Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGBOUW DAMLAAN 38 – 40 TE LEIDSCHENDAM.



16 mei 2024

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 realiseren van 53 woningen, met 3 commerciële ruimten, en een parkeergarage aan de Damlaan 38 - 40 te Leidschendam-Centrum.

Opdrachtgever *: WDevelop BV*
Opgesteld door *: Legalexion*
Opsteller *: mr. A.G. van Keulen*
Datum *: 16 mei 2024*
Versie *: 1*
Kenmerk *: 202342/1*

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Vigerend bestemmingsplan 5
1.2.1 Algemeen 5
1.2.2 Bouwplan strijdig met voorschriften en/of uitwerkingsregels bestemmingsplan 8
1.3 Planologische procedure 10
1.4 Plangebied 10
1.5 Leeswijzer 11

2. RUIMTELIJK BELEID 12
2.1 Nationaal 12
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening 12
2.1.3 Verdrag van Malta 13
2.2 Provinciaal 14
2.2.1 Algemeen 14
2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie 14
2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 15
2.3 Regionaal 17
2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021 17
2.3.2 Toetsing aan Woonvisie 17
2.4 Gemeentelijk 17
2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) 17
2.4.3 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022 20
2.4.4 Parkeernota 20
2.4.5 Water- en rioleringsplan 2022-2027 21

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 23
3.1 Bestaande situatie 23
3.2 Nieuwe situatie 25
3.3 Welstand 31

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 32
4.1 Parkeren 32
4.1.1 Inleiding 32
4.1.2 Toetsing parkeren 32
4.2 Verkeer 34
4.2.1 Verkeerseffecten van het plan 34
4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering 35

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 36
5.1 Geluid 36
5.2 Milieuzonering 36
5.3 Luchtkwaliteit 37
5.4 Flora en fauna 38
5.4.1 Algemeen 38
5.4.2 Natuurtoets 39
5.4.3 Effectbeoordeling stikstofdepositie 39
5.5 Externe veiligheid 40
5.5.1 Inleiding 40
5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied 40
5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties 40

5.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen 40
5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water 41
5.5.2.4 Buisleidingen 41
5.5.3 Conclusie 42
5.6 Water 42
5.6.1 Inleiding 42
5.6.2 Waterbeleid 42
5.6.3 Watertoets 43
5.6.4 Watersysteem 43
5.6.5 Riolering en afkoppeling 44
5.6.5.1 Afkoppeling en vervanging riolering 44
5.6.5.2 Riool- en baggerbeheer 44
5.6.6 Waterkeringen en waterveiligheid 44
5.6.7 Klimaatadaptatie 44
5.6.8 Grondwater 45
5.6.9 Conclusie 45
5.7 Bodem 45
5.8 Niet-gesprongen explosieven 46
5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 46
5.9.1 Inleiding 46
5.9.3 Conclusie 47

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE 48
6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht 48
6.2 Molenbiotoop 48
6.3 Archeologie 49
6.3.1 Inleiding 49
6.3.2 Archeologisch onderzoek 49

7 UITVOERBAARHEID 51
7.1 Economische uitvoerbaarheid 51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

BIJLAGEN: 52

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al vanaf beginjaren 2000 wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het centrum van de Leidschendam, Damcentrum. Het is de bedoeling dat er in Leidschendam Centrum onder meer 550 nieuwe koop- en huurwoningen worden gerealiseerd. Verouderde woningen maken plaats voor ruime eengezinswoningen, chique herenhuizen en kleinschalige en exclusieve appartementengebouwen, verspreid over twaalf deelgebieden.

De herontwikkeling van Damcentrum is gebaseerd op het 'Masterplan Damcentrum' dat op 6 april 2004 door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg is het vastgesteld. In dit masterplan worden de ambities beschreven en onderbouwd, die richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het historische centrum van Leidschendam. De verwezenlijking van de in het masterplan geformuleerde doelstellingen moet leiden tot een revitalisatie van het centrum, waarmee de waarden en kwaliteiten van het Damcentrum ook voor de toekomst veilig kunnen worden gesteld.

De feitelijke werkzaamheden voor de revitalisatie van het Damcentrum zijn al geruime tijd in uitvoering, de verwezenlijking van de in het masterplan omschreven doelen vordert gestaag.

De ontwikkeling van de locatie Damlaan 38 - 40 is niet expliciet benoemd in het Masterplan, echter sluit wel aan op de doelstellingen van het Masterplan Damcentrum, tot revitalisatie van het centrum.
Op deze locatie staat het voormalige postkantoor, de 'nummercentrale' en een aantal omliggende gebouwen. Deze maken plaats voor 53 woningen met 3 commerciële ruimtes aan het steegje tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat.
Verder wordt 1 nieuwe wijkcentrale (KPN) op het binnenterrein gerealiseerd en bevat het plan een parkeergarage.
Het woonprogramma bestaat uit 44 appartementen, 5 woon-werkwoningen (beneden werken en boven wonen) aan de Damlaan en 4 stadswoningen aan de Rijnlandstraat.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende planologische regime. Dat betekent dat er een omgevingsvergunningprocedure moet worden doorlopen waarbij afgeweken wordt van het planologische regime.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor een van het bestemmingsplan afwijkend plan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

1.2.1 Algemeen

Het vigerende juridisch-planologische regime "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg", op grond waarvan inhoudelijk integraal het 'oude' bestemmingsplan 'Damcentrum' voor een nieuwe planperiode van toepassing is verklaard, legt op de gronden in het plangebied, waar herontwikkeling van bebouwing en functies is voorzien, globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Deze uit te werken bestemmingen kennen overigens wel zeer gedetailleerde uitwerkingsregels, waarin zaken zijn geregeld zoals:

- *minimaal en maximaal te realiseren aantallen woningen;*
- *rooilijnen;*
- *maatvoering;*

- *bijzondere accenten;*
- *parkeren;*
- *et cetera.*

Deze uitwerkingsregels zijn gebaseerd op een uitvoeringsprogramma, dat is ontworpen op basis van de ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan actuele inzichten over stedenbouwkundige inrichting, marktsituatie, en dergelijke. De actuele economische omstandigheden, maar ook gewijzigde inzichten over de meest optimale opbouw van het bouwprogramma, parkeren, en dergelijke, leiden er echter toe dat de mate van detaillering van de uitwerkingsregels belemmerend werkt op de verwezenlijking van de doelstellingen uit het masterplan.

De realisatie van de 53 woningen en 3 commerciële ruimten, met een parkeergarage aan de Damlaan 38 - 40 past op een aantal onderdelen niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Damcentrum' (zie daarover verder paragraaf 3.1).

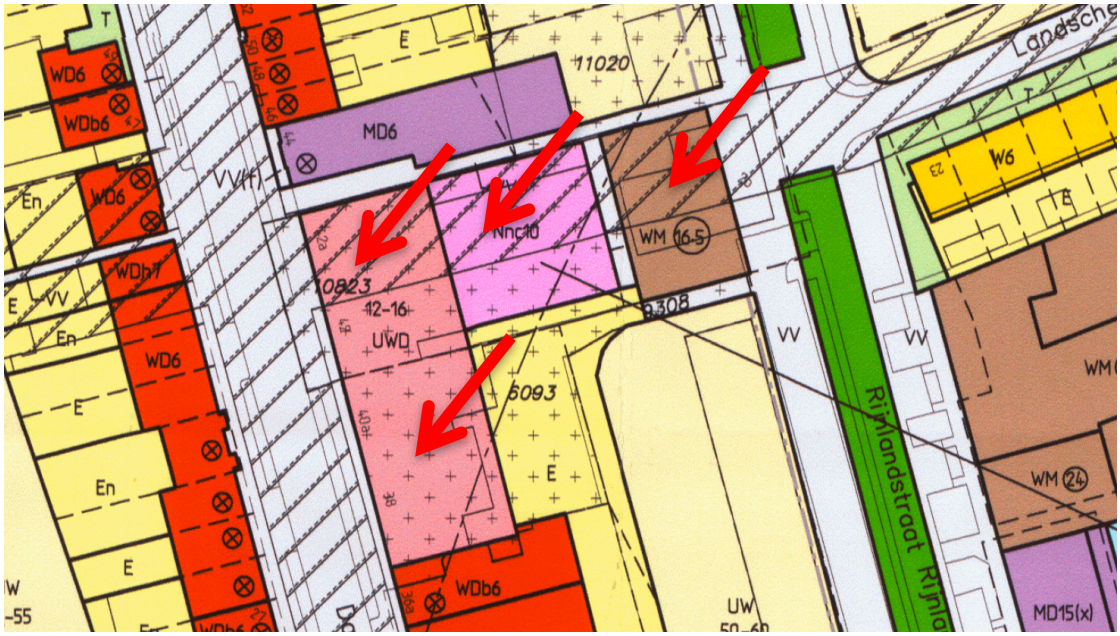


Fig. 1.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' uit 2005 (projectlocatie: rode pijlen)

Ingevolge het de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' rusten op de percelen aan de Damlaan 38 - 40 de volgende bestemmingen:

a. *Erven (artikel 10)*
b. *Woon- en maatschappelijke doeleinden (artikel 12)*
c. *Nutsdoeleinden (nummercentrale)(artikel 16)*
d. *Verkeer- en verblijfsdoeleinden (artikel 20)*
e. *Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)*
f. *Primair waterkeringsdoeleinden (artikel 23)*
g. *Molenbiotoop (artikel 24)*
h. *Uit te werken gebied voor woon- en detailhandelsdoeleinden (artikel 27)*
i. *Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO (artikel 28)*

Ad a. Erven (artikel 10)

Op een deel de percelen rust de bestemming “Erven”. Deze gronden zijn bestemd voor zij- en achtererven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden zijn alleen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Op plankaart is dit aangegeven als “E”.

