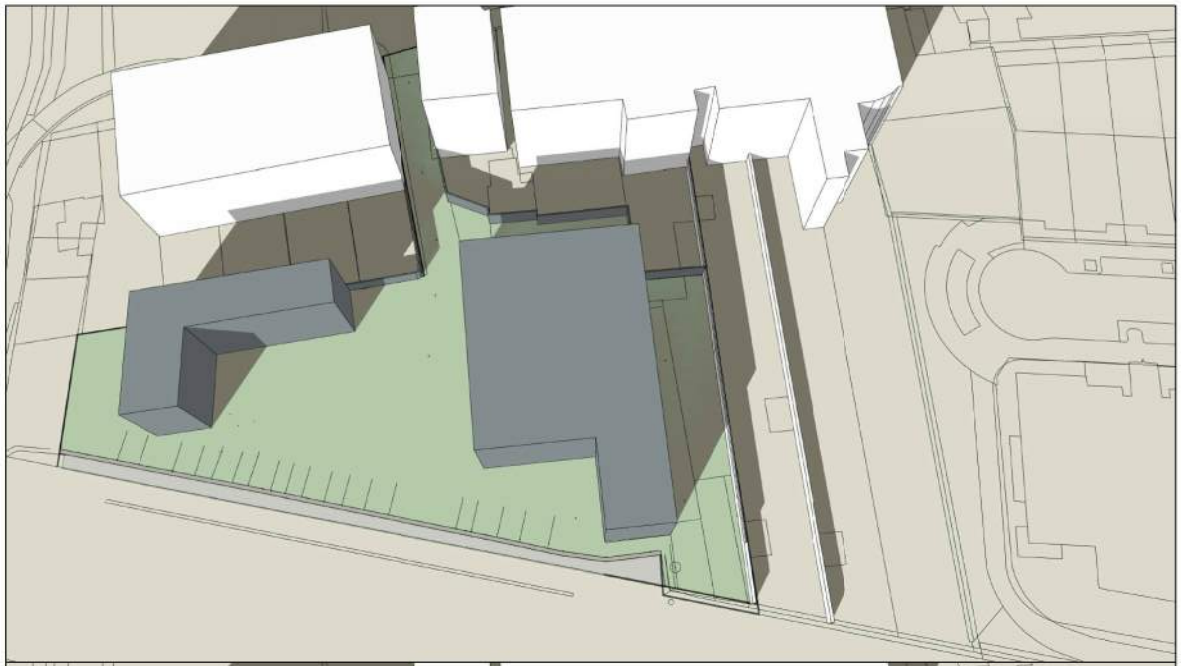
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 12.00u

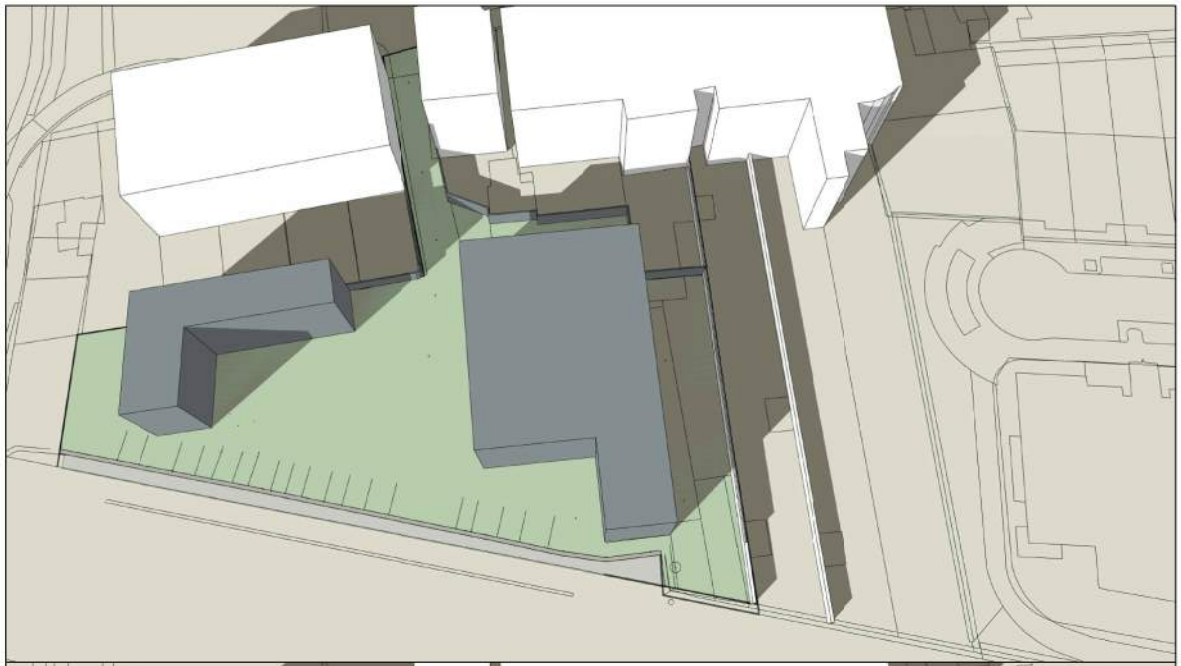
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 12.00u

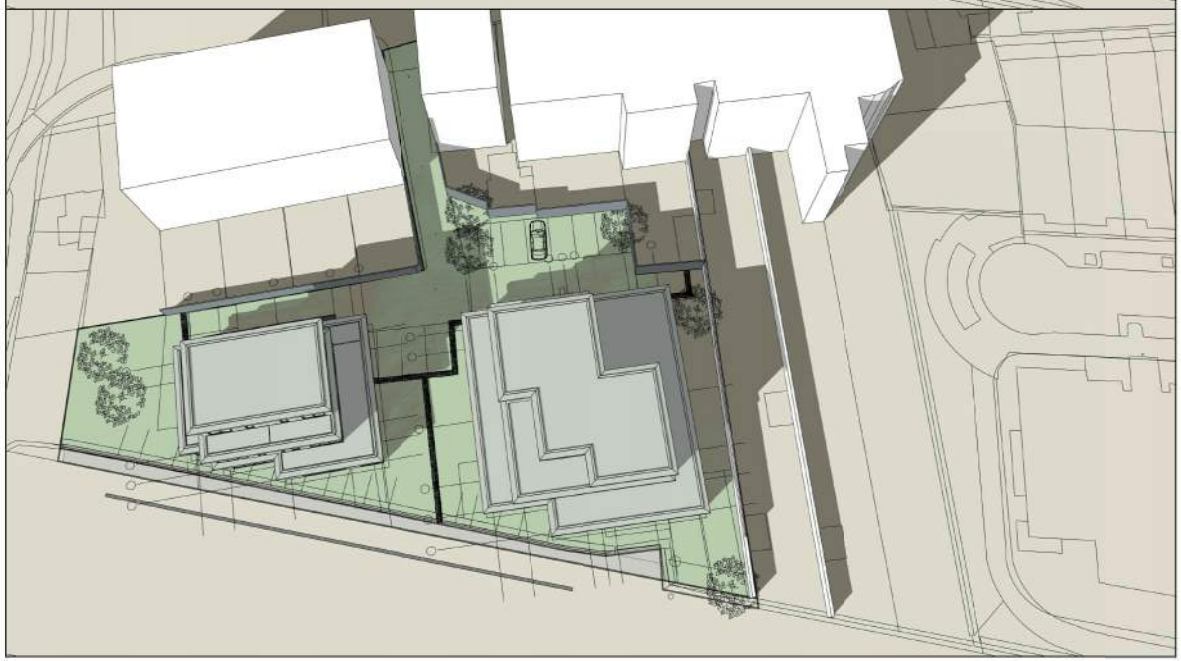
DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 13.00u

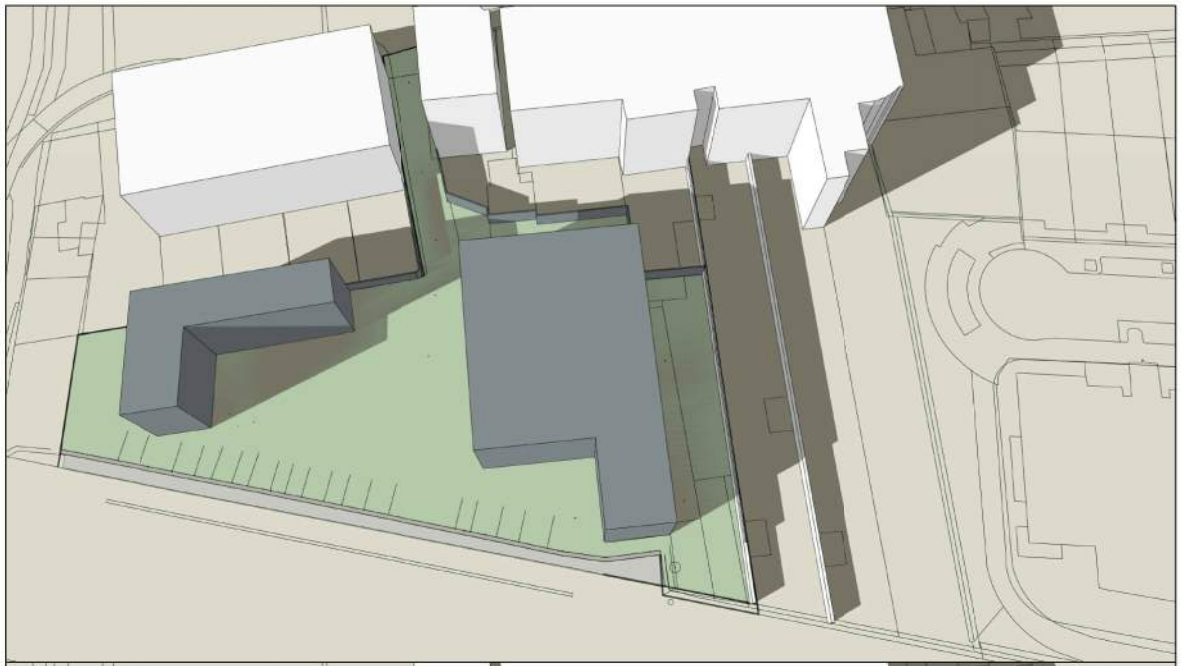
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 13.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 14.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 14.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 15.00u

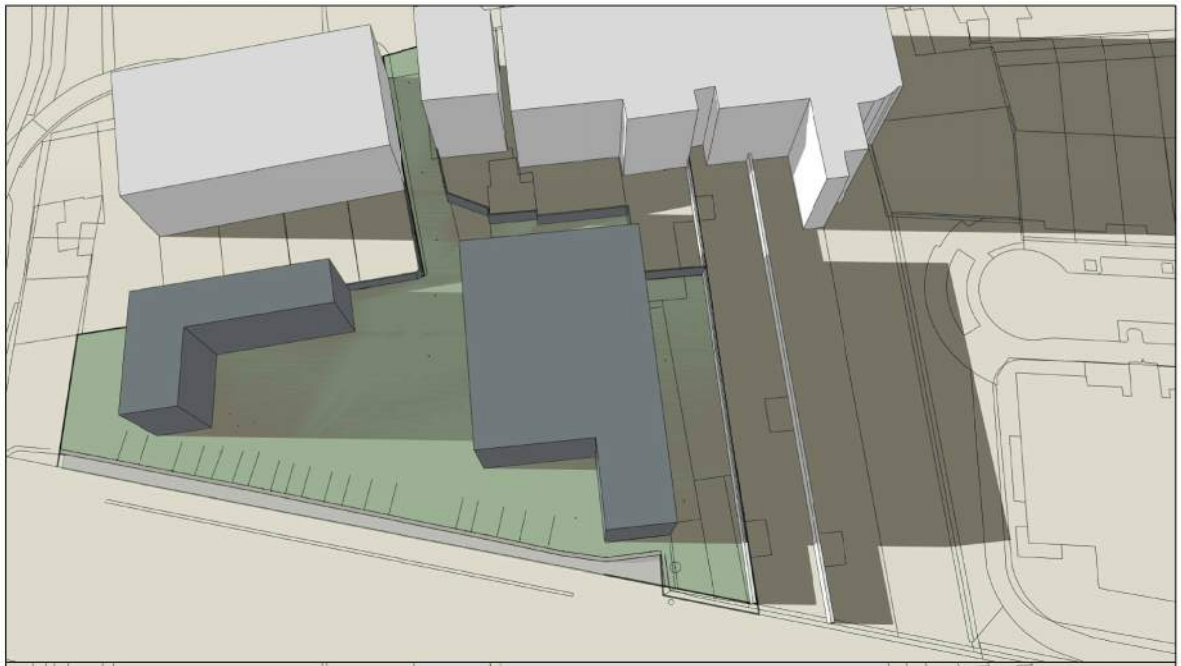
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 16.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 16.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

19-02 - 17.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

19-02 - 17.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 08.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter

nieuwe situatie

21-03 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 09.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 10.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 11.00u

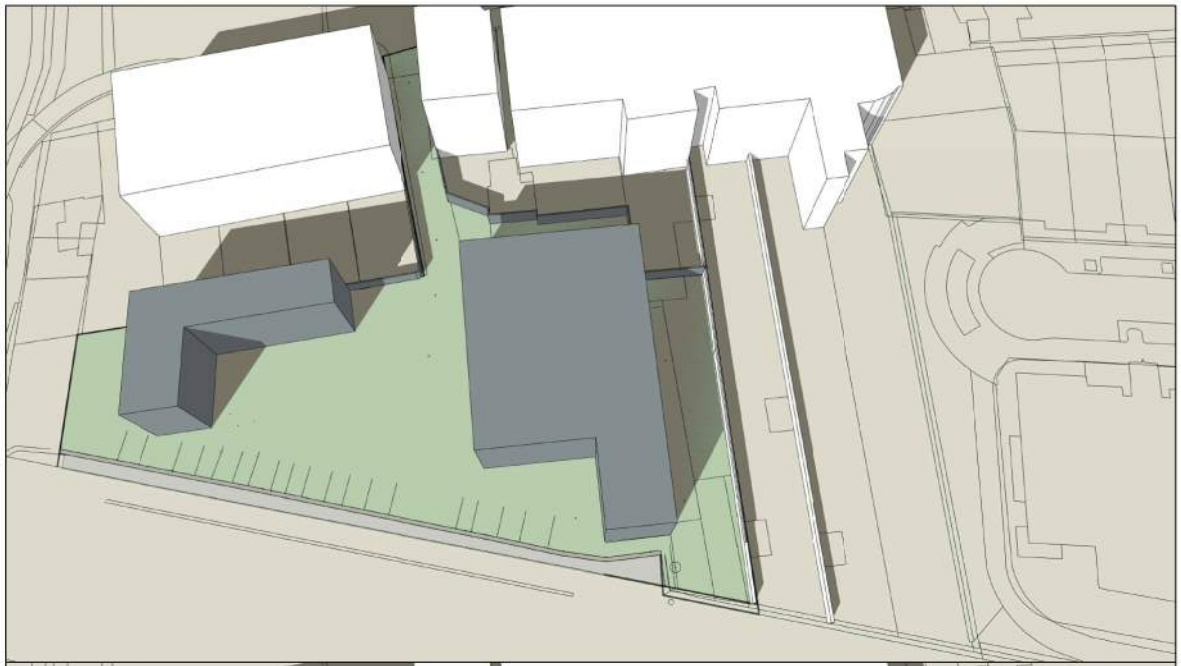
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 12.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 12.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 13.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 13.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 14.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 14.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 15.00u