Ad b. Woon- en maatschappelijke doeleinden (art. 12)
Op een deel de percelen rust de bestemming “Woon- en Maatschappelijke doeleinden”, waarin een maximale bouwhoogte van 16,5 meter is toegestaan. Op plankaart is dit aangegeven als “WM”.

Ad c. Nutsdoeleinden (art. 16)
Op een deel de percelen rust de bestemming “Nutsdoeleinden”, waarin een maximale goot- of boeibordhoogte van 10 meter is toegestaan. Op plankaart is dit aangegeven als “N”.

Ad d. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art. 20)
In de steeg naast de te ontwikkelen percelen rust de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Op grond van lid a zijn deze gronden bestemd voor verblijfsgebied met ene functie voor verblijf, verplaatsing en ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen. Op plankaart is dit aangegeven als “VV”.

Ad e. Archeologisch waardevol gebied (art. 21)
Volgens plankaart is het gehele bestemmingsplangebied “Damcentrum” mede bestemd als “Archeologisch waardevol gebied” (artikel 21). In dit artikel wordt in het zevende lid gesproken over de zgn. “aanlegvergunning”. Dit betekent dat u in de aanvraag 2e fase de volgende activiteiten dient aan te vragen: “Uitrit aanleggen of veranderen”, “Bouwen” en “Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde”.

Ad f. Primair waterkeringsdoeleinden (artikel 23)
Op een deel de percelen rust de bestemming “Primair waterkeringsdoeleinden”. Op plankaart is deze beschermingszone aangegeven als schuine arcering met doorgetrokken en doorbroken belijning. Binnen deze beschermingszone zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten dienste van de bestemming. Andere bouwwerken zijn niet toegestaan, tenzij vrijstelling wordt verleend met instemming van de beheerder van de waterkering.

Ad g. Molenbiotoop (art. 24)
Op een deel de percelen rust de bestemming “Molenbiotoop”. Op plankaart is deze molenbiotoop aangegeven met een cirkel. Binnen een straal van 100 tot 400 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Ad h. Uit te werken gebied voor woon- en detailhandelsdoeleinden (art. 27)
Op een deel de percelen rust de bestemming “Uit te werken gebied voor “Woon- en Detailhandelsdoeleinden”, waarbij minimaal 12 en maximaal 16 woningen opgericht mogen worden. Op plankaart is dit aangegeven als “UWD 12-16”.

Ad i. Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO – artikel 28
Ten aanzien van de gronden die op de kaart zijn voorzien van aanduiding” ex artikel 13 lid 1 WRO” wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

1.2.2 Bouwplan strijdig met voorschriften en/of uitwerkingsregels bestemmingsplan

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan alle gestelde voorschriften en/of uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Hieronder geven wij puntsgewijs een nadere toelichting die voor het ingediende bouwplan van kracht zijn, met onderstreept de strijdigheden:

a. Op de bestemming “Erven” (artikel 10) wordt een nieuw trafostation opgericht. Dit trafostation staat niet ten dienste van de voorgeschreven erfbestemming, echter voldoet het trafostation (waarschijnlijk) aan de vergunningsvrije regelgeving. Daarnaast worden aan achterzijde van de nieuwe woningen zijde Damlaan en aan achterzijde nieuwe woningen zijde steeg overhangende balkons en galerijen gerealiseerd. Deze zijn hoger dan de voorgeschreven bouwhoogte.
   Het bouwplan voldoet niet aan de gestelde voorschriften voor wat betreft het nieuwe trafostation (mits in omvang vergunningplichtig) en de overhangende balkons en galerijen;

b. Op de bestemming “Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 12) worden aan zijde Rijnlandstraat nieuwe woningen opgericht en komt een nieuwe in- en uitrit naar de ondergrondse parkeerkelder. Nu de maximale bouwhoogte van 16,5 meter niet wordt overschreden voldoen de nieuwe woningen aan de gestelde voorschriften binnen deze bestemming.

c. Op de bestemming “Nutsvoorzieningen” (artikel 16) worden nieuwe woningen opgericht en komt een ondergrondse parkeerkelder.
   Het ingediende bouwplan voldoet niet op dit onderdeel, omdat binnen deze bestemming geen woningen en een parkeerkelder zijn toegestaan;

d. Op de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (artikel 20) hangen in de steeg diverse overhangende balkons van de aangrenzende nieuwe woningen, niet zijnde de aanwezige aangrenzende bestemmingen. Deze balkons staan dus niet ten dienste van de voorgeschreven bestemming. Daarnaast wordt een strook haaks op de steeg en bovendaks gelegen de inpandige parkeervoorziening achter de woningen aan de Rijnlandstraat gebruikt als buitenruimten (achtertuinen) bij de nieuwe woningen.
   Het bouwplan voldoet niet aan de gestelde voorschriften voor wat betreft de overhangende balkons in de steeg en de buitenruimten (achtertuinen) van de nieuwe woningen aan zijde Rijnlandstraat;

e. Op de bestemming “Archeologisch waardevol gebied” (artikel 21) mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen uitsluitend bouwwerken gebouwd worden waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, dan wel sprake is van een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
   Het bouwplan voldoet niet aan de gestelde voorschriften nu sprake is van nieuwbouw met nieuwe fundaties en bijbehorende graaf- en heiwerkzaamheden;

f. Op de bestemming “Primair waterkeringsdoeleinden” (artikel 23) zijn slechts bouwwerken ten behoeve van de andere geldende bestemmingen toelaatbaar indien daar vrijstelling voor verleend door burgemeester en wethouders en indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad, waarbij schriftelijk advies wordt ingewonnen van de beheerder van de waterkering.
   Het bouwplan voldoet niet aan de gestelde voorschriften nu sprake is van nieuwe bestemmingen in plaats van geldende bestemmingen;

g. Op de bestemming “Molenbiotoop” (artikel 24) mag binnen een straal van 100 tot 400 meter van de molen een bebouwing worden opgericht met ene hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde voorschriften;

h. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid a) mogen volgens de plankaart minimaal 12 en maximaal 16 woningen gerealiseerd worden.
Het ingediende bouwplan voldoet niet op dit onderdeel, omdat binnen deze bestemming in totaal 31 woningen worden opgericht;

i. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid b) dient gestapeld te worden gebouwd.
Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde voorschriften;

j. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid c) mag de bouwhoogte van gebouwen ten minste 9 en ten hoogste 16,5 meter bedragen. Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde voorschriften;

k. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid d) is ter plaatse van de aanduiding “accent toegestaan” een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 meter mag zijn. Dit lid is niet van toepassing voor het ingediende bouwplan;

l. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid e) dient de voorgevel van de gebouwen volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd of in afwijking daarvan ten hoogste 0,5 meter achter deze voorgevellijn.
Het ingediende bouwplan voldoet niet voor alle woningen aan de gestelde voorschriften indien de teruggelegde woningen meer dan 0,5 meter achter de voorgevellijn liggen.

m. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid f) dient de panddiepte van de woningen en/of woongebouwen ten minste 10 meter te bedragen. Het ingediende bouwplan voldoet niet voor alle woningen aan de gestelde voorschriften;

n. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid g) dient de pandbreedte van de woningen en/of woongebouwen ten hoogste 15 meter te bedragen. Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde voorschriften;

o. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid h) dient indien de bouwhoogte van gebouwen meer bedraagt dan 13,5 meter de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd te worden.
Het ingediende bouwplan voldoet niet voor alle woningen aan de gestelde voorschriften nu boven de 13,5 meter ook recht opgetrokken (achter)gevels voorkomen;

p. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid i) mag het vvo per detailhandelsvestiging ten hoogste 200 m2 bedragen.
Het ingediende bouwplan voldoet aan de gestelde voorschriften, voor zover sprake is van een mogelijke detailhandelsvestiging;

q. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid j) dient ten minste in 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning, 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning en 3,0 parkeerplaats per 100 m2 bvo voor detailhandelsvestigingen te worden voorzien.
Het ingediende bouwplan voldoet niet aan de gestelde voorschriften;

r. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid k) zijn gebouwde parkeervoorzieningen tevens (half) ondergronds toegestaan, waarbij de toegang tot deze parkeervoorzieningen bovengronds is toegestaan. Dit lid is niet van toepassing voor het ingediende bouwplan;

s. Op de bestemming “Uit te werken gebied voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden” (artikel 27, lid l) mogen gebouwde parkeervoorzieningen uit ten hoogste 1 bouwlaag bestaan. Dit lid is niet van toepassing voor het ingediende bouwplan.