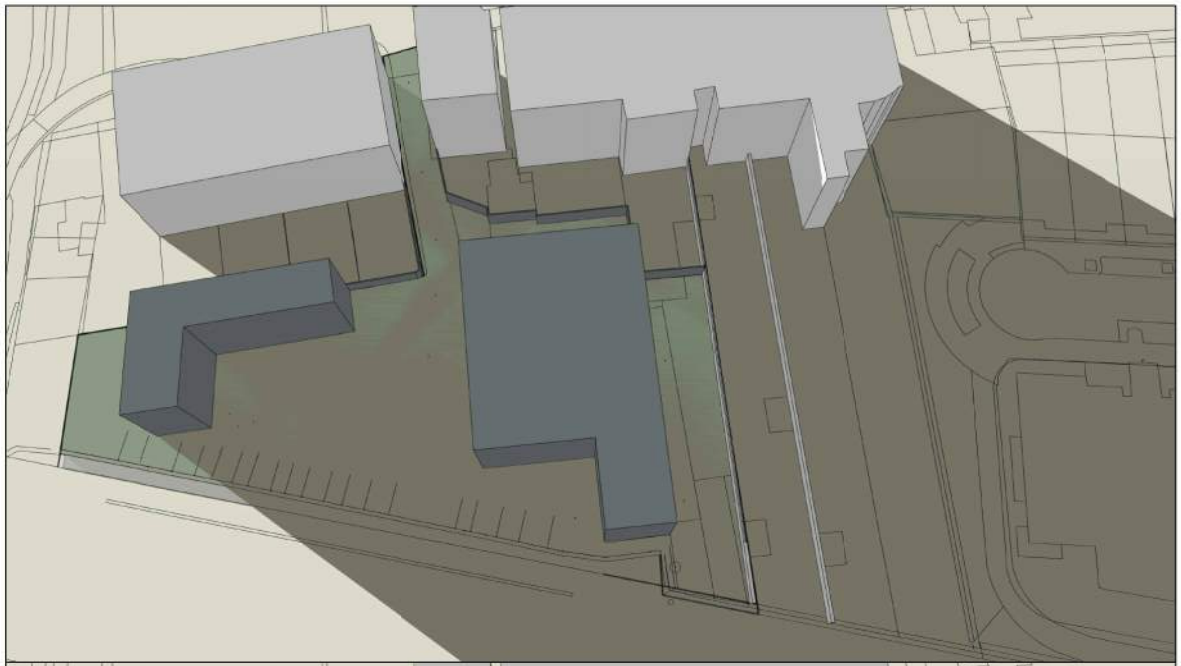
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-03 - 18.00u

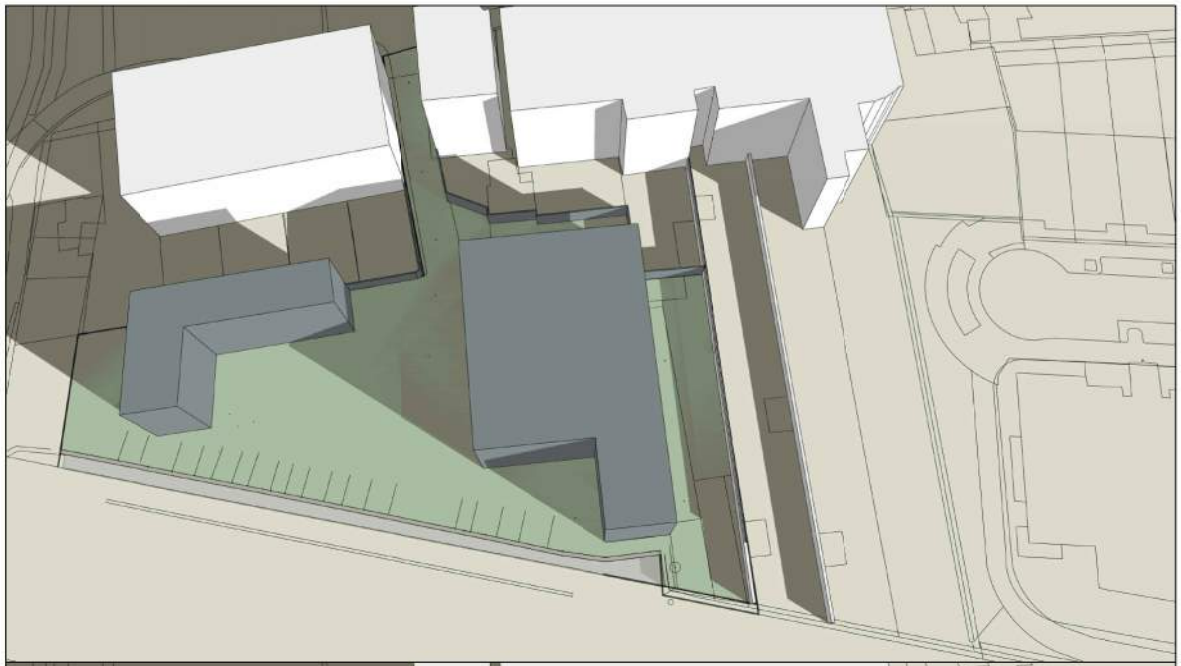
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-03 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-06 - 08.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-06 - 08.00u

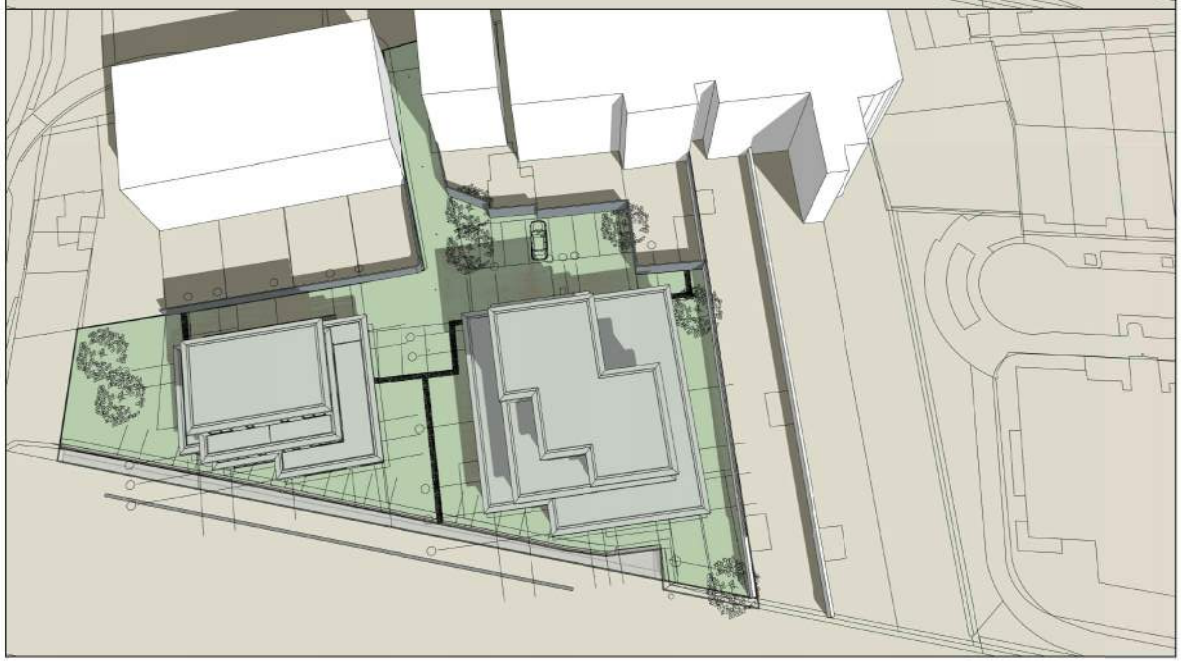
DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-06 - 10.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-06 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-06 - 15.00u

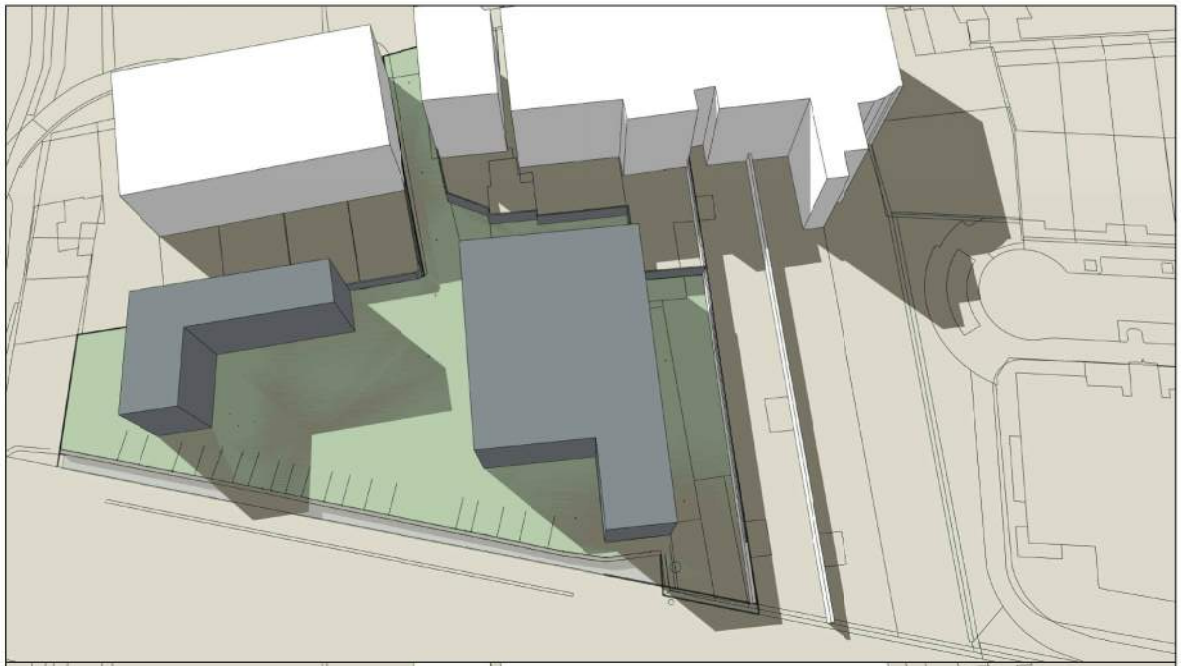
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-06 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-06 - 18.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-06 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-09 - 08.00u

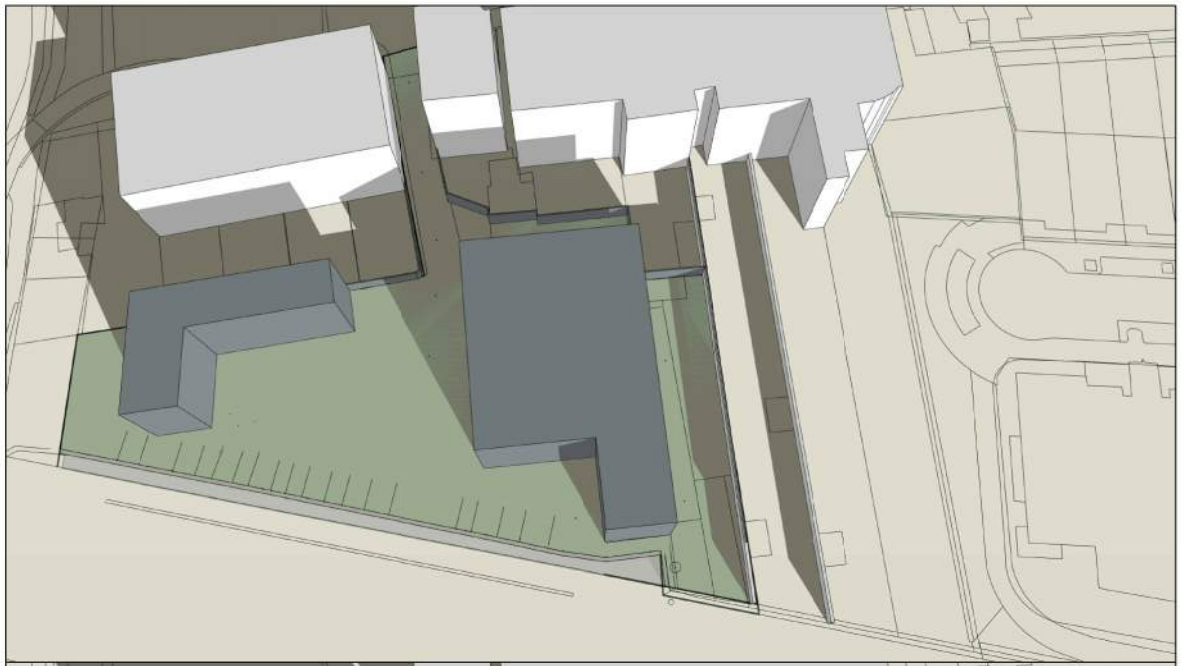
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-09 - 08.00u

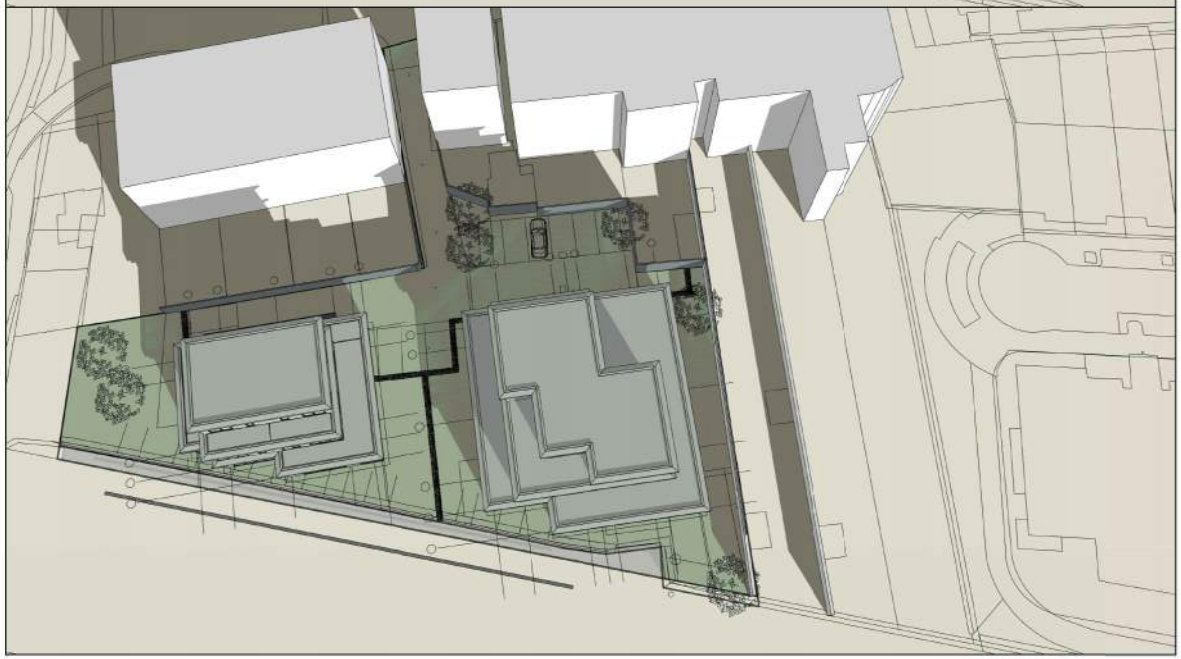
DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-09 - 09.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-09 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-09 - 10.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-09 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-09 - 11.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-09 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-09 - 15.00u

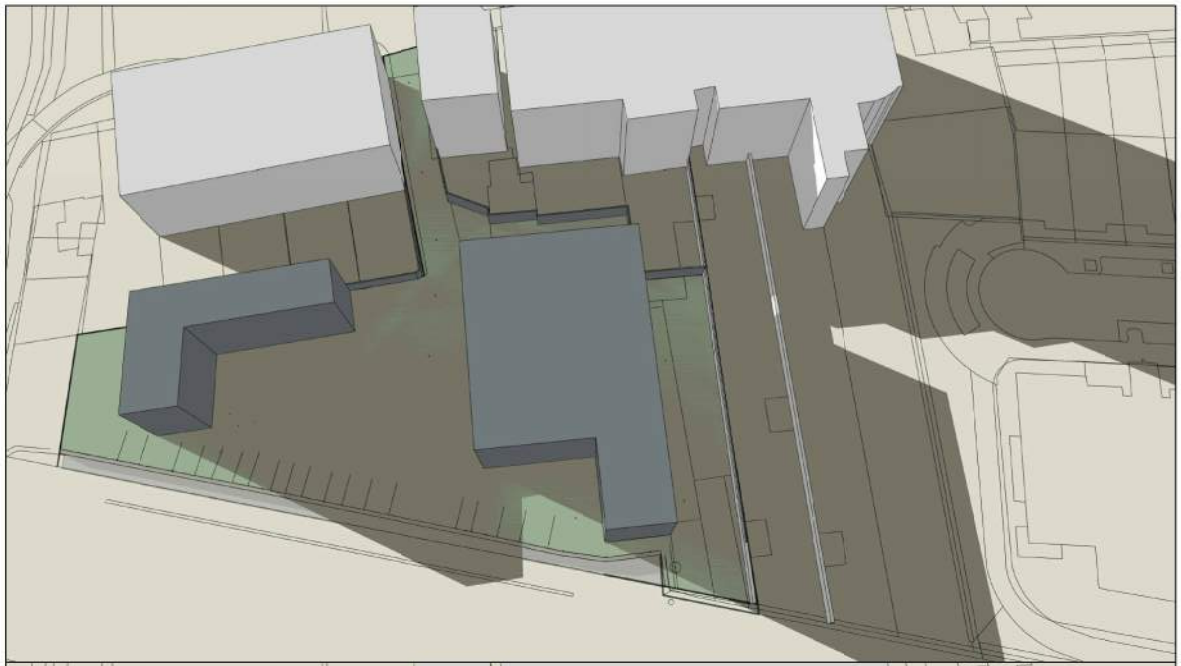
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-09 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-09 - 18.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-09 - 18.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 08.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 08.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 09.00u