1.3 Planologische procedure

Om het gewijzigde woningbouwplan 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 uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de toepassing van deze procedure stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ bevat.

Dit document betreft een dergelijke ‘goede ruimtelijke onderbouwing’.

1.4 Plangebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noord-westzijde: doorgang richting Rijnlandstraat, langs het theater;
- aan de zuid-oostzijde: bestaande bebouwing aan de Damlaan;
- aan de zuid-westzijde: de Damlaan;
- aan de noord-oostzijde: deels de Rijnlandstraat en deels de achterkantsituaties van de woningen aan de Rijnlandstraat.

De Damlaan loopt parallel aan de Rijnlandstraat. De achterkantsituaties van de woningen en gebouwen aan de Damlaan en de Rijnlandstraat grenzen aan elkaar.



Fig. 1.2 Luchtfoto met projectlocatie Damlaan 38 - 40 (globaal rood omkaderd) *bron: Google Earth*

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Nationaal

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Algemeen

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 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.'

Toetsing
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."

Dit plan moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in voornoemde definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening. Op het terrein stonden voorheen portiekwoningen en een sportschool, en met de voorgenomen nieuwbouw wijzigt de functie van de locatie deels. Ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 Bro is dus een beschrijving noodzakelijk van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Hierover het volgende.

Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw wordt allereerst opgemerkt dat de provincie verantwoordelijk is voor de gedecentraliseerde woningbouwplanning en de (wettelijk vereiste) toepassing van de (nieuwe) Ladder van Duurzame Verstedelijking. Als sturingsfilosofie in de VRM (Visie Ruimte en Mobiliteit) is gekozen voor kwalitatieve afstemming en risicoduiding.

Volgens het regionale convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017 – 2026' heeft Leidschendam-Voorburg heeft LV een sociale woningbouwopgave van 750 woningen voor de periode 2017-2025. Deze opgave wordt gehandhaafd in nieuwe regionale woningmarktafspraken voor de periode 2019-2030. Deze afspraken gaan uit van een toename van de woningvoorraad met 65.900 woningen.

Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam, zoals aan de Rijnlandstraat en Leytsche hof. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Damlaan zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voor de Damlaan voorziet in een behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan aan de Damlaan voldoet aan de motiveringseis als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.3 Verdrag van Malta

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta, ook wel de conventie van Malta of het verdrag van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat

zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat daarbij om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

1. *streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor goede conservering;*
2. *tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden;*
3. *de verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde.*

Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet (juli 2016). Het Verdrag van Malta heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering. Voor de verdere toetsing van dit plan aan mogelijk aanwezige archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

2.2 Provinciaal

2.2.1 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.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteerde de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

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

- naar een klimaatbestendige delta;

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

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.
Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

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

Planspecifiek
Op de locatie aan de Damlaan 38 - 40 staat het voormalige postkantoor, de ‘nummercentrale’ en een aantal omliggende gebouwen. Deze maken plaats voor het nieuwe woningbouwplan.
Dat betekent dat er sprake is van efficiënt en zuinig ruimtegebruik binnen het bestaand stedelijk gebied. Doordat er sprake is van vervangende bouw vindt er in wezen geen verdere verdichting plaats binnen de schaarse ruimte van de stad. Dat betekent dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet of nauwelijks wijzigt. Voorts draagt het plan bij aan het voldoen aan de belangrijke woonopgave, om de groei van de bevolking op te kunnen vangen.
Gelet op het voorgaande sluit het plan aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna 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.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is, wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging (*artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*).

- *Gebiedsidentiteit*
De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied. Op deze locatie staat het voormalige postkantoor, de ‘nummercentrale’ en een aantal omliggende gebouwen. Deze maken plaats voor 53 woningen, waarbij in de plint van de steeg naar de Rijnlandstraat de 3 commerciële ruimten worden gerealiseerd. Doordat er sprake is van vervanging van bebouwing en in de directe omgeving reeds sprake is van ‘wonen’, wijzigt er nauwelijks iets wat betreft de identiteit van het gebied.

- *Structuur*
De structuur van het gebied c.q. de locatie is reeds bepaald door de huidige bebouwing. Het vervangen van de bestaande bebouwing door het woningbouwplan verandert daar niets in. Kortom: aan de structuur verandert dit plan niets.

- *Kavel*
De kavel betreft een perceel waarop reeds bebouwing aanwezig is. De nieuwbouw houdt ongeveer de footprint aan van de bestaande bebouwing. Bovendien blijft het achtererf ingebruik ten behoeve van parkeren. Dat is conform de huidige bestemming van ‘erven’.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van het plan. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Voorts valt de planlocatie niet binnen een gebied met een bijzondere (kwaliteits)aanduiding van de Omgevingsverordening.
Ook voor het overige bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie
Kortom: het plan voor de Damlaan 38 - 40 is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal

2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen haaglandengemeenten.
Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeente zo goed en efficient mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaande stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.
Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeente er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

2.3.2 Toetsing aan Woonvisie

Een van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeente streven ernaar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd door een woongebied te realiseren met 325 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
De ontwikkeling voor de Damlaan 38 - 40 past binnen het regionaal woningbouwprogramma Haaglanden.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. 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 daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijke gebied (met een 'gemengd programma', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt 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. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.



Fig. 2.2 Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen (projectlocatie: zie blauwe pijl)

In de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar doelstellingen en ambities beschreven. Deze kunnen alleen gehaald worden als instrumenten, (ruimtelijke) programma's en projecten in onderlinge samenhang worden uitgevoerd. Om dat te bereiken heeft de gemeente een uitvoeringsprogramma vastgesteld (d.d. 25 september 2012). Dit uitvoeringsprogramma beschrijft de hoofdlijnen van de planning van de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot 2040, zoals die zijn beschreven in de structuurvisie. Het plan voor de Damlaan behoort tot Leidschendam-Zuidzone.

Het gebied 'Leidschendam-Zuidzone', waar deze nieuwbouwlocatie binnen valt, wordt in het uitvoeringsprogramma genoemd als toekomstige 'centrumontwikkeling en transformatie'. Het voorliggende bouwplan voor de Damlaan 38 - 40 sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Met de voorgenomen planontwikkeling wordt immers een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstelling om de woningbouwopgave te realiseren binnen het stedelijk gebied. Het voorziet immers in een aanbod van nieuwe woningtypen die aansluiten bij de vraag vanuit de woningmarkt.
De algemene doelstelling van het masterplan is het versterken centrumgebied, het benutten van het centrumgebied als goede woonlocatie en woningvraag op te lossen. Het masterplan gaat uit van een weefsel van doorlopende en aan elkaar verbonden straten c.q. wijken, waarbij ook 'groen' een belangrijke rol speelt.
Van de 44 te realiseren appartementen zullen er 12 geschikt zijn voor starters. Naast de 18 appartementen in de 'oude nummercentrale', welke ongeveer 60 m² gbo groot zullen zijn, komen er ook 5 appartementen in het volume aan de Damlaan met elk gemiddeld 70 m² gbo. In het volume aan de Damlaan komen 9 studioappartementen van circa 36 m² gbo welke bereikbaar zijn voor bijvoorbeeld jongeren.
De overige nieuwbouwappartementen aan de Damlaan zullen tussen de 78 en de 100 m² gbo groot zijn. De vier stadswoningen aan de Rijnlandstraat zullen 4 bouwlagen krijgen en uiteindelijk tussen de 190 m2 en de 225 m² gbo groot worden.