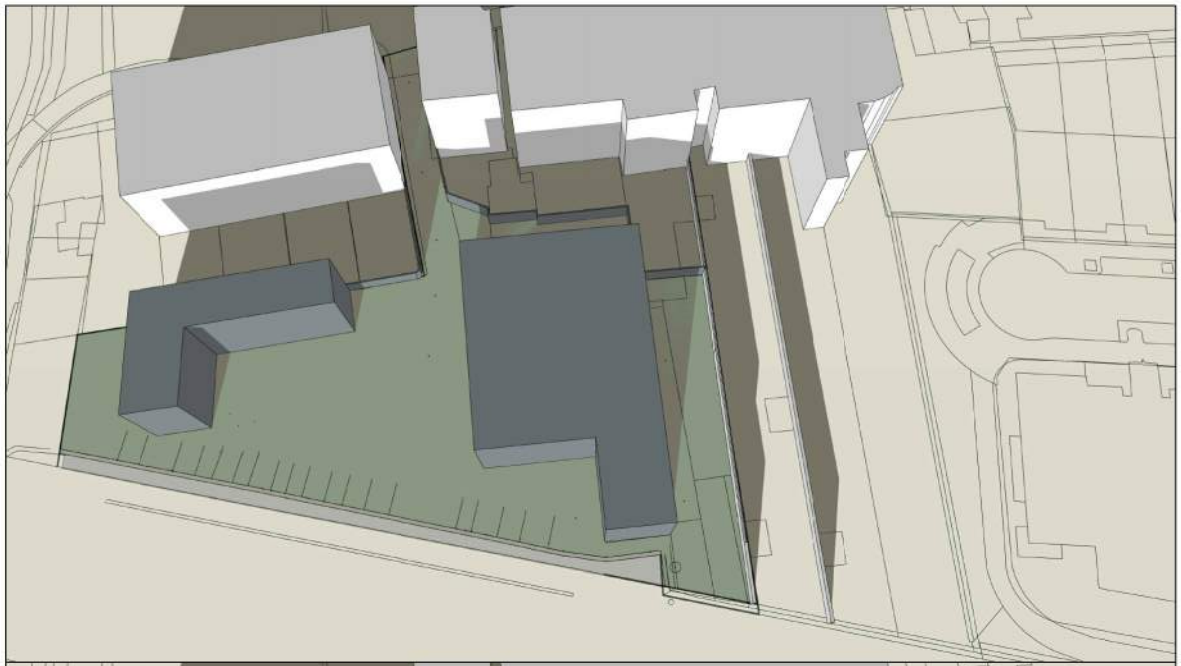
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 09.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 10.00u

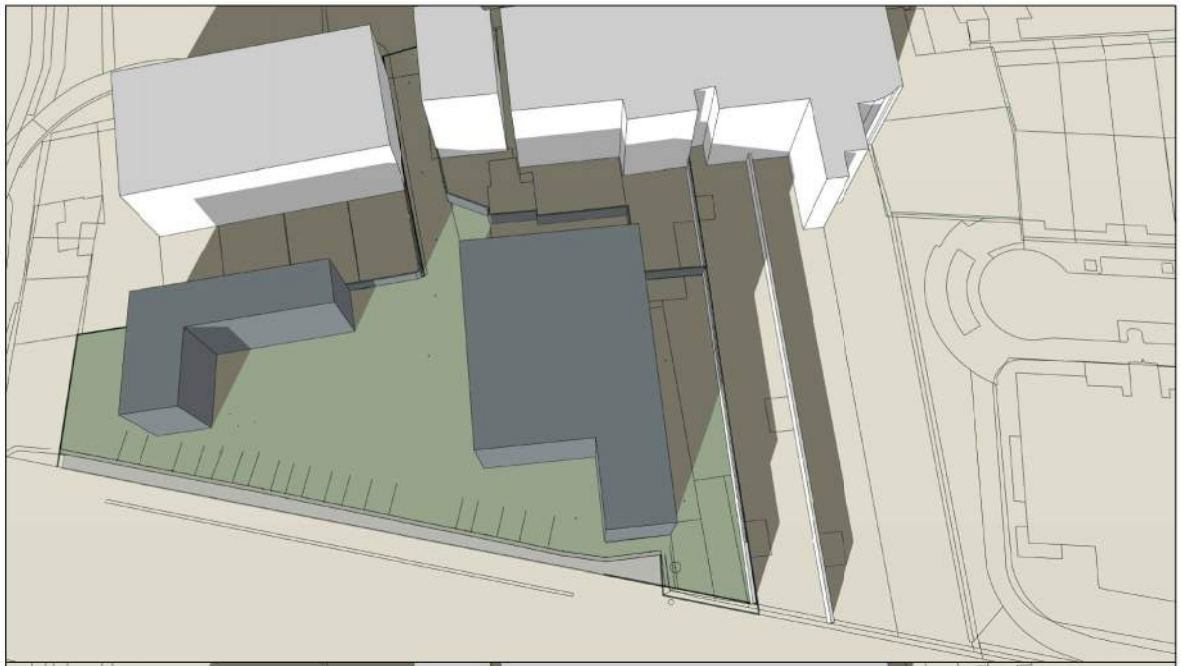
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 10.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 11.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 11.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 12.00u

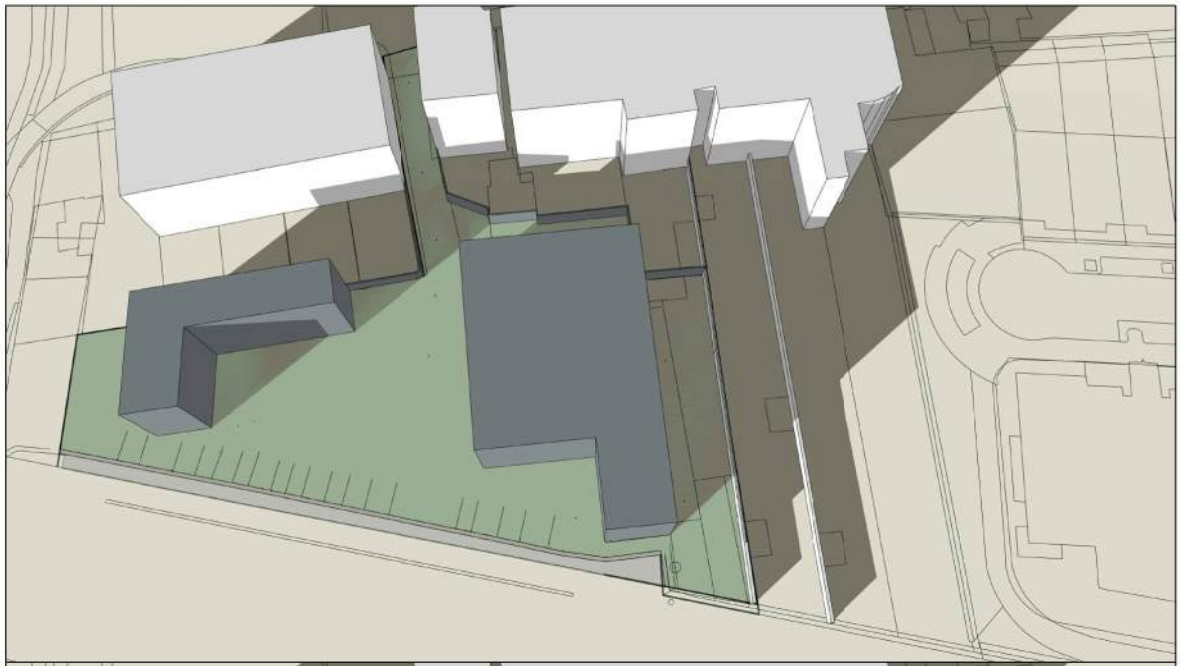
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 12.00u

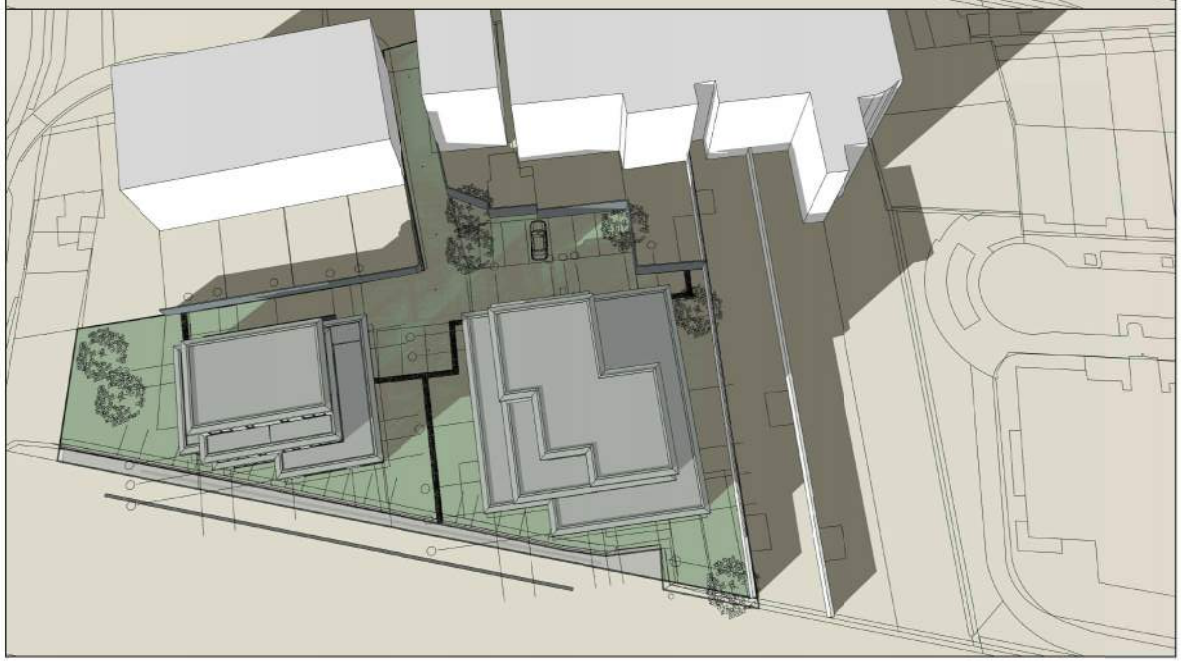
DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 13.00u

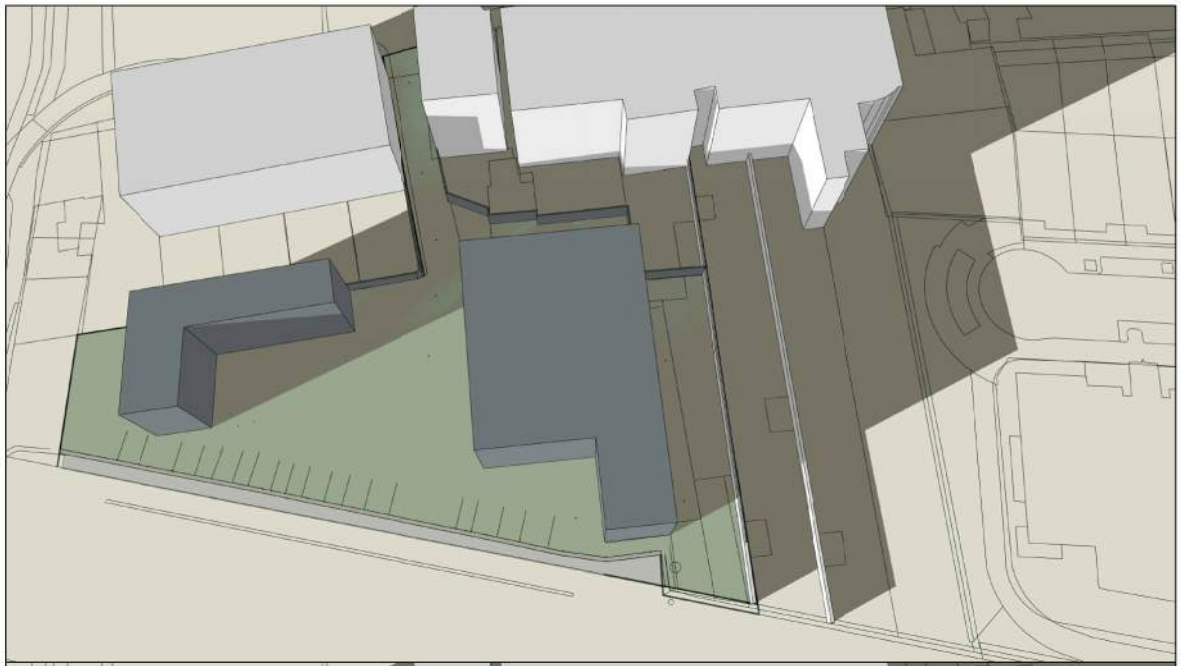
max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 13.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 14.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 14.00u

DE VRIES EN VERBURG



bestemming situatie

21-12 - 15.00u

max. mogelijkheid binnen bestemmingsplan:
bouwvlak, h = 9 meter



nieuwe situatie

21-12 - 15.00u

DE VRIES EN VERBURG

Leidschendam-Voorburg

Commissie Omgeving

Dossiernummer	2013
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2021
Agendapunt	4.c
Titel	Raadsvoorstel Invoering pilot dakkapellen
Portefeuillehouder	Wethouder J.W. Rouwendal
Samenvatting	Het college stelt de raad voor om in te stemmen met de invoering van de pilot dakkapellen tot aan de vaststelling van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit (die samenhangt met de invoering van de Omgevingswet). Dit doet de raad formeel door het Addendum bij de “Welstandsnota Leidschendam-Voorburg, d.d. 13 september 2011” en de bijbehorende kaart “Pilot dakkapellen” vast te stellen. Met de invoering van een pilot versoepelt de gemeente de huidige vergunningplicht voor een dakkapel in het voordakvlak en in het naar de openbare weg gekeerd zijdakvlak, door dit gelijk te trekken met de regelgeving voor dakkapellen in het achterdakvlak. De van toepassing zijnde welstandscriteria voor dakkapellen in het voor- of zijdakvlak maken deze bouwwerkzaamheden altijd vergunningplichtig. Dit terwijl de aanvragen nu voor 99,9% van de gevallen resulteren in een verleende omgevingsvergunning. Het college stelt ook voor om vanwege de beperkte wijzigingen in het belang van de inwoners en de gewenste snelheid direct te starten in een pilot en af te zien van inspraak. Bij de aanstaande actualisatie van het volledige welstandsbeleid (in de op te stellen Nota Omgevingskwaliteit) zal wel een uitvoerig participatie/inspraaktraject worden gevolgd en kunnen tevens onze ervaringen uit de pilot worden betrokken.
Financiële consequenties	
Behandelvoorstel commissie	
Communicatie	
Ingekomen griffie	16 december 2020
Gepubliceerd op	16 december 2020

Geagendeerd	Vergaderdatum
Ingekomen raadsstukken	18 december 2020
Commissie Omgeving	19 januari 2021
Commissie Omgeving	**20 januari 2021**
Raadsvergadering	2 februari 2021

Voorgesteld besluit

Leidschendam-
Voorburg

Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 15 december 2020
Nummer 2013
Onderwerp Raadsvoorstel Invoering pilot dakkapellen

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door R Frijlink

1. **Gevraagd raadsbesluit**
   De raad besluit:
   1. in te stemmen met de invoering van de pilot dakkapellen tot aan de vaststelling van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit;
   2. het Addendum bij de “Welstandsnota Leidschendam-Voorburg, d.d. 13 september 2011” en de bijbehorende kaart “Pilot dakkapellen” vast te stellen.

2. **Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd?**
   Het college stelt de raad voor om met de invoering van een pilot de huidige vergunningplicht voor een dakkapel in het voordakvlak en in het naar de openbare weg gekeerd zijdakvlak te versoepelen, door dit gelijk te trekken met de regelgeving voor dakkapellen in het achterdakvlak. De vergunningplicht levert nu veel aanvragen omgevingsvergunningen op, wat enerzijds resulteert in een hoge werklast voor de gemeente en anderzijds onnodige lasten en regeldruk veroorzaakt bij onze inwoners.

   De regelgeving voor dakkapellen is momenteel in zowel de bestemmingsplannen als de welstandsnota opgenomen. De bestemmingsplannen staan de dakkapellen niet in de weg. De van toepassing zijnde welstandscriteria voor dakkapellen in het voor- of zijdakvlak maken deze bouwwerkzaamheden nu echter altijd vergunning plichtig. Dit terwijl de aanvragen nu voor 99,9% van de gevallen resulteren in een verleende omgevingsvergunning.