In de plint van de Damlaan zullen 5 woon-/werkwoningen worden gerealiseerd. In de plint van de steeg naar de Rijnlandstraat komen de 3 commerciële ruimten.

Met het plan wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters. De toevoeging van de wat grotere appartementen en woon-/werkwoningen voorzien eveneens direct in de behoefte aan woningen voor gezinnen (met kinderen), dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (via die doorstroming).

Met een sterke positionering binnen de regio wil de gemeente Leidschendam-Voorburg gezinnen met kinderen en hoogopgeleide kenniswerkers aantrekken. De nieuwe instroom is gewenst voor een gezonde en evenwichtige ontwikkeling van de gemeente. Er was een groot aandeel in goedkope woningen huur en koop in Leidschendam-Centrum. Er is met dit plan gezocht naar een gevarieerd aanbod met kansen voor gezinnen, alleenstaanden en senioren om zo de samenstelling van inwoners meer in balans te brengen.

Conclusie
Het plan voor de Damlaan 38 - 40 sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Het bouwplan is onderdeel van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied.

2.4.2 Bouwsteen Groene Woongemeente

Om goede keuzes te maken hoe in de toekomst met de beschikbare ruimte om te gaan, bereidt de gemeente Leidschendam-Voorburg een omgevingsvisie voor. De verplichting om een omgevingsvisie op te stellen vloeit voort uit de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Een omgevingsvisie geeft richting om de juiste besluiten te kunnen nemen en wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Om tot een omgevingsvisie te komen heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg dit jaar vier bouwstenen opgesteld:

- Groene woongemeente
- Lokale energiestrategie en transitievisie warmte
- Economie en bedrijvigheid
- Mobiliteit en bereikbaarheid.

De Bouwsteen Groene woongemeente is op 13 juli 2021 door de raad vastgesteld. De Bouwsteen Groene woongemeente geeft een visie op de verstedelijkingsopgaven voor wat betreft wonen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Inwoners van Leidschendam-Voorburg willen hoogwaardig wonen in een rustige en groene omgeving met hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid. Tevens is het doel om 4.000 nieuwe woningen te bouwen.

Met de Bouwsteen Groene Woongemeente zet de gemeente Leidschendam-Voorburg in op een evenwichtigere verdeling van goedkope en dure woningen in wijken en projecten dan nu het geval is. Daarmee worden gemengde wijken bevorderd, om positieve effecten op de leefbaarheid en sociale cohesie te stimuleren.
Centrale uitgangspunt is daarbij steeds binnenstedelijke verdichting, zonder daarbij in te boeten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het behalen van de verstedelijkingsopgave in combinatie met het binnenstedelijk bouwen van nieuwe woningen op reeds bebouwde plekken met behoud van groen, is niet mogelijk door

het bouwen van enkel grondgebonden woningen. Hiervoor is onvoldoende ruimte. Vandaar dat ruimte geboden wordt aan gestapeld bouwen.

Met dit plan worden 44 appartementen, 5 woon-/werkwoningen (met de mogelijkheden voor beneden werken en boven wonen), 4 stadswoningen aan de Rijnlandstraat, en 3 commerciële ruimten gerealiseerd. Met het plan wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters. De toevoeging van de wat grotere appartementen en woon-/werkwoningen voorzien eveneens direct in de behoefte aan woningen voor gezinnen (met kinderen), dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (via die doorstroming).

Op basis van de hierna te behandelen *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022* worden nadere afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente.

Conclusie
Gelet op het voorgaande sluit het plan aan de Damlaan 38 - 40 aan op de uitgangspunten van de Bouwsteen Groene Woongemeente.

2.4.3 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022

Om een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod te creëren, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in woonmilieus, is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022* op 1 juli 2022 in werking getreden.

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daar is hier sprake van.

Artikel 4 van de verordening bepaalt dat bij een bouwplan met 10 of meer woningen de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma dient te realiseren.

De locatie is onderdeel van de uitvoering van het Masterplan Damcentrum. Voor de realisatie van dit Masterplan is tussen de gemeente en ontwikkelende partijen een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Deze overeenkomst dateert van vóór de inwerkingtreding van de Verordening. Op grond van artikel 3 lid 2 sub d van de Verordening blijven de bepalingen van de Verordening buiten toepassing voor de gronden die onder de werking van de SOK vallen.

Conclusie
Het woonprogramma is afgestemd met de gemeente en is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd.

2.4.4 Parkeernota

Verkeers- en vervoersplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040
Het herijkte Verkeer- en Vervoersplan 2014 is vastgesteld op 14 oktober 2014 en bestaat uit drie delen. Onderdeel A geeft de visie en de opgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. In het uitgebreidere deel B worden de achterliggende analyses en oplossingsrichtingen beschreven. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren-uitvoeringsprogramma (deel

C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling en jaarlijks wordt geactualiseerd. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma is een maatregelenlijst.

Nota Parkeerbeleid 2021

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

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen is vastgesteld op 26 september 2023 en beschrijft de parkeernormen voor fiets en auto binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.
De auto is en blijft een belangrijk vervoersmiddel in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Grote delen van Leidschendam-Voorburg zijn vaak uitstekend bereikbaar per auto. Tijdens piekmomenten kan het voorkomen dat de wegcapaciteit onvoldoende blijkt voor het aantal verkeersbewegingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening gehouden worden met de gevolgen op de bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeente als geheel. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt in paragraaf 4.4 nader ingegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie rondom autoverkeer.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan voldoet aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling.

2.4.5 Water- en rioleringsplan 2022-2027

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

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

Conclusie

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Het Water- en rioleringsplan 2022 - 2027 bevat voor de locatie de Damlaan geen specifiek beleid. Niettemin sluit de beoogde herontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt eerst nader ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Bestaande situatie

Algemeen

Aan de Damlaan 38 - 40 is rond het jaar 1914 een school opgericht samen met het nog bestaande zogenaamde Patronaatsgebouw aan de Damlaan 36. De Damlaan groeide in die tijd uit tot een uitgebreid middenstandsstraat. Er kwamen woningen bij, een kerkje en diverse winkelpanden.

Tot 1967 werd het gebouw als school gebruikt, begin jaren zeventig kreeg het voormalige schoolgebouw een metamorfose en werd het in gebruik genomen als bankgebouw. Gelijktijdig werd er in de tussenruimte van het voormalig schoolgebouw en met het kerkje een nieuw telefoniepost en telefoniegebouw opgericht. De huidige verschijningsvorm van de gebouwen zoals deze nu in de Damlaan zichtbaar is, komt uit deze tijdsperiode.

In de afgelopen decennia is het gebruik van de gebouwen veranderd. Er zijn verschillende invullingen van de ruimte in de gebouwen geweest. Met het overbodig raken van de functie van de grote nummercentrale kan ook deze locatie zich gaan aansluiten bij het overkoepelende plan om het centrum van Leidschendam een upgrade te geven.

De huidige toestand van de bestaande gebouwen en hun specifieke opbouw en indeling ten behoeve van hun oorspronkelijke functie maken dat het slopen en nieuw bouwen op deze locatie aan de Damlaan noodzakelijk.

Stedenbouwkundig opzet

De Damlaan kent van oorsprong veel bouwwerken van tweelagen met en zonder kap. Het oorspronkelijke gebouw van de school springt er vanaf het moment dat het werd gebouwd al uit als prominent volume. In de loop van jaren zijn er soortgelijke volumes en groter opgericht.

In de directe omgeving ligt de te behouden patronaatsgebouw met een goothoogte van meer dan tien meter en hoogste bouwhoogte op meer dan 14 meter, direct daarop aansluitend staan pandjes met twee lagen en een kap.
Aan de andere kant van de locatie naast de steeg ligt het voormalige kerkje welke twee laags hoog is met een schuin dak en een torentje, daarop aansluitend weer twee laagse bebouwing. Tegenover de locatie aan de Damlaan staat een rijtje herenhuizen, welke in dezelfde periode opgericht zijn als de school. Deze rij laat zien hoe gebruik afgestemd kan worden op wat er op dat moment benodigd is. Momenteel kent de rij een mix van wonen en bedrijfsmatig gebruik.

In midden van de locatie staat de huidige nummercentrale, een betonnen kolos die in de directe omgeving opvallend zichtbaar is. Daarnaast ligt de steeg (de Damsteeg). Deze loopt langs het voormalig kerkje. Om de nummercentrale heen ligt voornamelijk open terrein ten behoeve van de functionerende nummercentrale.