   De huidige Welstandsnota wordt op termijn herzien tot Nota Omgevingskwaliteit. Hierbij worden ook enkele regels ten aanzien van maatvoering(en) aangepast. Dit proces moet nog worden opgestart. Doordat deze herziening ook samenhangt met de invoering van de Omgevingswet en eveneens een participatietraject zal worden gevolgd, zal deze wijziging naar verwachting nog enige tijd in beslag gaan nemen. Om de vergunningplicht en regeldruk voor dakkapellen toch op korte termijn te

verminderen wordt voorgesteld om dit, in afwijking van de huidige welstandscriteria, middels een pilot en een addendum op de huidige welstandsnota mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt om deze pilot in te voeren tot aan de vaststelling van het nieuwe beleid (Nota Omgevingskwaliteit), omdat dit samenhangt met de invoering van de Omgevingswet. Het huidige welstandsbeleid (welstandsnota) vindt straks onder de Omgevingswet namelijk een nieuwe plek in de nog vast te stellen Nota Omgevingskwaliteit.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?
De pilot draagt bij aan het hoofddoel “De gemeente is er voor inwoners, ondernemers en organisatie” met als subdoel “Inwoners zijn zeer tevreden over de gemeentelijke dienstverlening”.

4. **Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen?**
In artikel 12, tweede lid van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten dat voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Voor een dergelijke wijziging schrijft de Woningwet echter voor dat de gemeenteraad de ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding betrekt op de wijze zoals voorzien in de inspraakverordening.

Vanwege de beperkte wijzigingen in het belang van de inwoners en de gewenste snelheid wordt de raad voorgesteld in dit geval direct te starten in een pilot en af te zien van inspraak. Bij de aanstaande actualisatie van het volledige welstandsbeleid (op te stellen Nota Omgevingskwaliteit) zal wel een uitvoerig participatie/inspraaktraject worden gevolgd en kunnen tevens onze ervaringen uit de pilot worden betrokken.

Door middels een addendum op de Welstandsnota te bepalen dat voor een dakkapel in het voordakvlak en in het naar de openbare weg gekeerd zijdakvlak geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, mits voldaan wordt aan de vastgestelde eisen, vervalt de vergunningplicht. Inwoners kunnen vanaf dan zonder omgevingsvergunning een dakkapel plaatsen, zoals dit al langer vergunningsvrij mogelijk is op het achterdakvlak van woningen.

Uitzondering
Vanuit ruimtelijk en monumentaal oogpunt is het niet op elke locatie gewenst om dakkapellen zonder vergunning te plaatsen. Daarom wordt voorgesteld om de vergunningplicht wel in stand te houden voor gebieden zoals opgenomen in de kaart

“Pilot dakkapellen” of indien wordt afgeweken van de voorgeschreven maatvoering. Alleen in deze beperkte gebieden of gevallen zal vanwege het gewenste maatwerk de vergunningplicht worden gehandhaafd. Maar voor het merendeel van de aanvragers zal de regeldruk door de aanpassing aanzienlijk verminderen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk	K. Tigelaar
secretaris	burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
2013	het Addendum bij de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg
2013	Bijlage 1: kaart “Pilot Dakkapellen”

Leidschendam-Voorburg

R a a d s b e s l u i t 2013

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 15 december 2020 (2013);
gelet op artikel 12, lid 2, van de Woningwet.

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de invoering van de pilot dakkapellen tot aan de vaststelling van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit;
2. het Addendum bij de “Welstandsnota Leidschendam-Voorburg, d.d. 13 september 2011” en de bijbehorende kaart “Pilot dakkapellen” vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 2 februari 2021.

de griffier,	de voorzitter,
mr. C.J. de Vries	dhr. K. Tigelaar

Het addendum bij de "Welstandsnota bij de Leidschendam-Voorburg, d.d. 13 september 2011"
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 2 februari 2021 (2013).

In afwijking van de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg te bepalen dat de Welstandscriteria voor dakkapellen op het voor- en zijdakvlak (pagina 6) niet van toepassing zijn indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De woning is niet gelegen binnen één van de gearceerde zones op de kaart "Pilot dakkapellen",
- De dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, voldoet aan de volgende eisen:
    a. de dakkapel wordt geplaatst op het oorspronkelijk dakvlak en is voorzien van een plat dak,
    b. de dakkapel is niet breder dan 60% van de dakvlakbreedte van de woning en daarnaast niet breder dan 3,20 meter,
    c. de dakkapel is gemeten vanaf de onderzijde van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter,
    d. de onderzijde van de dakkapel is geplaatst op meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet,
    e. de bovenzijde van de dakkapel is geplaatst op meer dan 0,5 meter onder de daknok, en
    f. de zijkant van de dakkapel is geplaatst op meer dan 0,5 meter van de zijkant van het dakvlak of hart bouwmuur;

Bijlage 1: kaart "Pilot Dakkapellen"

Pilot Dakkapellen

Zone Vergunningplicht

Zone Vergunningvrij

Gemeentegrens

Leidschendam-Voorburg

Commissie Omgeving

Dossiernummer	1994
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 januari 2021
Agendapunt	4.e
Titel	Raadsvoorstel Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het oprichten van twee vrijstaande woningen aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam
Portefeuillehouder	Wethouder J.W. Rouwendal
Samenvatting	Het college stelt de raad voor om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van twee vrijstaande woningen en parkeervoorzieningen op eigen terrein, aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam. Hiervoor worden de twee bestaande geschakelde woningen op het perceel gesloopt. De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan (de woningen worden buiten het bebouwingsvlak gesitueerd) en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. De raad moet daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Belanghebbenden kunnen, nadat de raad eerst een ONTWERP verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, gedurende zes weken een zienswijze indienen. Als de zienswijzetermijn is verlopen en er geen zienswijzen zijn ingediend dan staat in het concept-raadsbesluit (tweede gedachtestreepje) dat de ONTWERP verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt als een DEFINITIEVE verklaring van geen bedenkingen. Voor die situatie is ook het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning als bijlage bijgesloten. Het college zal de omgevingsvergunning verlenen als de verklaring van geen bedenkingen definitief is geworden. Voor die situatie is ook het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning als bijlage bijgesloten. Het college zal de omgevingsvergunning verlenen als de verklaring van geen bedenkingen definitief is geworden. Als er zienswijzen worden ingediend, dan zullen deze beoordeeld worden en zal hiervoor een zienswijzennota worden opgesteld, waarin op de zienswijzen zal worden gereageerd. De zienswijzennota zal bij het voorstel voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan de raad worden voorgelegd. Als de raad besluit de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, zal hierna alsnog de omgevingsvergunning verleend kunnen worden. Zonder verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.
Financiële consequenties	

Leidschendam-Voorburg

Behandelvoorstel commissie
Communicatie
Ingekomen griffie 3 december 2020
Gepubliceerd op 3 december 2020

Geagendeerd	Vergaderdatum
Ingekomen raadsstukken	4 december 2020
Commissie Omgeving	19 januari 2021
Commissie Omgeving	**20 januari 2021**
Raadsvergadering	2 februari 2021

Toelichting
Het project omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure met een projectafwijkingsbesluit medewerking aan het plan worden verleend. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Een uitgebreide beoordeling en motivering waarom aan het plan medewerking kan worden verleend is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Voorgesteld besluit

Leidschendam-Voorburg

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 1 december 2020
Nummer 1994
Onderwerp Raadsvoorstel ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van twee vrijstaande woningen aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal
Behandeld door EM Tolido

1. **Gevraagd raadsbesluit**
   De raad besluit:
   - Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van twee vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam;
   - De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

2. **Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)**
   Op 11 juni 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van twee vrijstaande woningen aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam. Het project omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor worden de twee bestaande geschakelde woningen op het betreffende perceel gesloopt. De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan (de woningen worden buiten het bebouwingsvlak gesitueerd) en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Hiervoor is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

3. **Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?**
   De woningbouw draagt bij aan het hoofddoel van “Een groene, duurzame woongemeente”, met als subdoel “Een aantrekkelijke variatie van woningen en woonmilieus voor iedereen”.

4. **Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico’s)**
   De beoogde ontwikkeling wordt ruimtelijk als passend beschouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de ontwikkelvisie, ook sluit deze aan op de ambities voor het gebied. Het perceel biedt, na sloop van de twee bestaande,

geschakelde woningen, voldoende ruimte voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het te slopen pand maakte voorheen onderdeel uit van buitenplaats ‘Vlietlust’. Vanwege de cultuurhistorische achtergrond van de locatie is het van belang dat de nieuwbouw in opzet refereert aan de kenmerken van de buitenplaats Vlietlust. Deze kenmerken worden versterkt door ervoor te kiezen om de nieuwbouw vrij te positioneren. De nieuw te realiseren woning aan de Vlietzijde, zal bij nadere uitwerking ervan worden getoetst aan de door de gemeente opgestelde beeldbepalende (ontwerp)criteria. In de ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd waarom aan het plan medewerking kan worden verleend.

Financiën
Het betreft een private bouwontwikkeling op eigen grond. De gemeentelijke kosten worden volledig gedekt door de bouwleges en de verhaalskosten conform de anterieure overeenkomst. De eventuele planschade wordt door middel van een planschade-verhaalsovereenkomst op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Communicatie
De ontwerpbesluiten (ontwerp vvgb en ontwerp omgevingsvergunning) worden na besluitvorming van de raad gepubliceerd in de gemeenterubriek en de Staatscourant en liggen dan met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken digitaal ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na terinzagelegging wordt (met inachtneming van eventuele ingekomen zienswijzen) een definitief besluit genomen. Indien geen zienswijzen worden ingediend is de verklaring van geen bedenkingen automatisch definitief en kan de omgevingsvergunning verleend worden. De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het bouwplan.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk	K. Tigelaar
secretaris	burgemeester

Bijlage bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1994	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
1994	Ruimtelijke onderbouwing
1994	Tekeningen bouwplan

R a a d s b e s l u i t 1994

Leidschendam-Voorburg

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel (1994) van het college d.d. 1 december 2020 en gelet op artikel 2.27 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van twee vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam;

2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 2 februari 2021.

de griffier, de voorzitter,

dhr. C. de Vries dhr. K. Tigelaar

Leidschendam-
Voorburg

Behorende bij:

Ontwerp Raadsbesluit
Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Onderwerp

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van twee vrijstaande woningen ter vervanging van twee bestaande, geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



Luchtfoto Parnashofweg 29 en 29a

Leidschendam-
Voorburg

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

ONTWERPBESLUIT
OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE VOOR DE ACTIVITEIT:

Strijdig gebruik, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo (buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing);

NR. 645529

Aanvraag

Op 11 juni 2020 hebben wij van de heer J.F.M. van Vliet, Parnashofweg 27, 2265 CN Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van twee vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam.



Afbeelding nieuwe situatie

Korte beschrijving nieuwbouwproject
Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hiervoor worden de twee bestaande geschakelde woningen op het betreffende perceel gesloopt.

Aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase
De aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten “Bouwen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Welstandsbeoordeling
Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie in haar vergadering van 14 juli 2020 ons geadviseerd dat de commissie kan instemmen met het ingediende ruimtelijk kader, waarbinnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- De woningen 29 en 29A liggen in één lijn;
- Er is 10 meter tussenruimte tussen 29 en 29A;
- Woning 27 en 29 zijn in één lijn gezet;
- De afstand tussen woning 27 en 29 is in totaal 6m;
- Er zijn 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen;
- De boom blijft bestaan.

Omdat de bestaande te slopen woning Parnashofweg 29 (voorhuis) is aangemerkt als beeldbepalend pand zal de nieuw te realiseren woning aan Vlietzijde, bij nadere uitwerking ervan, worden getoetst aan de door de Gemeente Leidschendam-Voorburg opgestelde beeldbepalende (ontwerp)criteria.

Hiermee is in beginsel de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden
Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:
Algemeen

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

Strijdig gebruik

- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. twee grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen aan Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam, kenmerk 19400/5, versie 2, d.d. 28-10-2020
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk

Leidschendam-Voorburg

645529 – Het oprichten van twee vrijstaande woningen, Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam

Voorbereidingsprocedure
Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure
Het ingediende bouwplan is in strijd met de Beheersverordening Leidschendam-Voorburg, juncto het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op datum 2021 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2021. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn wel / geen zienswijzen naar voren gebracht.

Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)
De aanvraag is gelegen in bestemmingsplangebied "Veursestraatweg 2007". Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen:

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



Fragment plankaart

De aanvraag is in strijd met artikelen 3 en 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veursestraatweg 2007". Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De aanvraag kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Woondoeleinden
Overeenkomstig artikel 3, derde lid, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.

Conclusie: Nu beide woningen opgericht worden buiten het op plankaart aangegeven bebouwingsvlak wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplan-voorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Tuin
Overeenkomstig artikel 4, eerste lid, zijn de op de plankaart voor “Tuin” aangewezen gronden bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Leidschendam-
Voorburg

Overeenkomstig artikel 4, tweede lid, mag op deze gronden niet worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van een erker aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw is toegestaan, mits het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten.
Overeenkomstig artikel 4, zesde lid, is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming

Conclusie: Nu één van de woningen opgericht wordt in de bestemming "Tuin" wordt niet voldaan aan voornoemd voorschrift van het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de plaatselijke verbredingen in de bestaande watergang, waarmee een afmeermogelijkheid voor een kleine boot wordt gecreëerd

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan nader ingegaan op de bestemmingsplan-voorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

Water
Overeenkomstig artikel 16, eerste lid, zijn de op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. waterwegen ten behoeve van verkeer over water;
e. vijvers;
f. kunstwerken, bruggen en duikers

Conclusie: Er zijn geen strijdigheden geconstateerd met de bestemming "Water".
De bestaande watergang wordt wel op twee posities plaatselijk verbreed (in de bestemming "Tuin") om een afmeermogelijkheid te creëren voor een kleine boot.
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zowel voor de twee vrijstaande woningen als voor deze plaatselijke verbredingen van de bestaande watergang een positief advies afgegeven.

Archeologisch Waardevol Gebied & Aanlegvergunning
Overeenkomstig artikel 18, eerste lid, zijn de op de plankaart voor "Archeologisch Waardevol Gebied" aangewezen gronden primair bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden.
Overeenkomstig artikel 18, derde lid, zijn de in het eerste lid bedoelde gronden mede bestemd voor alle andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Leidschendam-
Voorburg

Overeenkomstig artikel 18, vierde lid, mogen op die gronden krachtens de betreffende artikelen toelaatbare bouwwerken slechts worden gebouwd indien en voor zover de belangen van de archeologische waarden dit toestaan.
Overeenkomstig artikel 18, elfde lid, is met betrekking tot de gronden met deze bestemming het bepaalde in artikel 21 van toepassing (aanlegvergunningstelsel).

Overeenkomstig artikel 21, eerste lid, is het verboden of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op en/of de in de tabel aangeduide gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren. Dit geldt o.a. voor de volgende activiteiten:

- het aanleggen en verharden van wegen,
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen,
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden
- het aanleggen en dempen van watergangen.

Overeenkomstig artikel 21, vierde lid, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Archeologisch onderzoek(en)
Gelet op voornoemde is voor het perceel archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2270, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase, d.d. 11-12-2019). Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 2905, Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), d.d. 26-08-2020).

De hoge verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd wordt door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek bevestigd. De archeologische resten bestaan uit sporen van landgebruik uit de Nieuwe Tijd, zoals kuilen en een greppel, waarbij relatief veel materiaal is aangetroffen in de demping van de greppel. Deze sporen liggen ter hoogte van beide bouwvlakken en liggen op een diepte van 1,0 m -Mv. De sporen worden afgedekt door een oude bouwvoor en zijn gelegen in jong duinzand. De oude bouwvoor boven het sporenvlak bevat geen sporen; deze zijn pas zichtbaar onder de oude bouwvoor. Wel bevat het enkele vondsten, maar zijn deze liggen verspreid door de laag en zijn in lagere maten aanwezig dan in het sporenvlak eronder. De sporen behoren tot de archeologische verwachting van de resten van de 18de eeuwse molen en bijhorende fenomenen rondom deze molen, zoals in het vooronderzoek is opgesteld. Het vondstmateriaal bevat onder andere enkele complete objecten en dateert uit de 16de tot 19de eeuw. De fysieke kwaliteit van de Nieuwe Tijd vindplaats is hoog: de oude bouwvoor lijkt grotendeels intact te zijn, de sporen tekenen zich scherp af en lijken niet of nauwelijks afgetopt te zijn en het vondstmateriaal heeft een lage fragmentatiegraad. De inhoudelijke

kwaliteit is middelhoog tot hoog, waarbij de archeologische waarden samenhangen met het erf en de molen in het plangebied. Tijdens het onderzoek is het Romeinse Kanaal van Corbulo, waarvan de aanwezigheid in het plangebied is bevestigd in het vooronderzoek, niet aangetroffen. Echter, op dieper niveau (dieper dan 1 m -Mv) is deze wel aanwezig, zoals gebleken is uit het booronderzoek.