Aan de achterzijde ligt de Rijnlandstraat waaraan onlangs een nieuwe rij geschakelde eengezinswoningen is opgetrokken. Deze woningen grenzen met hun achtertuinen met parkeerplaats en toegangsweg aan de locatie.

Aan het centrum Leidschendam, met centraal gelegen de Damlaan en het Damplein, is de afgelopen jaren een flinke impuls gegeven middels vervanging van de bestaande bebouwing welke veelal in de jaren vijftig en zestig is opgericht. Deze vernieuwingen kennen een grotere schaal dan de bestaande bebouwing aan bijvoorbeeld de Damlaan. De nieuwe gebouwen zijn opbouwend en afbouwend in hoogte en vorm, met veelal een hoogte van dertien meter en uitschieters tot tweeëntwintig meter.

Het voormalige schoolgebouw en naastgelegen post-gebouw is in de Damlaan altijd een zwaartepunt geweest als een grotere, hogere en breder volume dan de omliggende panden.



Fig. 3.1 Bestaande situatie Damlaan



Fig. 3.2 Bestaande situatie Damlaan (met ingang Damsteegje)



Fig. 3.3 Bestaande situatie, zicht op planlocatie vanaf de Rijnlandstraat

3.2 Nieuwe situatie

Programma

Het nieuwbouwplan voor Damlaan 38 - 40 bevat het volgende programma:

- 17 appartementen, duur
- 5 woon-werkwoningen
- 12 appartementen, starters
- 15 appartementen, middensegment
- 4 stadswoningen
- 3 commerciële ruimten

Van de 44 te realiseren appartementen zullen er 12 geschikt zijn voor starters. Naast de 18 appartementen in de 'oude nummercentrale', welke ongeveer 60 m² gbo groot zullen zijn, komen er ook 5 appartementen in het volume aan de Damlaan met elk gemiddeld 70 m² gbo. In het volume aan de Damlaan komen 9 studioappartementen van circa 36 m² gbo welke bereikbaar zijn voor bijvoorbeeld jongeren.
De overige nieuwbouwappartementen aan de Damlaan zullen tussen de 78 en de 100 m² gbo groot zijn. De vier stadswoningen aan de Rijnlandstraat zullen 4 bouwlagen krijgen en uiteindelijk tussen de 190 m2 en de 225 m² gbo groot worden.
In de plint van de Damlaan zullen 5 woon-/werkwoningen worden gerealiseerd. In de plint van de steeg naar de Rijnlandstraat komen de 3 commerciële ruimten van ieder circa 60 m2.

Stedenbouwkundig invulling

Met de in paragraaf 3.1 context is er voor de locatie aan de Damlaan 38 - 42 gestudeerd op de mogelijkheden. De bestaande bebouwing kent al een grotere schaal dan de directe omliggende bebouwing, met de huidige nummercentrale als groot volume op de tweede linie. De huidige vorm als zwaartepunt in de Damlaan geeft aanleiding om met nieuwbouw hieraan te refereren.

Het nieuw aan te brengen volume aan de Damlaan zal in vorm en volume goed kunnen aansluiten met het patronaatsgebouw, om vervolgens richting het voormalige kerkje met een gelijkmatige afbouw te werken.

Er zijn verschillende mogelijkheden om het gehele volume aan de Damlaan in te vullen. Bijvoorbeeld zoals de huidige bebouwing is opgebouwd, twee afzonderlijke maar in volume vergelijkbare gebouwen. Echter na bestudering van de Damlaan bleek het pandsgewijs benaderen van het geheel een meer passende oplossing zijn. Het geheel kan dan in hoogte opbouwend en afbouwend ingezet worden, om zo het spel wat herkenbaar is in de Damlaan, te vervolgen. Ook een (klein) hoogteaccent als een herkenbaar zwaartepunt is in het plan aan de Damlaan opgenomen.

De toepassing van verschillende grootten woningen sluit aan op de ontwikkeling en vraag om een meer gevarieerd aanbod aan woningen in het centrum. Aan de Rijnlandstraat is het aanvullen van de straatgevel met eengezinswoningen het uitgangspunt. Hierbij wordt het hoogteverschil van de bestaande woningen aan de Rijnlandstraat, met het potentiële hogere volume aan de nog te ontwikkelen noordzijde van de locatie, stapsgewijs in het straatbeeld gemaakt. Ter hoogte van de huidige nummercentrale is bekeken of eengezinswoningen daar ook een optie zijn. Vanwege het hogere volume aan de Damlaan en de oriëntatie van de woningen aan de steeg lagen deze niet goed op zijn plek.
Er is daarom gekeken naar het mogelijk transformeren van de oude nummercentrale. Met een inkorting aan de Rijnlandstraat zijde bleek dit een reële gedachtegang. Het is een opzet van een binnenstedelijke bouwblok waarin het toevoegen van appartementen goed passen.
Mede door een kelder waarin parkeerbehoefte opgelost kan worden is dit een waardevolle en passende invulling.

Op het binnenterrein wordt de nieuwe telecom wijkcentrale van geringe omvang geplaatst. Daaromheen ligt een aantal goed bereikbare parkeerplaatsen en is er ruimte voor een groenstrook met bijvoorbeeld bomen.

Plint Damlaan en commerciële ruimten
Aan de Damlaan is gekozen voor beperkt wonen in de plint en woon-/werkwoningen welke te combineren zijn met woningen op de eerste verdieping. Hiermee kan er een dynamische invulling worden gegeven aan de plint, er zal in dit plan nooit een leegstaande ruimte aan de Damlaan ontstaan. Dit kan ten goede komen aan een prettige beleving, de zes studio's ter hoogte van het voormalig postkantoor in combinatie met de woon-/werkwoningen daarnaast zorgen voor een continue levendigheid in de Damlaan. De invulling van het werkdeel (van de woon-/werkwoningen) zal vergelijkbaar zijn met aan-huis-gebonden-beroepen, namelijk dienstverlenende beroepen en / of zzp’ers, eventueel atelierruimte.

Tevens worden er in de steeg drie commerciële ruimten gecreëerd. Middels het toevoegen van deze commerciële ruimte in de ontwikkeling in de directe omgeving wordt er een verbinding gemaakt tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat (via de Damsteeg).
Alles bij elkaar gaat het om circa 250 m2 commercieel ruimte dat aan de Damlaan verdwijnt. In dit plan voor de Damlaan wordt er 180 m2 aan commerciële ruimten teruggebracht in de steeg tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat. In het plan Rijnlandstraat Noord wordt er circa 180 m2 aan nieuwe commerciële ruimtes ontwikkeld.

De invulling van de commerciële dienstverlening betreft het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten (zoals makelaarskantoor / reisbureau / kapsalon), kleinschalige detailhandel (geen supermarkt) en ruimte voor atelier / kunstgalerie.

Al met al blijft het duurzaam handhaven van voldoende commerciële ruimte op deze manier voldoende gewaarborgd en zorgt het ook voor meer levendigheid en diversiteit aan de Damlaan.

Architectuur
Voor de invulling van de nieuwe volumes zijn de fraaie gevels bestudeerd die de Damlaan rijk is. De baksteen-architectuur vormt de inspiratie, waarbij de gevels reliëf krijgen middels het toepassen van sierbanden, ornamenten en sprongen in het gevelvlak.

Voor het nieuwe volume zal een differentiatie aan gevelopeningen de pandsgewijze opzet accentueren, deze blijven in detail afleesbaar als familie van elkaar (zie bijv. figuur 3.7).

Een verhoogde plint geeft op straatniveau aansluiting op de omliggende panden en is herkenbaar vanaf een afstand.

Middels het verspringen van de goothoogte aan de Damlaan wordt een doorbreking van een langgerekt volume bereikt (zie figuur 3.4). De herkenbare maar eenvoudig vormgegeven entree vormt de hoofdtoegang tot de woningen. Gekozen is voor een eenvoudige opzet om ten opzichte van de rest van de plint en de omliggende bebouwing niet te gaan domineren.

Het programma op de begane grond waar aan de zijde van het voormalige kerkje woonstudio's zijn bedacht, krijgen middels een delftsstoepje een meer privé overgang vanaf de openbare stoep naar de voordeur. De woningen aan de andere zijde kunnen een programma van werken of van wonen krijgen. Hier liggen de toegangen direct aan de openbare ruimte (zie figuur 3.7).

Aan de achterzijde van het Damlaan-volume liggen de voordeuren van de woningen op de verdiepingen en zijn middels een galerij bereikbaar. Om de galerij achterzijde te verzachten, zijn buitenruimten gekoppeld en vormgegeven in een veranda stijl en maakt het hierom een meer open woonzijde.