Advies Transect

Het advies is om de vindplaats in situ te behouden. Het archeologisch niveau ligt op 1,0 m -Mv (0,9 m -NAP). Een bufferzone van 0,3 m is nodig om het archeologisch niveau te beschermen. Geplande bouwwerkzaamheden kunnen dan tot 0,7 m -Mv plaatsvinden zonder de archeologische waarden te verstoren. Dit kan worden bereikt door archeologievriendelijk te bouwen, zoals het ophogen van het huidig maaiveld en het toepassen van een groot grid in het geval van heipalen. Voor bouwkundig advies ten opzichte van archeologievriendelijk bouwen wordt verwezen naar de Handleiding archeologievriendelijk bouwen (RCE). Wanneer ophoging wordt toegepast zal rekening gehouden moeten worden met de stevigheid van de ondergrond, in verband met verdrukking. Ter hoogte van het zuidelijke gebouw (dichtst bij de Vliet) wordt voornamelijk zand verwacht in de ondergrond; ter hoogte van het gebouw in het noorden ligt het Kanaal van Corbulo op dieper niveau. In dit voorstel wordt uitgegaan dat tot 30 cm ophoging vergunning vrij is, waarbij de adviseur van het bevoegd gezag heeft aangegeven te willen meewerken bij een ophoging van 50 cm boven maaiveld.
Op twee locaties zal dieper gegraven worden dan 70 cm -Mv: de prefab kelder ten behoeve van een warmtepomp (einddiepte en locatie vooralsnog onbekend) en de insteekhaven (1 m -Mv). Voor beide locaties wordt archeologische begeleiding geadviseerd. In het geval van de insteekhaven dient de bodem te worden afgedekt (zoals afgesproken in Beoordeling gewijzigd voorstel d.d. 30-10-2019 tussen de opdrachtgever en het bevoegd gezag) om onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Conclusie Transect

Gelet op het voorgaande is besloten om voor dit plan archeologievriendelijk te bouwen, door het verhogen van het maaiveld met 50 cm. Voor de twee hierboven genoemde locaties (de prefab-kelder ten behoeve van een warmtepomp en de insteekhaven) zal met archeologische begeleiding worden gegraven. Voorts zal de bodem van de insteekhaven worden afgedekt om de onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Overwegingen

Nu de gemeentelijke archeoloog heeft ingestemd met beide archeologische onderzoeken, alsmede de beschreven werkwijze(n), vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Leidschendam-
Voorburg

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 6.2 Archeologie nader ingegaan op dit aspect.

Zoals eerder al vermeld zal de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten “Bouwen” en “Werk of werkzaamheden uitvoeren” na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing
In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A).

Eindconclusie
De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage A), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ontwerpbesluit
Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3º, van de Wabo, besluiten wij:

1. aan de heer J.F.M. van Vliet omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 3 en 4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing aan de Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam toe te staan;

2. aan de heer J.F.M. van Vliet omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van twee vrijstaande woningen met parkeervoorzieningen ter vervanging van twee bestaande geschakelde woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: A, nummer 1484, plaatselijk gemerkt Parnashofweg 29 en 29a in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2021

Leidschendam-Voorburg

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

K. Tigelaar
burgemeester

Leidschendam-
Voorburg

Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 645529

Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Inleiding
Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van twee vrijstaande woningen ter vervanging van twee bestaande, geschakelde woningen, alsmede het plaatselijk verbreden van de bestaande watergang om een afmeermogelijkheid te creëren voor een kleine boot.

2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan "Veursestraatweg 2007"
Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Functioneel
- het plan voorziet in het oprichten van twee vrijstaande eengezinswoningen, alsmede bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1º van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium "goede ruimtelijke ordening".

3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten
Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

4. Planschadeverhaalsovereenkomst
Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningenkosten die via de legesverordening worden gedekt. Door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de private partij (de heer J.F.M. van Vliet) wordt eventuele planschade op de ontwikkelende partij afgewenteld.

Legalexion

Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. twee grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen
| aan Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam



Oktober 2020

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van 2 grondgebonden eengezinswoningen aan de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam.

Opgesteld door *: Legalexion*
Opsteller *: mr. A.G. van Keulen*

Datum *: 28 oktober 2020*
Versie *: 2*
Kenmerk *: 19400/5*

Legalexion

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 AANLEIDING 5
1.2 PLANGEBIED 5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 5
1.4 PLANOLOGISCHE PROCEDURE 6
1.5 LEESWIJZER 7

2. RUIMTELIJK BELEID 8
2.1 ALGEMEEN 8
2.2 BELEIDSKADERS ALGEMEEN 8
2.2.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 8
2.2.2 PROVINCIAAL OMGEVINGSBELEID 9
2.2.2.1 PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE 10
2.2.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING 12
2.3 BELEIDSKADER SPECIFIEK 13
2.3.1 STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012) 13
2.3.2 WOONVISIE 2016 - 2020 15
2.3.3 BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018-2021 16
2.3.4 PARKEERNOTA 17
2.3.5 WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2016 - 2021 18
2.4 CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID 18

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 19
3.1 INLEIDING 19
3.2 BESTAANDE SITUATIE 19
3.3 NIEUWE SITUATIE 20
3.4 WELSTAND 24

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 26
4.1 PARKEREN 26
4.2 VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID 27

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 28
5.1 GELUID 28
5.2 LUCHTKWALITEIT 28
5.3 NATUUR 29
5.3.1 INLEIDING 29
5.3.2 NATUURTOETS 30
5.3.2.1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 30
5.3.2.2 ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE 32
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 32
5.4.1 INLEIDING 32

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied 33
5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties 34
5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen 34
5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water 34
5.4.2.4 Buisleidingen 35
5.5 Water 36
5.5.1 Inleiding 36
5.5.2 Watertoets 36
5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied 36
5.5.2.2 Oppervlaktewater 36
5.5.2.3 Riolering en afkoppeling 38
5.5.2.4 Waterkwaliteit 38
5.5.2.5 Beheer en onderhoud 38
5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid 39
5.5.2.7 Wateropgave 39
5.5.2.8 Bodem en grondwater 40
5.5.2.9 Klimaatadaptatie 40
5.6 Bodem 41
5.6.1 Algemeen 41
5.6.2 Onderzoek 41
5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 42

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE 43
6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht 43
6.2 Archeologie 43
6.2.1 Onderzoek 43
6.2.2 Vervolgonderzoek 44

7 UITVOERBAARHEID 47
7.1 Economische uitvoerbaarheid 47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

***OVERZICHT BIJLAGEN:* 48**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie gelegen aan de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam bestaat het voornemen om daar twee nieuwe eengezinswoningen te realiseren, ter vervanging van de bestaande woningen op deze locatie. Het plan bevat het slopen van de voormalige boerderij Vlietlust en het nieuw bouwen van een tweetal woningen in ongeveer dezelfde vormgeving als de voormalige boerderij.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente kadastraal bekend gemeente Veur, Sectie A, nummer 1484. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 2.057 m2.



Fig. 1.1 Projectlocatie (blauwe kader) *bron: kadastralekaart.com*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'. Ingevolge dit bestemmingsplan gelden voor de locatie de volgende bestemmingen:

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

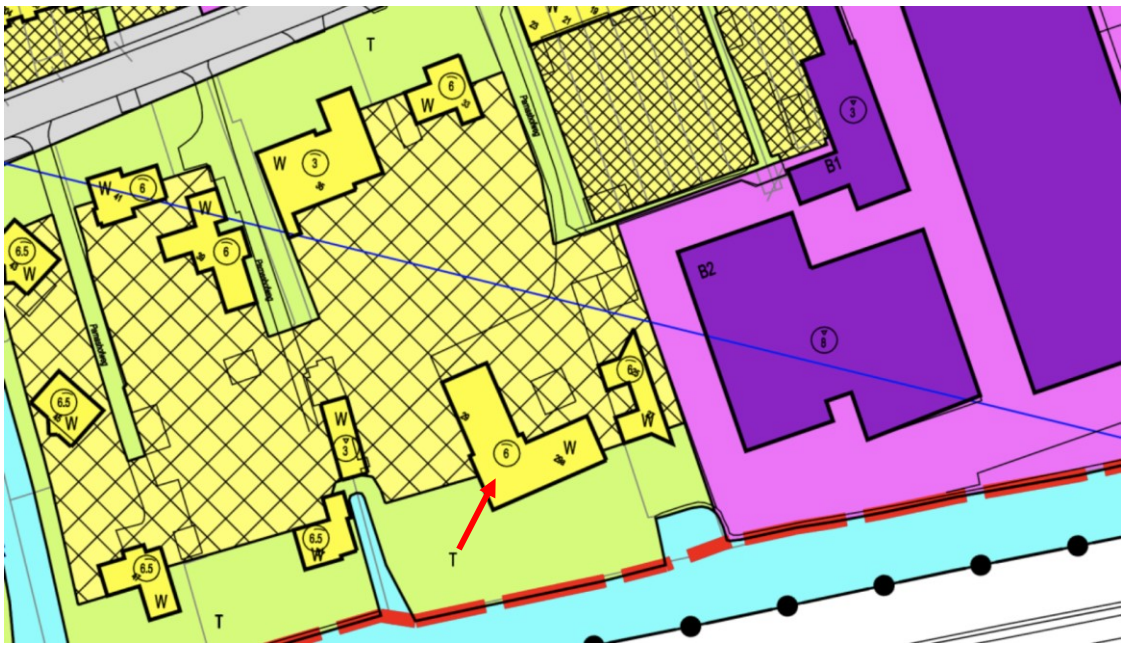


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' (perceel projectlocatie: zie rode pijl)

Het betreffende bouwplan voldoet niet aan voornoemde (bouw)voorschriften nu de twee nieuwe woningen buiten het bouwvlak worden opgericht en mede in zowel de bestemming 'Tuin' (bouwverbod) als de bestemming 'Woondoeleinden' vallen. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

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

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de (Rijks)Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en het Provinciale Omgevingsbeleid.

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (sinds 1 april dit jaar: Omgevingsvisie) en de Verordening Ruimte (sinds 1 april 2019: Omgevingsverordening). Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:
'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan

worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:
'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

Conclusie
Nu het bouwplan voor Parnashofweg 29 / 29A slechts ziet op de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Provinciaal Omgevingsbeleid

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

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

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

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

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.
De provincie Zuid Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

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

2.2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

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

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde

eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

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

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

- *Ruimte en verstedelijking*

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

- *Wonen*

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

De bestaande bebouwing is in een dermate lage bouwkundige staat dat het niet in aanmerking kan komen voor renovatie. Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt een tweetal woningen gerealiseerd die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van deze nieuwe woningen, in combinatie met de sloop van de bestaande oude bebouwing, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan de Parnashofweg 29 / 29A. Deze

woningen, in de nabijheid van De Vliet, worden gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd.

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

Conclusie
Het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

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

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

Hieronder een weergave van de meest belangrijke bepalingen:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

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

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

a. *1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
b. *2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.*

Planspecifiek
Op het perceel Parnashofweg 29 / 29A rust al een woonbestemming. Ook de woonomgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van grondgebonden woningen. Daarmee kan deze ruimtelijke ontwikkeling worden aangemerkt als een geval van 'inpassen': het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Voorts gelden er ingevolge de kwaliteitskaart er geen bijzondere kwaliteiten voor het betreffende gebied. Het perceel valt immers binnen het bestaand stedelijk gebied, waar voornamelijk de groei van de bevolking van de provincie Zuid-Holland opgevangen dient te worden.

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

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

Conclusie
Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan voor Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Bij de vaststelling van de structuurvisie (2006) is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

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

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

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

Het plan bevat het slopen van de voormalige boerderij Vlietlust en het nieuw bouwen van een tweetal woningen in dezelfde vorm als de voormalige boerderij. De bestaande bebouwing is in onvoldoende bouwkundige staat om in aanmerking te komen voor renovatie.
Met de realisatie van onderhavig bouwplan vindt een opwaardering plaats van het perceel Parnashofweg 29 / 29A. Er worden twee woningen gerealiseerd die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die qua aard en omvang aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van de nieuwe woningen, in combinatie met de sloop van de bestaande bebouwing, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan de Parnashofweg. De woningen worden gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd. De voorgenomen planontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de versterking van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone.

<u>Conclusie</u>
Het bouwplan voor Parnashofweg 29 / 29A sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van de nieuwe woningen draagt bij aan het verbeteren van de

(woon)kwaliteit van de Vlietzone en levert eveneens een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. De woningmarkt laat een meer op de vraag gerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus. Daarbij stelt de gemeente de volgende doelstellingen:

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

De Woonvisie fungeert als leidraad voor ander gemeentelijk beleid dat het wonen raakt en als toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

Het is volgens de Woonvisie belangrijk dat woonconsumenten iets hebben om uit te kiezen. Verschillende woningen en verschillende woonmilieus. Wat de woonconsument wenst, is het uitgangspunt in het ontwikkelen van bouwplannen. De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen, woonmilieus, is bepalend.

Verder streeft het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Het is van belang extra aandacht te schenken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. De gemeente wil meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek geven. Eén van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van hoofdzakelijk woningen die behoren tot de middeldure en duurdere sector. Op die manier wordt doorstroming mogelijk gemaakt. Deze woningen kunnen immers gekocht worden door bewoners die een vervolgstap willen maken in hun wooncarrière. De door deze doelgroep

achtergelaten woningen bieden vervolgens weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt.

Het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A ziet op de realisatie van 2 vrijstaande woningen welke behoren tot het duurdere koopsegment, in een woongebied waar zeer weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd. De bewoners van deze woningen laten naar verwachting een woning achter welke geschikt is voor doorstromers op de woningmarkt. Naar verwachting laten deze doorstromers zelf weer een koopwoning achter die geschikt is voor jong-volwassenen en starters op de woningmarkt. Gelet op de voornoemde verwachte doorstroming in de markt vormt dit bouwplan een toevoeging aan de woningvoorraad welke past binnen uitgangspunten van de Woonvisie.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat dit plan conform de uitgangspunten van de Woonvisie binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Conclusie
Gelet op het voorgaande sluit het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A aan bij de inhoud van de Woonvisie.

2.3.3 Beleidsregels woningbouw 2018-2021

Om plannen voor woningbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoeften van inwoners heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. In principe wordt alleen medewerking verleend aan plannen die voldoen aan deze beleidsregels. Hierna worden de beleidsregels genoemd en toegepast op onderhavig plan:

A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig. Het woningbouwplan voldoet aan één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek (*maart 2015, Smartagent / Fakton*) geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu. Onderdeel van deze woonmilieus is een aantal voorwaarden met betrekking op verkavelingstype, functiemenging en openbare ruimte. Voor het plan aan de Parnashofweg geldt dat sprake is van een hoogwaardig woonmilieu. De beleidsregels geven voor een hoogwaardig woonmilieu de volgende kenmerken:

- *Bereikbaar met veel modaliteiten*
- *Groene lanen, Historische grachten*
- *(kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode*
- *Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas.*

- Topsegment stedelijk wonen Wonen op stand
- De beste buurt van de stad
- Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
- Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
- Privé-parkeergelegenheid
- In Nederland boven de 800.000 euro
- Nabij stadscentrum

Deze ontwikkeling voldoet aan meerdere van deze kenmerken. Zo is de locatie goed ontsloten middels openbaar vervoer (bushalte op loopafstand, aan de Veursestraatweg) en eveneens met de auto goed bereikbaar. Het betreft hier de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen in een woonomgeving met veel volwassen groen. De ontwikkeling ziet op woningen uit het hogere segment van stedelijk wonen, op een eigen kavel, met privé parkeren, gelegen aan De Vliet. De woningen worden gerealiseerd in een omgeving met veel groen.

B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is '30%, tenzij'.
In bijzondere gevallen is afwijking van dit vereiste percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren.

Omdat het plan hier ziet op de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen, kan deze eis hier niet worden gesteld.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat het woningbouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2019 – 2021.

2.3.4 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2012'. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkings-beleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Wat betreft parkeren is de Nota Parkeernormen 2012 bij het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A als uitgangspunt genomen. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het 'Water- en rioleringsplan' (WRP) vastgesteld. Dit WRP is tot stand gekomen in samenwerking met de hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het WRP bestrijkt de planperiode 2016 tot en met 2021 en voldoet aan de wettelijke en gemeente-specifieke eisen op het gebied van de gemeentelijke watertaken.

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

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A.

Conclusie

Het 'Water- en rioleringsplan' bevat voor de locatie Parnashofweg 29 / 29A geen specifiek beleid. Niettemin sluit de ontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van het bouwplan voor locatie Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan de Parnashofweg 29 / 29A voorziet in de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen. Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het nieuwbouwplan.

3.2 Bestaande situatie

Vlietlust is in 1834 gebouwd als buitenplaats aan de Vliet. Op oude kaarten vanaf de 17e eeuw is te zien dat ter plaatse bebouwing al bebouwing aanwezig was, mogelijk al een eeuw of langer. Mogelijk zijn restanten daarvan nog onder Vlietlust aanwezig. Het complex is gesitueerd tussen de Vliet en de Veursestraatweg. Aan het woonhuis werd in 1890 de nog bestaande stal gebouwd, omdat het geheel een agrarische functie kreeg. In 1925 zijn een losstaande koeienstal (gesloopt in de tweede helft van de tachtiger jaren en vervangen door Parnashofweg 25) en een hooitas met een rieten dak op het erf gebouwd. Het rieten dak is in 1948 na brand vervangen door een asbestdak. De hooiberg is recentelijk verbouwd tot schuur, met gebruikmaking van oorspronkelijke delen.



Fig. 3.1 Vrijstaande woning, met aangebouwde stal

De nieuwe rijken wilden naar goed voorbeeld van de oude adel buitenplaatsen stichten. De buitenplaatsen dienden enerzijds als zomerverblijf voor de familie, weg van de vieze, overvolle stad. Anderzijds was het een statussymbool; om te laten zien wie je was, wat je bezat en hoe geleerd je was. Het was ook een plaats om zaken te doen in een aangename en vriendelijke sfeer. De wens deze aspecten te verenigen, leidde tot zeer opvallende en rijke buitenplaatsen.

Het woonhuis is opgezet als een vierkant voorhuis met een aangebouwde stal, hoofdgebouw van een complex met een erf en enkele ondergeschikte bijgebouwen. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Vliet. Het voorhuis heeft een vierkant grondplan met een bouwlaag onder een afgeknot tentdak. De stal heeft een langgerekt grondplan met een bouwlaag onder een zadeldak.



Fig. 3.2 Luchtfoto projectlocatie en omgeving *bron: Google Earth*

3.3 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige woning en aangebouwde schuur met zolderwoning, en de realisatie van twee grondgebonden eengezinswoningen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Van belang is dat bij het ontwerpen en positioneren van de nieuwbouw het beeldbepalende object als autonoom herkenbaar en beleefbaar wordt. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- versterken cultuurhistorische waarde
- versterken ruimtelijke karakteristiek
- versterken kenmerken buitenplaats

Bij het ontwerpen en positioneren van de nieuwbouw dienen de oorspronkelijke kwaliteiten bij nieuwbouw zo goed mogelijk te worden teruggebracht, gezien het beeldbepalende karakter van de bebouwing. In haar reactie op het schetsontwerp heeft de welstandscommissie geadviseerd dat bij herbouw van de voormalige buitenplaats Vlietlust het bestaande beeld in stand wordt gehouden en dat de schuurwoning los kan komen te staan van de buitenplaats en bij nieuwbouw een meer eigentijds karakter kan krijgen.

Positionering

Het is van belang dat de nieuwbouw qua opzet refereert aan de kenmerken van de buitenplaats Vlietlust. Deze kenmerken worden versterkt door het vrij positioneren van de nieuwbouw. Om die reden wordt de nieuw te bouwen beeldbepalende woning op enige afstand van de woning van Parnashofweg 27 gepositioneerd om het woonhuis rondom ruimte te geven, refererend naar de oorspronkelijke buitenplaats (fig. 3.5). Met het losmaken van het volume van de in de bestaande toestand aangebouwde schuur, kunnen beide nieuwe percelen optimaal worden ingericht.

Het feit dat de nieuwbouw iets verschuift ten opzichte van de oorspronkelijke locatie doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en cultuurhistorische waarde van deze locatie. Mede op grond van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek is een verschuiving van het bouwvlak van het voorste huis met twee meter richting Vliet voorgesteld. Hiermee zou zowel de Gracht van Corbulo als de kastanjeboom (fig. 3.3) kunnen worden ontzien. Tevens zou de vrijstaande positie van de voormalige buitenplaats Vlietlust daarmee kunnen worden versterkt.

Echter van de voorgestelde verschuiving richting Vliet is afgezien op basis van ruimtelijke en cultuurhistorische overwegingen. Enerzijds wordt de stedenbouwkundige rooilijn van de bestaande omliggende woningen doorbroken, anderzijds wordt te veel afgeweken van de huidige beeldbepalende situatie.

Uiteindelijk is gekozen voor een zijdelingse verschuiving van maximaal 6 meter in zuid-westelijke richting, mits de nieuwe erfgrens op 1,5 meter van woning Parnashofweg 27 wordt gerealiseerd.

Voorts is ervoor gekozen om de beeldbepalende woning te positioneren in de voorgevelrooilijn van de overige aan de Vliet gelegen woningen (fig. 3.4) en niet verder richting de Vliet te zetten.



Fig. 3.3 Bestaande situatie t.o.v. kastanjeboom

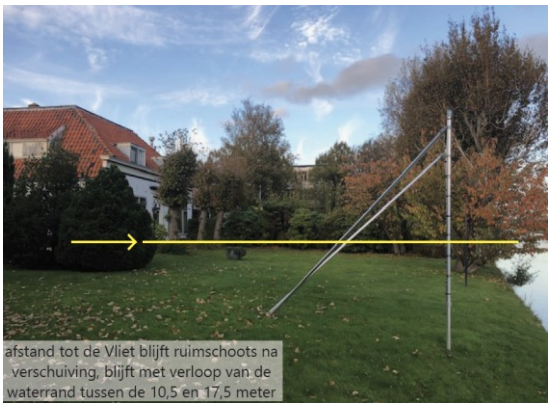


Fig. 3.4 Positionering t.o.v. de Vliet

Om de groene zichtlijn vanaf de Vliet niet te verstoren wordt de tweede woning (achter de beeldbepalende woning) in de aslijn van Vlietlust gehouden.



Fig. 3.5 Positionering nieuwe situatie



Fig. 3.6 Situering met gehele Parnashofweg in beeld

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat bij het bepalen van de afstanden rekening is gehouden met veiligheidseisen. Een ladderwagen van de brandweer moet in staat zijn op minder dan 20 meter van de voorste woning te kunnen komen. Ook geeft de gekozen positie de mogelijkheid het erf optimaal in te delen met voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel.

Uitbreiding watergang

Met de uitbreiding van de watergang (zie figuur 3.5) wordt er voor de tweede woning een directe verbinding met de Vliet gelegd, waarbij ook een mogelijk contact ontstaat vanuit de tuin met de Vliet.

Bouwmassa

De woningen krijgen 1 bouwlaag met een kap. Onderstaande artist impression geeft weer hoe de massa's van beide woningen er mogelijk straks uitzien (fig. 3.7). Bij het voorste huis weerspiegelen de ramen in de voorgevel zo goed mogelijk de historische situatie. Voor het achterste huis geldt wat meer ontwerpvrijheid, welke nog nader afgestemd dient te worden met de welstands- en monumentencommissie.

Ook in de nieuwe situatie heeft het (beeldbepalende) voorhuis een vierkant grondplan onder een afgeknot tentdak (conform de oorspronkelijke boerderij 'Vlietlust'). De tweede woning refereert wat betreft ontwerp aan de oude schuur, door een langgerekt grondplan met een bouwlaag onder een zadeldak.



Fig. 3.7 Artist impression

Ontsluiting
De woningen wordt ontsloten via de Parnashofweg. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in.

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

Parkeren
De percelen van de beide nieuwe woningen hebben voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein.

Duurzaamheid
Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt.
De nieuwe woningen aan de Parnashofweg worden voorzien van zonnepanelen. Voorts dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Teven zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.
Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.9 van deze onderbouwing.

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

3.4 Welstand

Op 14 juli 2020 is het bouwplan voor de Parnashofweg 29/29A behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie kan instemmen met het ingediende ruimtelijk kader waarbinnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- de woningen 29 en 29A liggen in één lijn
- er is 10 meter tussenruimte tussen 29 en 29A
- woning 27 en 29 zijn in één lijn gezet

- de afstand tussen woning 27 en 29 is in totaal 6 meter
- er zijn 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen
- de boom blijft bestaan

Gelet op voornoemde randvoorwaarden ligt het in de lijn der verwachting dat het bouwplan bij nadere uitwerking, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving, zal voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstand-technische zin (welstand zal zowel het op zichzelf staande plan en het plan in relatie tot de omgeving beoordelen) geen belemmeringen te verwachten zijn voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

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

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

Bij iedere woning zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar. Bovendien worden er nog 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd op het gedeelde erf (zie figuur 4.1).



Fig. 4.1 Inrichtingstekening parkeren

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De woningen wordt ontsloten via de Parnashofweg. Het bouwplan brengt daar geen verandering in. Met de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen is de goede bereikbaarheid van de (beide) woningen nog steeds gewaarborgd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

Voor de realisatie van het bouwplan aan de Parnashofweg dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

Gelet op eerdere bouwplannen in de omgeving wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Bekend is dat het gecumuleerde geluidsniveau de voorkeurswaarde niet overschrijdt. Wel dienen de woningen te worden voldoen aan de vereiste binnenwaarde op basis van Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Parnashofweg.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het project heeft betrekking op de toevoeging van 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:
- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet

ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde ‘strenge’ categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

5.3.2.1 Quickscan flora en fauna

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Parnasweghof 29/29a, Leidschendam*, d.d. 1 november 2019, zie bijlage I). Ecoresult komt tot de volgende conclusies:

- *Er zijn in het plangebied potenties aanwezig voor beschermde fauna. Door de werkzaamheden kunnen hierop negatieve effecten optreden. Het gaat daarbij om de huismus en de vleermuissoorten laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Aanvullend onderzoek voor de sloop is naar deze soorten vereist.*

- *De sloopwerkzaamheden binnen het plangebied kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van huismus. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is daardoor nodig om te bepalen:*
    - *of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus in het plangebied aanwezig zijn. Ook moet worden onderzocht of het plangebied tot (essentieel) functioneel leefgebied behoort. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode 1 april - 15 mei door middel van 2 veldonderzoeken of in de periode 10 maart - 20 juni door middel van 4 veldonderzoeken. De tussenliggende tijd tussen beide veldonderzoeken is minimaal 10 dagen. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.*

- *Tevens dient er rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart - 15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt beschermd zodra ze bezet/in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Start daarom met werkzaamheden buiten het broedseizoen of voorkom dat deze vogels zich kunnen vestigen door bijv. het verwijderen van de vegetatie in het plangebied.*

- *Aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) is in het plangebied niet uit te sluiten. Sloopwerkzaamheden kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Hierdoor kunnen de*

verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober middels 5 bezoeken, om te bepalen of:

- *Zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen2 die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een onthef<ng of vergunning in bezit te zijn voordat met verstorende werkzaamheden kan worden gestart. Bij aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen wordt er van uitgegaan dat de bebouwing ook geschikt is als winterverblijfplaats tijdens milde winters voor solitaire dieren of kleine paargroepjes.*

- *En daarnaast geldt de algemene zorgplicht t.b.v. Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing Wet natuurbescherming (vnl. gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis spec., huisspitsmuis en egel). E.e.a. houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Geef ze de ruimte om te vluchten/verplaatsen.*
- *Verstorende effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden door emissie zijn niet uitgesloten. Een aanvullende AERIUS- berekening is nodig om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben.*
- *Vanwege de afstand tot NNN, ecologische verbindingszones en belangrijk weidevogelgebied en de aard van de werkzaamheden zijn negatieve effecten hierop uitgesloten. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming en het treffen van aanvullende maatregelen is hiervoor niet nodig. Er is wel vervolgonderzoek vereist naar de eerder aangegeven diersoorten.*

<u>*Conclusie*</u>

Uit het voorgaande blijkt er een vervolgonderzoek nodig is voor wat betreft de huismus en vleermuizen. Er is inmiddels een vervolgonderzoek uitgevoerd (*Notitie n.a.v. twee veldbezoeken aan de Parnashofweg 29/29a te Leidschendam*, Crex ecologisch advies, d.d. 23 april 2020, bijlage II). In dat rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- *Op 5 april en 17 april 2020 zijn veldbezoeken uitgevoerd. Bij de veldbezoeken zijn geen huismussen op het terrein of op het dak van de boerderij waargenomen. Geconcludeerd wordt na twee veldbezoeken dat er met zekerheid geen huismussen op het dak van de boerderij nestelen.*

- *Waarschijnlijk is er wel een nest van de spreeuw aanwezig onder de nokpan op de zuidwesthoek van het dak van de boerderij. Nesten van de spreeuw zijn niet jaarrond beschermd maar natuurlijk blijft gelden dat broedende vogels niet verstoord mogen worden. Er is geen broedgeval met zekerheid vastgesteld, aanbevolen wordt desondanks om sloopwerkzaamheden tot na de broedtijd uit te stellen. Aanbevolen*

wordt verder om in de nieuwbouw of op nummer 27 een neststeen voor spreeuw te plaatsen.

Voor wat betreft mogelijk aanwezige vleermuizen het volgende. In dit geval is ervoor gekozen om voor 15 mei 2020 mitigerende maatregelen uit te voeren die de boerderij ongeschikt maken voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat na het nemen van deze maatregelen een verblijf van vleermuizen in deze boerderij onwaarschijnlijk is. Op grond van het uitgevoerde onderzoek en de getroffen maatregelen vormen flora en fauna geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan, mits de sloop niet plaatsvindt in het vogelbroedseizoen.

5.3.2.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Parnashofweg 29*, d.d. 27 oktober 2020, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000- gebieden.*

- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*

- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De sloop-, bouw-, en rooiwerkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012.

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.
Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.
Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

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



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl; de onderbroken streep betreft de buisleiding, zie verder paragraaf 5.4.2.4)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routering voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is bijna 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 830 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's en zullen daar bij de aankoop van de woning op gewezen worden.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke

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

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante buisleidingen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van dit woningbouwplan aan de Parnashofweg geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

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

5.5.2.2 Oppervlaktewater

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

Het woningbouwplan heeft in zoverre invloed op het oppervlaktewatersysteem, dat de watergang ter plaatse van het plangebied wordt uitgebreid. Met de uitbreiding van deze watergang (zie figuur 5.3) wordt er voor de tweede woning een directe verbinding met de Vliet gelegd, waarbij ook een mogelijk contact ontstaat vanuit de tuin met de Vliet.

Verder vinden er geen wijzigingen plaats van bestaande watergangen.