De oude nummercentrale wordt gevormd door het bestaande stramien van vier meter. Vorm en maat worden bepaald middels hoofdzakelijk de gevelopening ten behoeve van daglicht en strakkere metselwerkbanden. Door aan de steeg (tot aan de Rijnlandstraat) hetzelfde type baksteen toe te passen als bij het blok van de Damlaan, wordt het één geheel ervaren (zie figuur 3.8).

Balkons op verspringende positie doorbreken het ritme van de banden en vormen zo een speels element aan zowel de steegzijde als de andere zijde (zie figuur 3.9). De architectuur blijft eenvoudig zodat het volume zich goed van voegen in zijn omgeving.

De bestaande eengezinswoningen aan de Rijnlandstraat worden gekenmerkt door de in aaneengesloten rij twee, drie of vier woningen in eenzelfde stijl. Tussen de omliggende percelen en het nieuwe volume aan de Rijnlandstraat liggen openingen en deze blijven gehandhaafd. Voortbordurend op de eengezinswoningen wordt het volume opgedeeld in twee beeldvormen (zie figuur 3.10).

Aan de Rijnlandstraat komt de toegang tot de parkeerkelder, tevens is er op maaiveld voldoende ruimte nodig voor de parkeervoorzieningen. Dit maakt dat de woningen aan de Rijnlandstraat alle leefruimten op de verdiepingen hebben en op de eerste verdieping een daktuin.
Op de hoek van de steeg is ruimte voor verbijzondering en wordt er aansluiting gevonden met de nummercentrale. Dit volume krijgt een vierde bouwlaag waardoor er een hoogte opbouw

richting de nog te ontwikkelen naastgelegen locatie komt. Het blokje van drie woningen worden drielaags met een kap.

Verkeer en parkeren
De grondgebonden woningen krijgen aan de voorzijde een directe ontsluiting aan de aanliggende straat.

Het bouwplan voor de Damlaan voorziet in parkeren op maaiveldniveau (op de binnenplaats die via de Rijnlandstraat wordt ontsloten) en in parkeren in een ondergrondse parkeergarage. Op maaiveldniveau worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeergarage voorziet in 25 parkeerplaatsen.

De in- en uitrit van de binnenplaats en parkeerplaats op maaiveldniveau is gesitueerd aan de Rijnlandstraat.

Het parkeren aan de achterzijde van de woningen en in de parkeergarage wordt met bovenstaande oplossing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voor wat betreft de berekende parkeerbehoefte en het voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen, wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1.3 van deze onderbouwing.

Voor fietsparkeren zijn verschillende voorzieningen gecreëerd. De woningen aan de Damlaan en Rijnlandstraat beschikken over een eigen berging (dus de stadswoningen en woon-werk-woningen), waarin de fietsen geparkeerd kunnen worden. De 12 starterswoningen hebben een gezamenlijke fietsstalling. De overige appartementen hebben eveneens eigen bergingen voor de fietsen.

Ontsluiting naar openbaar gebied
De ontsluiting van het plan naar het openbaar gebied verloopt via diverse zijden. De in- en uitrit van de binnenplaats en parkeerplaats op maaiveldniveau is gesitueerd aan de Rijnlandstraat. De 4 herenwoningen ontsluiten direct via de voordeur aan de zijde van de Rijnlandstraat. De woningen aan de Damlaan grenzen ook direct aan het wandelgebied van de Damlaan. De woningen hebben hetzij een eigen ingang (de woningen op de begane grond), hetzij een gezamenlijke ingang (de appartementen).
Ook aan de steeg, tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat, bevindt zich een ontsluiting. Via een hek kan de achterplaats worden bereikt. De commerciële ruimten aan die zijde hebben een eigen ingang.

Belangen omwonenden
Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.
De locatie van de nieuwe bebouwing komt voor een groot deel overeen met de locatie en situering van de bestaande bebouwing. Ook wat betreft hoogtes van de nieuwbouw sluit de nieuwbouw grotendeels aan op c.q. komt overeen met de bestaande hoogtes. Dat betekent dat er qua schaduwwerking geen relevante effecten zijn.
Verder sluit de functie, namelijk wonen, aan op de omliggende functies (gemengd, met hoofdzakelijk wonen).

Dit nieuwbouwplan heeft om die reden geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Leidschendam-Centrum. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan is inmiddels in het supervisieteam aan de orde geweest en akkoord bevonden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat bovendien geen bezwaar tegen de afwijkingen van (de uitwerkingsregels uit) het vigerende bestemmingsplan.



Fig. 3.4 Gevelbeeld Damlaan



Fig. 3.5 Gevelbeeld steeg



Fig. 3.6 Gevelbeeld Rijnlandstraat



Fig. 3.7 Begane grond en maaiveld nieuwe situatie

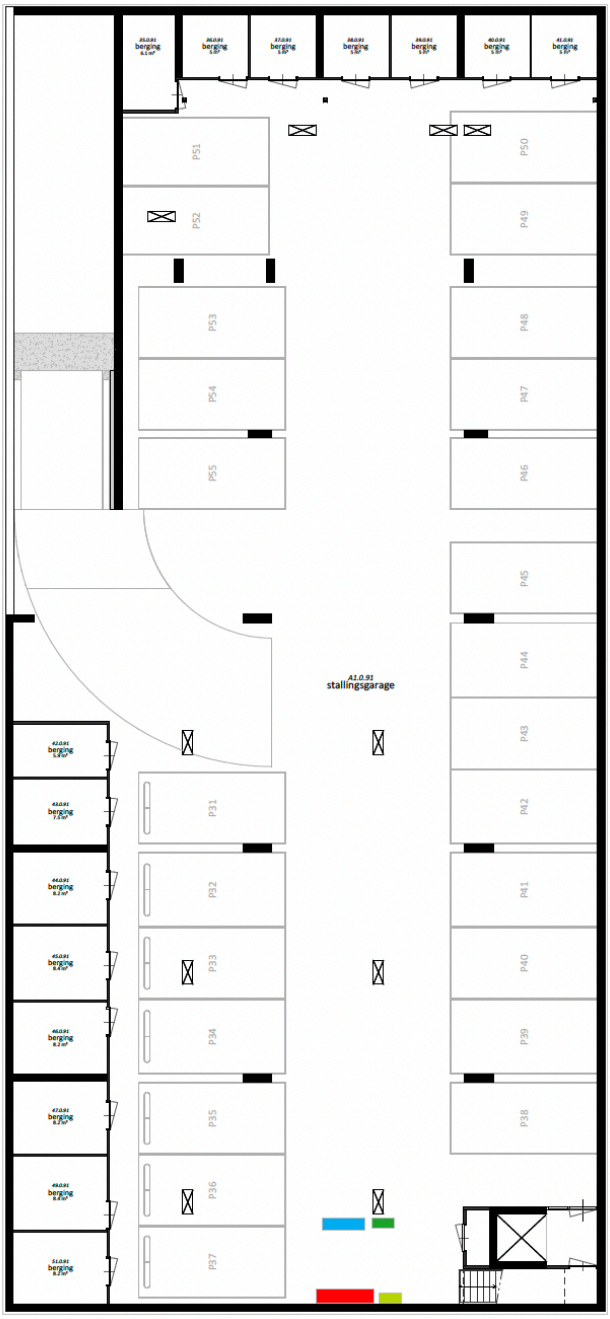


Fig. 3.8 Ondergrondse stallingsgarage

3.3 Welstand

Op 3 oktober 2023 is het bouwplan voor de Damlaan 38 - 40 behandeld in de Welstands- en monumentencommissie. De commissie is onder voorbehoud van het kleur- en materiaalgebruik akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

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

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

4.1.1 Inleiding

De parkeerbehoefte voor het centrumgebied van Leidschendam als geheel is ingeschat aan de hand van landelijk gehanteerde kencijfers, gecombineerd met de gegevens over de feitelijke situatie in het Damcentrum. Deze parkeerbehoefte is vertaald naar een integrale parkeerbalans voor het gehele centrumgebied. Bij de behandeling van de beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van dit bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze parkeerbalans als niet in geding zijnde uitgangspunt bevestigd en gehanteerd. Op 31 oktober 2017 is deze parkeerbalans (geactualiseerd) vastgesteld door de raad. De uitgangspunten en systematiek van de balans voldoen nog steeds.