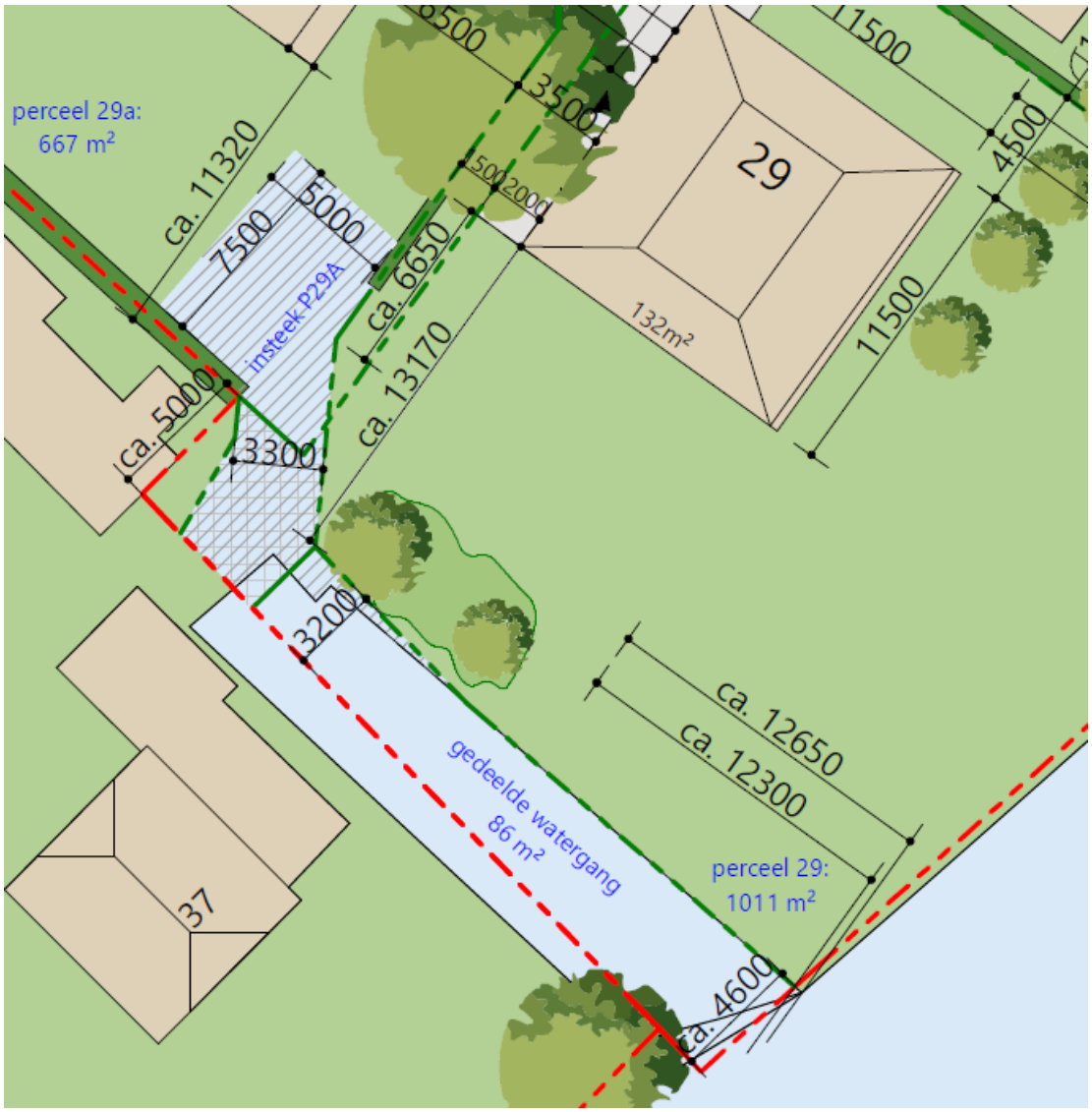


Fig. 5.3 Uitbreiding watergang



Fig. 5.4 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

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

5.5.2.4 Waterkwaliteit

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

5.5.2.5 Beheer en onderhoud

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2023 is eind 2015 vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

De realisatie en aanwezigheid van de nieuwe woning is niet van invloed op het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergangen en eventueel het riool. In principe moet er een onderhoudsstrook van in ieder geval 1 meter vrij blijven langs de secundaire watergang. Uit figuur 3.5 (*Situering van de woning*) blijkt dat daar ruimschoots aan wordt voldaan (de afstand bedraagt circa 14 meter). Het gewoon onderhoud van de secundaire watergang wordt verzorgd door de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het onderhoud van de Vliet vindt plaats door het Hoogheemraadschap Rijnland. Wateren met een breedte groter dan 10 meter moeten varend worden onderhouden (zoals ook de Vliet).

Voor varend onderhoud zijn onderhoudsstroken nodig van 1 meter aan weerszijden van de wateren. Ook aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Dit is door het Hoogheemraadschap Rijnland bevestigd bij e-mailbericht, d.d. 8 september 2020 (zie bijlage IV).

5.5.2.7 Wateropgave

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

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend (waarbij wat betreft de bestaande situatie is uitgegaan van de bestaande en inmiddels gesloopte woning, en wat betreft de nieuwe situatie van de 2 woningen):

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte bestaande woningen	300,00 m2
Oppervlakte bestaande verharding (niet zijnde gebouwen)	539,00 m2
TOTAAL	**839,00 m2**
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte woningen	253,00 m2
Oppervlakte nieuwe verharding (niet zijnde gebouwen)	600,00 m2
TOTAAL	**853,00 m2**
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	**14 m2 toename**

Fig. 5.5 Kaart verharding bestaande en nieuwe situatie

Met de realisatie van het bouwplan voor de Parnashofweg zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak toenemen met 14 m2. Daarmee blijft de toename van het verhard oppervlak onder de 500 m2. Dat betekent dat er geen watercompensatie behoeft plaats te vinden. Niettemin vindt er wel uitbreiding plaats van het wateroppervlak, met 183 m2, ten behoeve van de aansluiting van de tweede woning op de Vliet.

5.5.2.8 Bodem en grondwater

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

In de boorstaten is de grondwaterstand gevonden op -0,8 meter NAP. Het straatniveau ter hoogte van de woningen wordt circa 0 tot 30 cm + NAP. De hoogte bovenkant vloerpeil van de woningen wordt circa 50 tot 80 cm + NAP (verschil van 100 mm hoogte). Het terrein loopt enigszins af. Vandaar het verloop in hoogte maaiveld / straatniveau boven NAP. Beide kopers hebben aangegeven hun huis circa 50 cm hoger te bouwen om zo weinig mogelijk de eventueel aanwezige archeologie te verstoren.

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

5.5.2.9 Klimaatadaptatie

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

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woningen aan de Parnashofweg worden voorzien van een luchtwarmtepomp, van zonnepanelen en zullen gasloos gebouwd worden.

Verder zal, zoals hierboven reeds aangegeven, een uitbreiding plaatsvinden van het wateroppervlak, ten behoeve van de tweede woning (zie figuur 5.3). De totale watergang behorende bij de beide percelen bedraagt 183 m2. Een deel hiervan betreft de bestaande watergang. Het andere deel de uitbreiding (circa 75 m2).

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per e-mailbericht d.d. 8 september 2020 bevestigd dat zij kunnen instemmen met de realisatie van dit bouwplan (zie bijlage IV).

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Door Van Dijk Geo- en milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam*, d.d. 10 september 2019, zie bijlage V). In het betreffende onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige toplaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De zandige onderlaag is licht verontreinigd met lood en zink, en gevolg van de AS3000-correctie licht met PCB. De kleiige onderlaag is licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie (natuurlijke verbindingen) en PAK. Vastgestelde verontreinigingen staan vermoedelijk in relatie met van houdsher gebruik van het terrein.*

- *Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.*

- *Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herbouw / nieuwbouw.*

Door Van Dijk Geo- en milieutechniek is tevens een asbestinventarisatie uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, sloop schuur herbouw boerderijwoning 'Vlietlust'*, Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam, d.d. 23 september 2019, zie bijlage VI). Bij deze asbestinventarisatie zijn asbesthoudende toepassing aangetroffen. Voorafgaand aan de sloop

van de bebouwing dienen deze asbesthoudende toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woningen. Het is wel noodzakelijk dat de aangetroffen asbesthoudende toepassingen verwijderd dienen te worden.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het te slopen pand maakte voorheen onderdeel uit van buitenplaats 'Vlietlust'. De huidige bebouwing betreft een beeldbepalend object.
Vanwege de cultuurhistorische achtergrond van de locatie is het van belang dat de nieuwbouw in opzet refereert aan de kenmerken van de buitenplaats Vlietlust. Deze kenmerken worden versterkt door ervoor te kiezen om de nieuwbouw vrij te positioneren. Zie voor een uitgebreidere toelichting wat betreft de vormgeving en positionering van de nieuwbouw paragraaf 3.3. van deze toelichting.

6.2 Archeologie

6.2.1 Onderzoek

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

In de Nota Herijking (herijking; 2013) geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat, op het moment dat werken of werkzaamheden worden gepland die dieper zijn dan 0,3 m -Mv en gelijk aan of groter zijn dan 100 m2, in het kader van de vergunningsaanvraag een archeologisch onderzoek nodig is. Binnen het plangebied zijn bodemingrepen gepland met een omvang van 611 m2 en een diepte van minimaal 50 cm -Mv. Aangezien de voorgenomen plannen in het plangebied deze planregels overschrijden, geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Door Transect is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (*Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase Leidschendam, Parnashofweg 29 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH),* 11 december 2019, zie bijlage VII). Transect komt tot de volgende conclusies:

Op basis van het archeologisch vooronderzoek worden archeologische resten uit verschillende perioden en op diverse stratigrafische niveaus in het plangebied verwacht (bijlage 10):

- *Er is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Deze zijn te relateren aan een historische buitenplaats en*

molen in het plangebied. De bewoning gaat in ieder geval terug tot de 17e eeuw en heeft mogelijk nog eerdere fasen gekend, gezien het aantreffen van laatmiddeleeuws aardewerk tijdens het veldonderzoek. In een drietal boringen is (ter plaatse van de historische bebouwing) een oude bouwvoor aangetroffen met daarin aardewerk, fragmenten baksteen en mortelresten vanaf een diepte van 30 cm -Mv (0,2 m +NAP). Er zijn in het plangebied vanaf deze diepte dan ook resten te verwachten die te relateren zijn aan historische bebouwing en overige sporen van landgebruik.

- *Daarnaast is sprake van een zeer hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de Romeinse Tijd. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van het kanaal van Corbulo in het plangebied. Het kanaal zelf tezamen met eventueel aanwezige randfenomenen (beschoeiing, kades en dergelijke) zijn te verwachten in het plangebied. Aanwezigheid van resten van bewoning en overig landgebruik kan overigens niet worden uitgesloten. Resten uit deze periode worden verwacht vanaf circa 40 cm - Mv (circa 0,2 m -NAP), onder een moderne bouwvoor met een dikte tussen de 40 en 80 cm.*
- *In boring 1 tot en met 4 is Oud Duinzand aangetroffen, wat is afgedekt met een pakket Hollandveen. Het zand bevindt zich hier op een diepte van circa 350 cm -Mv (3,5 m -NAP) Gezien de afdekking met Hollandveen is dit niveau intact. Op basis van het aantreffen van intact duinzand kan de hoge verwachting voor de periode Neolithicum – Vroege Bronstijd zoals opgesteld in het bureauonderzoek worden gehandhaafd.*

In het plangebied bestaat het voornemen de huidige bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen op dezelfde locatie te realiseren. De sloopwerkzaamheden zullen over een oppervlak van circa 300 m2 tot een verstoring van 40 cm - NAP reiken. De bouwput van de nieuwe woningen zal tezamen eveneens 300 m2 beslaan en tot 40 cm - NAP reiken. Tevens wordt er een onbekend aantal heipalen geslagen tot een vooralsnog onbekende diepte. De bestaande watergang in het westen van het gebied zal met circa 75 m2 worden uitgebreid. Hiervoor wordt tot 100 cm - NAP ontgraven. Gezien het oppervlak en de verstoringsdiepte wordt verwacht dat archeologische resten in het plangebied zullen worden verstoord.

6.2.2 Vervolgonderzoek

Door Transect is een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (*Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase*, d.d. 26 augustus 2020, zie bijlage VIII). Doel van het proefsleuvenonderzoek is om vast te stellen of er in het plangebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De hoge verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd wordt door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek bevestigd. De archeologische resten bestaan uit sporen van landgebruik uit de Nieuwe Tijd, zoals kuilen en een greppel, waarbij relatief veel materiaal is aangetroffen in de demping van de greppel. Deze sporen liggen ter hoogte van beide bouwvlakken en liggen op een diepte van 1,0 m -Mv. De sporen worden afgedekt door een oude bouwvoor en zijn gelegen in jong duinzand. De oude bouwvoor boven het sporenvlak

bevat geen sporen; deze zijn pas zichtbaar onder de oude bouwvoor. Wel bevat het enkele vondsten, maar zijn deze liggen verspreid door de laag en zijn in lagere maten aanwezig dan in het sporenvlak eronder. De sporen behoren tot de archeologische verwachting van de resten van de 18de eeuwse molen en bijhorende fenomenen rondom deze molen, zoals in het vooronderzoek is opgesteld. Het vondstmateriaal bevat onder andere enkele complete objecten en dateerd uit de 16de tot 19de eeuw. De fysieke kwaliteit van de Nieuwe Tijd vindplaats is hoog: de oude bouwvoor lijkt grotendeels intact te zijn, de sporen tekenen zich scherp af en lijken niet of nauwelijks afgetopt te zijn en het vondstmateriaal heeft een lage fragmentatiegraad. De inhoudelijke kwaliteit is middelhoog tot hoog, waarbij de archeologische waarden samenhangen met het erf en de molen in het plangebied. Tijdens het onderzoek is het Romeinse Kanaal van Corbulo, waarvan de aanwezigheid in het plangebied is bevestigd in het vooronderzoek, niet aangetroffen. Echter, op dieper niveau (dieper dan 1 m -Mv) is deze wel aanwezig, zoals gebleken is uit het booronderzoek.

Door Transect wordt het volgende geadviseerd:

Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (definitief opgraven). Het selectieadvies wordt voorgelegd aan de bevoegde overheid, die uiteindelijk een selectiebesluit moet nemen.

Het advies is om de vindplaats in situ te behouden. Het archeologisch niveau ligt op 1,0 m -Mv (0,9 m -NAP). Een bufferzone van 0,3 m is nodig om het archeologisch niveau te beschermen. Geplande bouwwerkzaamheden kunnen dan tot 0,7 m -Mv plaatsvinden zonder de archeologische waarden te verstoren. Dit kan worden bereikt door archeologievriendelijk te bouwen, zoals het ophogen van het huidig maaiveld en het toepassen van een groot grid in het geval van heipalen. Voor bouwkundig advies ten opzichte van archeologievriendelijk bouwen wordt verwezen naar de Handleiding archeologievriendelijk bouwen (RCE). Wanneer ophoging wordt toegepast zal rekening gehouden moeten worden met de stevigheid van de ondergrond, in verband met verdrukking. Ter hoogte van het zuidelijke gebouw (dichtst bij de Vliet) wordt voornamelijk zand verwacht in de ondergrond; ter hoogte van het gebouw in het noorden ligt het Kanaal van Corbulo op dieper niveau. In dit voorstel wordt uitgegaan dat tot 30 cm ophoging vergunning vrij is, waarbij de adviseur van het bevoegd gezag heeft aangegeven te willen meewerken bij een ophoging van 50 cm boven maaiveld.
Op twee locaties zal dieper gegraven worden dan 70 cm -Mv: de prefab kelder ter behoeve van een warmte pomp (einddiepte en locatie vooralsnog onbekend) en de insteekhaven (1 m -Mv). Voor beide locaties wordt archeologische begeleiding geadviseerd. In het geval van de insteekhaven dient de bodem te worden afgedekt (zoals afgesproken in Beoordeling gewijzigd voorstel d.d. 30-10-2019 tussen de opdrachtgever en het bevoegd gezag) om onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is besloten om voor dit plan archeologievriendelijk te bouwen, door het verhogen van het maaiveld met 50 cm.

Voor de twee hierboven genoemde locaties (de prefab-kelder ten behoeve van een warmtepomp en de insteekhaven) zal met archeologische begeleiding worden gegraven. Voorts zal de bodem van de insteekhaven worden afgedekt om de onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Met in achtneming van het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat indien bij niet-archeologisch grondwerk alsnog archeologische resten worden aangetroffen, deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet moeten worden gemeld. Dit kan via de gemeente Leidschendam-Voorburg of via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:
1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Leidschendam - Voorburg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft in juni 2019 een anterieure overeenkomst getekend waarin is afgesproken een uitgebreide WABO-procedure te volgen en waarin afspraken en onderlinge verplichtingen zijn vastgelegd. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 11 februari 2021, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

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

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

I. *Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Parnasweghof 29/29a, Leidschendam, Ecoresult, d.d. 1 november 2019*
II. *Notitie n.a.v. twee veldbezoeken aan de Parnashofweg 29/29a te Leidschendam, Crex ecologisch advies, d.d. 23 april 2020*
III. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Parnashofweg 29, Langelaar Milieuadvies, d.d. 27 oktober 2020*
IV. *Akkoord Hoogheemraadschap Rijnland*
V. *Verkennend bodemonderzoek, herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam, d.d. 10 september 2019*
VI. *Verkennend bodemonderzoek (asbest), sloop schuur herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam, d.d. 23 september 2019*
VII. *Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase uitgevoerd Leidschendam, Parnashofweg 29 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), Transect, 11 december 2019*
VIII. *Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase, Transect, d.d. 26 augustus 2020*



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

Delftsekade 31
2266 AJ Leidschendam
070 327 16 00
info@archipakhuis.nl
www.archipakhuis.nl

PROJECT
Boederij Vlietlust

OPDRACHTGEVER
J.F.M. van Vliet

PROJECTLOCATIE
Parnashofweg 29, Leidschendam

FASE
GRO

SCHAAL
1:500

FORMAAT
A3

DATUM
15-10-2020

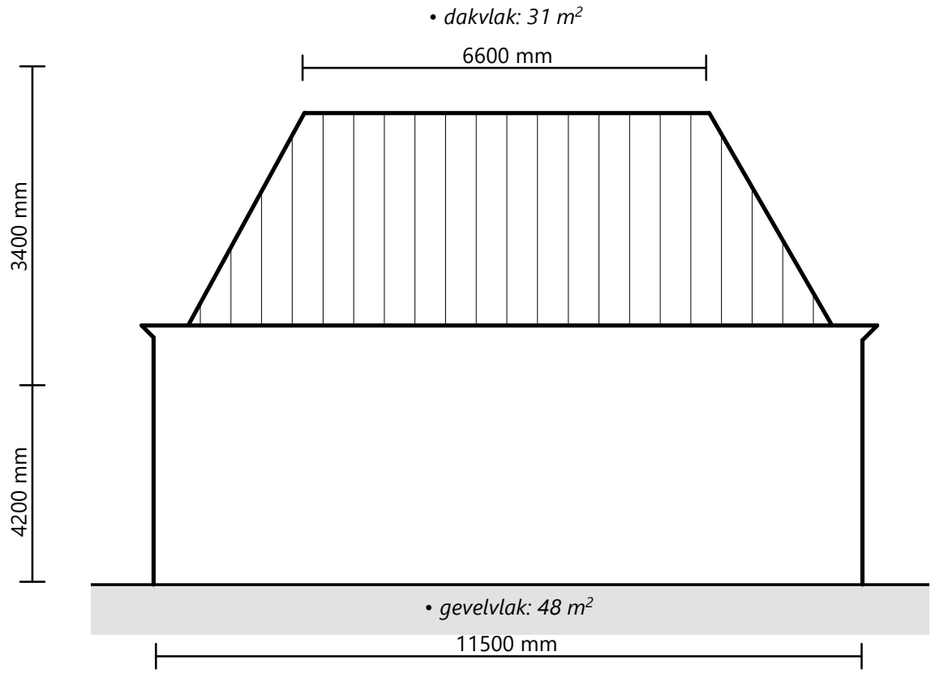
OMSCHRIJVING
Situatie verkaveling
nieuw oktober 2020

WERKNUMMER / BLAD
2548 / OV.63

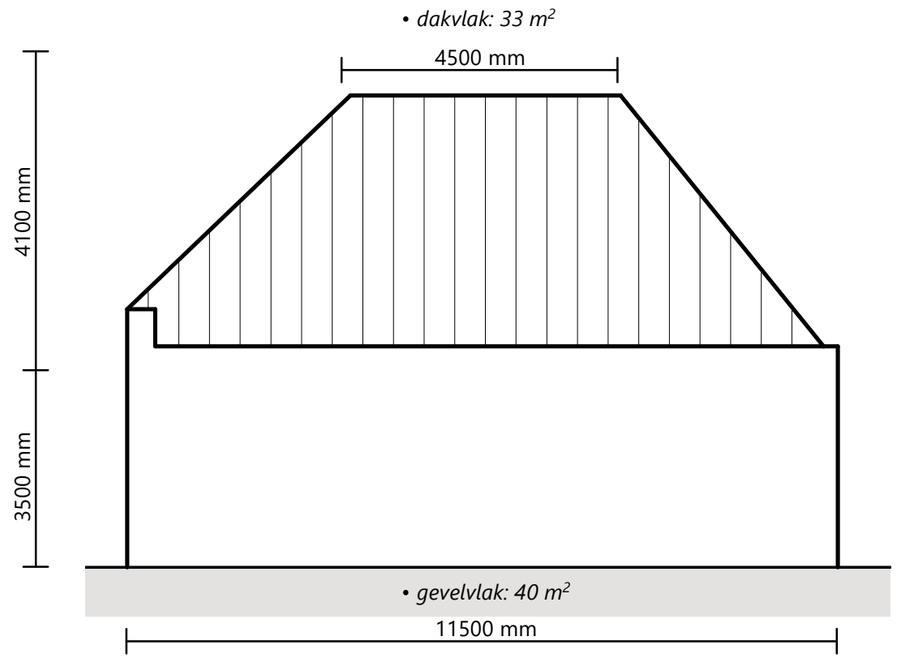


ARCHITECTENBURO VAN VLIET	**PROJECT**	2548 Voorstel herbouw Parnashofweg 29-29A	•	**Situatie bestaand - 1:500**	• 15-2-2019	02

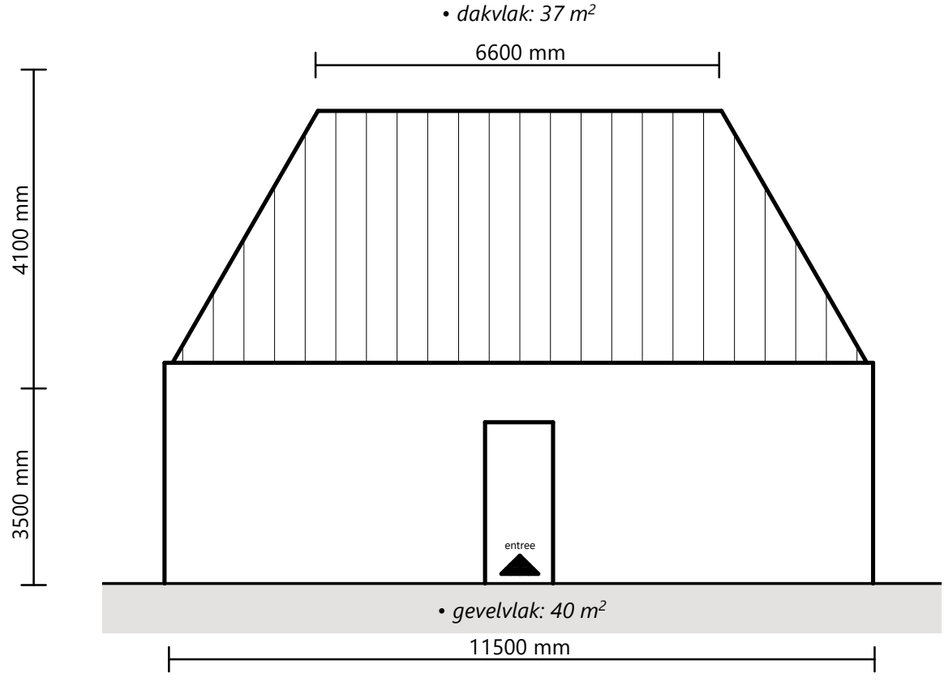
PARNASHOFWEG 29



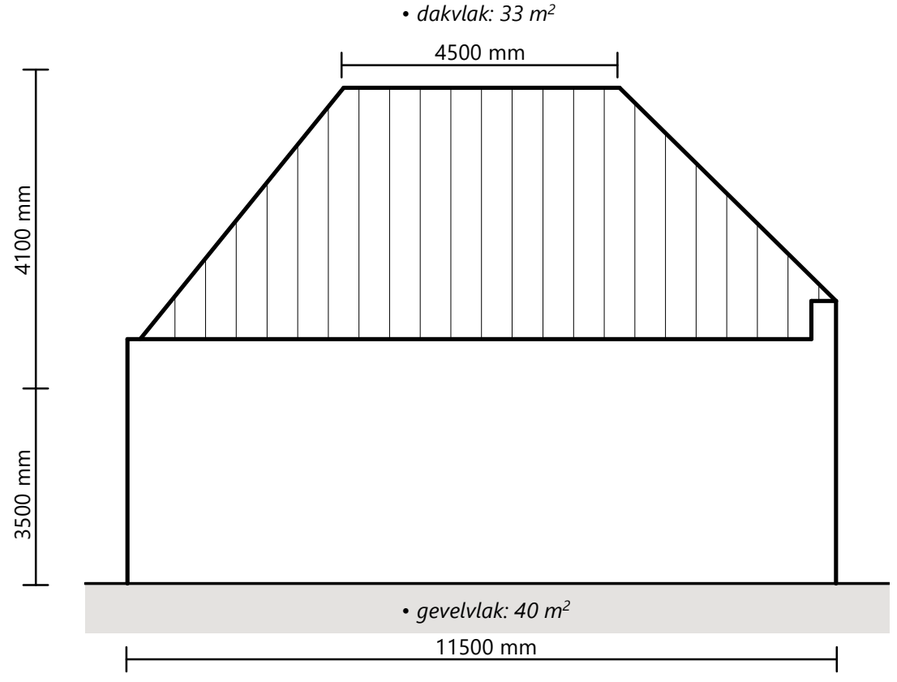
VOORGEVEL



RECHTERGEVEL

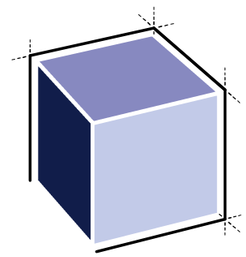


ACHTERGEVEL



LINKERGEVEL

Maten zijn bij benadering;
op basis van schetsplan



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

Delftsekade 31
2266 AJ Leidschendam
070 327 16 00
info@archipakhuis.nl
www.archipakhuis.nl

PROJECT
Boederij Vlietlust

OPDRACHTGEVER
J.F.M. van Vliet

PROJECTLOCATIE
Parnashofweg 29, Leidschendam

FASE
GRO

SCHAAL
schaalloos

FORMAAT
A3

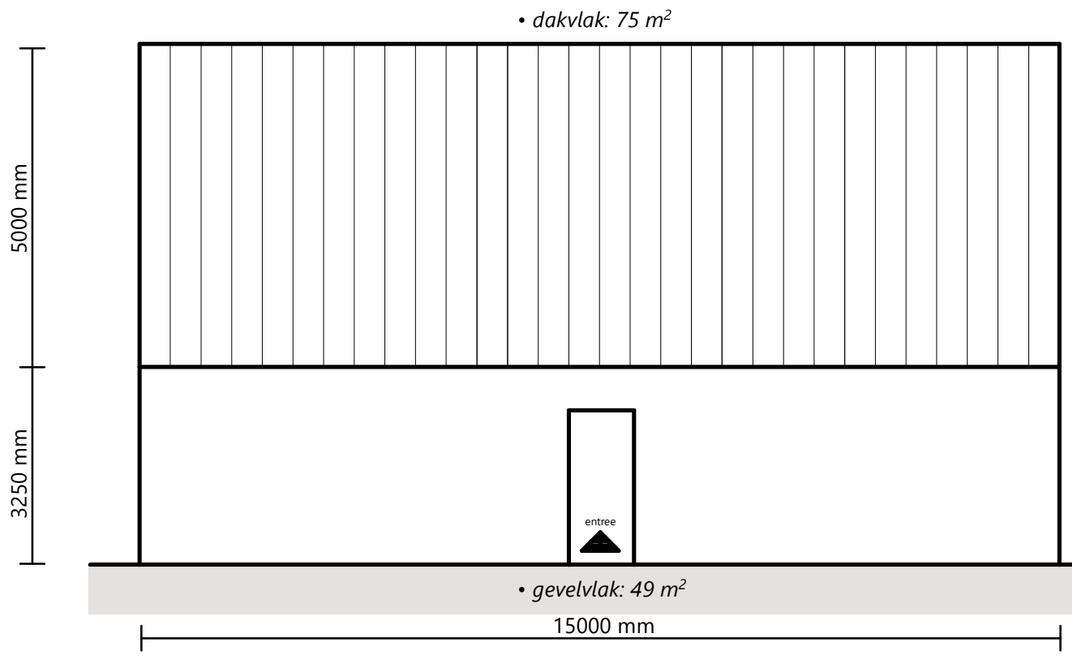
DATUM
30-06-2020

OMSCHRIJVING
Indicatieve afmetingen
Gevel- en dakvlakken
Parnashofweg 29

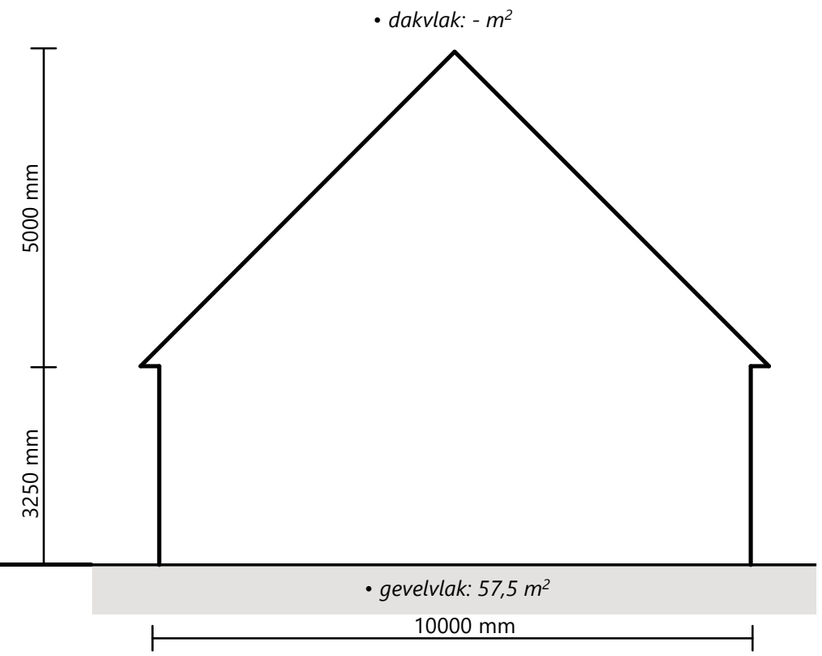
WERKNUMMER / BLAD

2548 / GRO.070

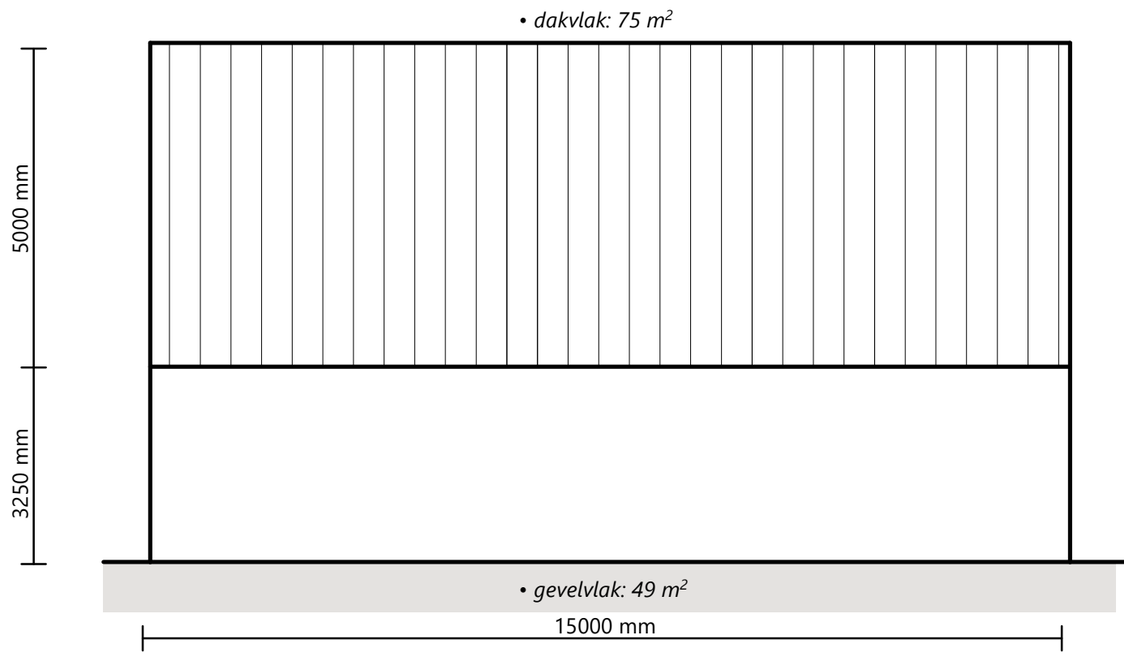
PARNASHOFWEG 29A



VOORGEVEL



RECHTERGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKERGEVEL

Maten zijn bij benadering;
op basis van schetsplan

ARCHITECTENBURO VAN VLIET

Delftsekade 31
2266 AJ Leidschendam
070 327 16 00
info@archipakhuis.nl
www.archipakhuis.nl

PROJECT
Boederij Vlietlust

OPDRACHTGEVER
J.F.M. van Vliet

PROJECTLOCATIE
Parnashofweg 29, Leidschendam

FASE
GRO

SCHAAL
schaalloos

FORMAAT
A3

DATUM
30-06-2020

OMSCHRIJVING
Indicatieve afmetingen
Gevel- en dakvlakken
Parnashofweg 29A

WERKNUMMER / BLAD

2548 / GRO.071



noord-west zijde, stal



zuid-oost zijde, woning



zuid-west zijde, woning



zuid zijde, woning en stal


VLIETLUST
29


VLIETLUST