4.1.2 Toetsing parkeren

Nota Parkeernormen 2023

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

Parkeren auto's

Op basis van dit programma zijn er 52 parkeerplaatsen benodigd (zie onderstaande tabel), zonder bezoekersparkeren. Met bezoekersparkeren zijn 58 parkeerplaatsen benodigd. Het plan voorziet in 59 parkeerplaatsen (34 parkeerplaatsen op de begane grond, zie figuur 3.7 en 25 parkeerplaatsen in de parkeergarage, zie figuur 3.8). Dat betekent dat er genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Type woning:	Prijs	Aantal won.	Voorgestelde Norm op basis van autobezit	Totaal pp.
Damlaan rechts (blok 2c en 2d):				
Koop appartementen, goedkoop	<€355.000	1	0,6	0,6
Koop appartementen, duur	>€405.000	14	1	14
Damlaan links (blok 2a en 2b):				
Koop appartementen, goedkoop	<€355.000	8	0,6	4,8
Koop appartementen, duur	>€405.000	8	1	8
Nummercentrale (blok 1b):				
Commercieel, winkelfunctie	n.v.t.	3	1	3
Koop appartementen, goedkoop	<€355.000	3	0,6	1,8
Koop appartementen, middelduur	€355.000-€405.000	15	1	15
Rijnlandstraat (blok 1a):				
Tussen/hoekwoning	n.v.t.	4	1,1	4,4
	Totaal (blok 1 & 2)	**56**		**51,6**
Bezoekers (openbaar)	*n.v.t.*	*56*	*0,1*	*5,6*

Er wordt dus ook een gedeelte gereserveerd voor bezoekersparkeren (zie figuur 4.1, het rood omcirkelde).

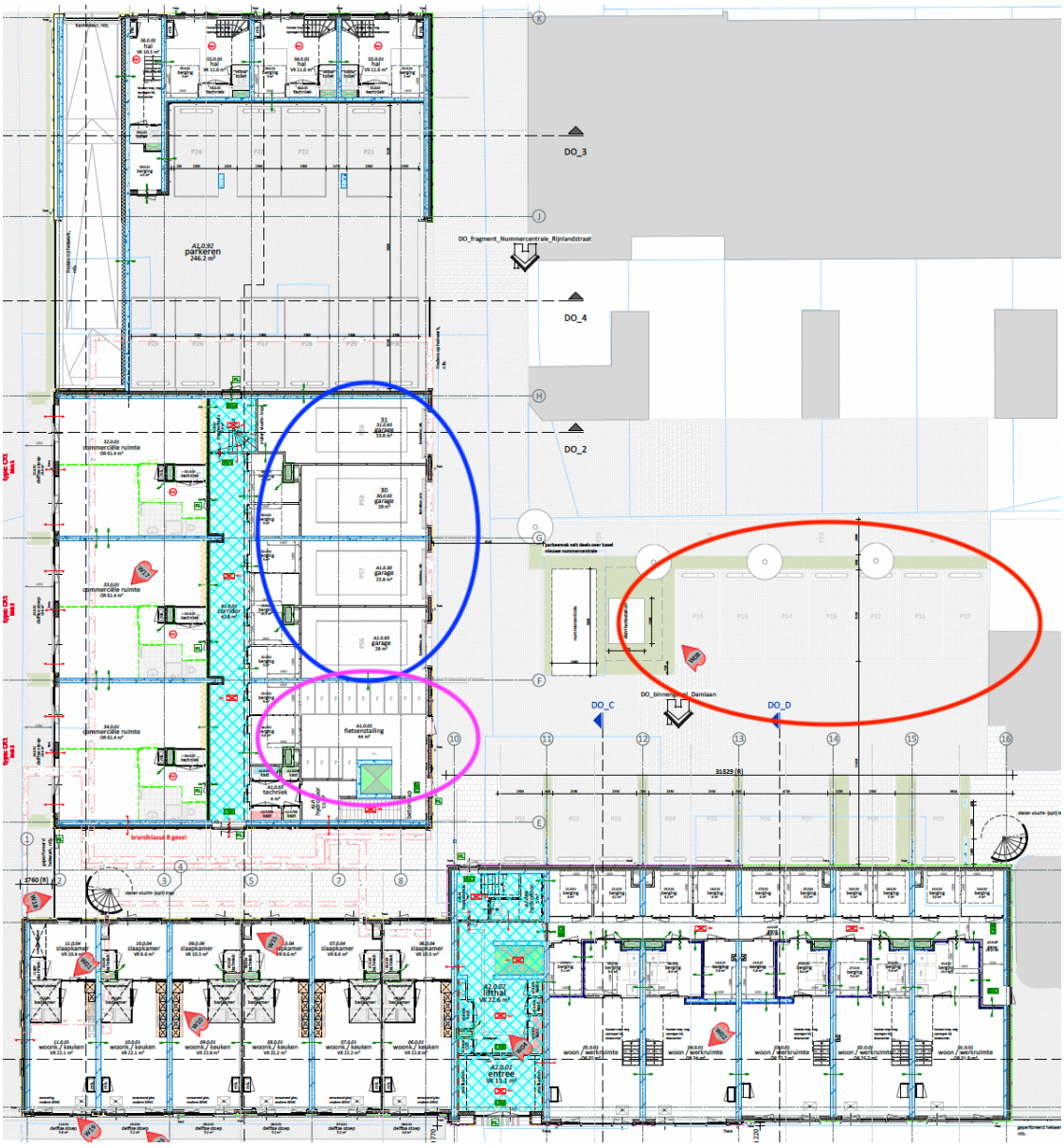


Fig. 4.1 Overzicht met bezoekersparkeren omcirkeld (rood) en de garageboxen (blauw) en gemeenschappelijke fietsenberging (paars)

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de balans rekening is gehouden met een berekeningsaantal voor een garagebox overeenkomstig hoofdstuk 4.1.3 van de Nota Parkeernormen 2023. Daarvoor geldt immers een berekeningsaantal van 0,4 per garagebox. Er zijn in dit plan 4 garageboxen (zie figuur 4.1, blauw omcirkeld).

Het gebruik maken van deelmobiliteit zorgt nog voor een reductiefactor van 15%. Aanvullend kan nog een reductiefactor worden behaald indien er wordt voldaan aan een excellente fietsenstalling (zie ook onder ‘Parkeren fietsen’). Deze reductiefactoren zijn nog niet meegenomen in bovenstaand overzicht. Het voornemen is om hier wel gebruik van te maken, indien aan de voorwaarden kan worden voldaan. Echter ook zonder deze reductiefactoren wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zowel voor de auto als voor de fiets.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat geen van de parkeerplaatsen openbaar is. Alle parkeerplaatsen worden onderdeel van een op te richten Vve.

De parkeerplaatsen worden privaatrechtelijk gekoppeld aan de woningen.

Voorts vindt er geen dubbelgebruik plaats.

Parkeren fietsen
Het bouwplan dient eveneens te voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers, zoals voorgeschreven in Bijlage 5 bij de Nota Parkeernormen 2023. Hierover het volgende.

Voor fietsparkeren zijn verschillende voorzieningen gecreëerd. De woningen aan de Damlaan en Rijnlandstraat beschikken over een eigen berging (dus de stadswoningen en woon-werk-woningen), waarin de fietsen geparkeerd kunnen worden. Deze bergingen voor deze woningen zijn voldoende groot om te kunnen voldoen aan de aantallen zoals genoemd in bijlage 5 van de Nota Parkeernormen 2023 (5 - 6 fietsen voor woningen aan de Rijnlandstraat, 2 – 3 fietsen voor woningen aan de Damlaan) De 12 starterswoningen hebben een gemeenschappelijke fietsstalling (zie fig. 4.1, paars omcirkeld). De overige appartementen hebben eveneens eigen bergingen voor de fietsen waar gemakkelijk 2 – 3 fietsen in kunnen staan.

Het voornemen is om te voorzien in een excellente fietsenberging als bedoeld in hoofdstuk 5.1.3 van de Nota Parkeernormen 2023.

Parkeerregulering Leidschendam Centrum
Voor wat betreft de relatie met de parkeerregulering in Leidschendam Centrum het volgende. Het uitgangspunt is dat de verwachte parkeereis op eigen terrein wordt opgelost en dat elk huishouden optioneel 1 bewonersontheffing voor de omliggende parkeerschijfzone kan aanvragen.
In overleg met de gemeente is in dit plan echter afgeweken van de huidige parkeereisen. Deze eisen zijn namelijk lager dan bij deze ontwikkeling worden gehanteerd. Dit is ontstaan door een gezamenlijke afspraak tussen de gemeente en de initiatiefnemer en sluit aan bij de parkeersituatie in Leidschendam centrum.
Kortom: bij dit plan wordt de parkeereis ruimschoots opgelost op eigen terrein. En zoals aangegeven geldt dat elk huishouden optioneel 1 bewonersontheffing kan opvragen voor de omliggende parkeerschijfzone.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat met de realisatie van het bouwplan geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk op de directe omgeving.

4.2 Verkeer

4.2.1 Verkeerseffecten van het plan

Vanwege de toevoeging van wonen (en overige functies) is door Goudappel onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van deze ontwikkeling aan de Damlaan. Daarbij is ook de voorgenomen ontwikkeling aan de Rijnlandstraat (noordelijke deel) meegenomen. (*Mobiliteitsstudie Damlaan 38 – 40 & Rijnlandstraat Noord Leidschendam*, d.d. 10 december 2023, zie bijlage I).
De nieuwe woningen genereren extra verkeer. De hoeveelheid verkeer, bepaald met behulp van landelijk te hanteren kencijfers, is vastgelegd in CROW-publicatie 3812. In deze publicatie zijn voor verschillende functies kencijfers voor de verkeersgeneratie en het benodigd aantal

parkeerplaatsen opgenomen. In de kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en ligging ten opzichte van het centrum. De verkeersgeneratie van woonfuncties wordt bepaald door het CROW-kencijfer te vermenigvuldigen met het aantal te realiseren wooneenheden. Dit resulteert in een verkeersgeneratie per weekdagetmaal. Vervolgens kan dit vertaald worden naar werkdagetmaal en het aantal verplaatsingen per ochtend-/avondspits.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat ook na realisatie van de plannen sprake is van een goede doorstroming op de aansluitende Rijnlandstraat en de kruispunten Oude Trambaan – Rijnlandstraat en Damhoudersstraat – Nieuwstraat. Er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie.

4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering

Beleidsmatig wordt op rijks-, provinciaal - en gemeentelijk niveau gestreefd naar een Duurzaam Veilige inrichting van de wegenstructuur. Eén van de belangrijkste principes van Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen en afstemming van functie, vorm en gebruik. Alle wegen binnen het Damcentrum zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een belangrijk kenmerk van erftoegangswegen is de menging van verkeers- en verblijfsfuncties. Voor fietsers zijn geen aparte voorzieningen aanwezig, automobilisten moeten door de inrichting van deze wegen het idee krijgen dat zij hier als het ware te gast zijn. Dit principe sluit aan bij de kernuitgangspunten voor de herinrichting van het Damcentrum. De weginrichting moet automobilisten ook stimuleren om hun snelheid aan te passen.

De in- en uitrit van de binnenplaats, parkeerplaats op maaiveldniveau en de ondergrondse parkeergarage aan de Damlaan 38 - 40 is gesitueerd aan de Rijnlandstraat.

Het bouwplan voor de Damlaan vraagt verder geen bijzondere inrichtingsmaatregelen of overige maatregelen. Vanuit dit oogpunt is verwezenlijking van het project dan ook aanvaardbaar.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Damlaan 38 - 40 relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben. Ook wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de ecologische aspecten en consequenties van het bouwplan (gevolgen voor flora & fauna).

5.1 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan Damlaan 38 - 40 te Leidschendam dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Damlaan 40 in Leidschendam,* d.d. 23 januari 2023, zie bijlage II). Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de volgende conclusies:

De geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan en de Bachlaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Deze geluidsbelasting leidt niet tot nadere afwegingen of maatregelen. Vaststelling van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

De geluidsbelasting vanwege de Damlaan en Rijnlandstraat bedraagt 55 á 56 dB ter plaatse van de voorgevels van woningen en daarmee is het wegverkeerslawaai voor de betreffende woningen wel relevant voor het woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 4 van het geluidsonderzoek is onderbouwd dat deze geluidbelasting niet leidt tot verplichtingen vanuit wet- en regelgeving. In het kader van het realiseren van een goed wooncomfort wordt echter wel aanbevolen om een tweetal maatregelen in overweging te nemen:

- Het aanbrengen van akoestisch gesloten balustrades rond de buitenruimten aan de zijde van de Damlaan. Hiermee wordt het akoestisch klimaat op de buitenruimte verhoogd en de geluidsbelasting op de achterliggende gevels gereduceerd;
- Het aanbrengen van zodanige geluidwerende maatregelen dat de binnenwaarde van de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen wordt beperkt. Vanuit wooncomfort beschouwd is het realiseren van een binnenwaarde van maximaal 33 dB wenselijk.

Wettelijk gezien is deze maatregel niet noodzakelijk, dit betreft daarmee slechts een advies. Bij de uitwerking van de plannen zal beoordeeld worden of het haalbaar is om deze maatregel toe te passen.

Conclusie

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

5.2 Milieuzonering

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

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

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied zijn diverse centrumfuncties aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies. Dat betekent dat de directe omgeving van de ontwikkellocatie kan worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemend gebied'. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn deze functies direct aangrenzend aan het plangebied toegestaan (ook ten aanzien van deze functies wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure).

In dit kader is het van belang om stil te staan bij de afstand tot het naastgelegen theater (Het Veur Theater). De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft voor theaters een richtafstand van 30 meter. Vanwege de omgevingstype 'gemengd gebied' mag deze afstand met één afstandsstap worden verkleind. Dat betekent dat er een richtafstand geldt van 10 meter. De daadwerkelijke afstand van het nieuwbouwplan tot het theater bedraagt echter ongeveer 4 meter. Hier is echter reden om af te wijken van de richtafstand omdat de naar het bouwplan gekeerde zijde van het theater een 'blinde' muur betreft zonder te openen delen, met uitzondering van een zij-ingang. Dit is echter een backstage-ingang, die dus niet voor publiek is bedoeld. De hoofdingang zit aan de Damlaan. Gelet op deze situering kan worden uitgegaan dat van het theater geen relevante overlast is te verwachten en dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat de activiteiten in het theater hoofdzakelijk in de avond plaatsvinden. Overdag zijn de activiteiten beperkt. Mocht er al sprake zijn van overlast, dan is dat altijd beperkt.

Kortom: In de (directe) omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven en / of instellingen aanwezig die een onaanvaardbaar milieubelastend effect kunnen hebben op het bouwplan aan de Damlaan. Tevens zijn er geen negatieve en / of belemmerende milieu-effecten te verwachten vanuit het bouwplan op omliggende functies.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande bestaan er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.3 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 het realiseren van 53 eengezinswoningen en 3 commerciële ruimten in de plint van de bebouwing in het steegje tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat. 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. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Damlaan.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Algemeen

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.

5.4.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Damlaan 40 te Leidschendam, Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming*, d.d. 17 januari 2023, bijlage III). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- *De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).*

- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een voorteots en / of nee-tenzij-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.*

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische scan wordt kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4.3 Effectbeoordeling stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Damlaan 40 Leidschendam, 2 april 2024,* bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen.

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase bij een gefaseerde realisatie als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Voor het project geldt geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstofdepositie.*

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van stikstof geen belemmeringen zijn te verwachten.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 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

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.

5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Damlaan relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen (zie ook risicokaart hieronder, paragraaf 5.5.2.4).

5.5.2.2 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 bijlage I van de Regeling basisnet (in werking d.d. 1 april 2015) blijkt dat voor de A4 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 13 meter geldt ten aanzien van het PR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-6 contour). Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor de A12 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 48 meter geldt ten aanzien van GR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-7 contour). De afstand van het projectgebied tot de A4 is bedraagt meer dan

500 meter en tot de A12 circa 3.000 meter. Aan die basisnetafstanden wordt dus ruimschoots voldaan.
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. Toekomstige bewoners zullen zich echter bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de Vliet / Zuidvliet vindt alleen zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van de externe veiligheid. De Vliet / Zuidvliet is van lokale dan wel regionale betekenis maar vervult voornamelijk een toeristische functie en minder een goederentransportfunctie. Ook voor de toekomst worden met betrekking tot de externe veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen in de binnenvaart binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, en dus voor het projectgebied, geen knelpunten verwacht.

5.5.2.4 Buisleidingen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat binnen resp. in de directe omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn. Ook andere leidingen die voor de externe veiligheid relevant zijn, zijn niet in of nabij het projectgebied aanwezig.



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

5.5.3 Conclusie

Externe veiligheid is voor de in het projectgebied voorziene nieuwe ontwikkeling geen relevant thema. Het plaatsgebonden risico resp. het groepsrisico zal niet worden gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, noch van de situatie zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' in juridisch-planologische zin is voorzien.

5.6 Water

5.6.1 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.

In de Waterwet (2009) zijn acht 'oude' wetten op het gebied van water samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor de implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.
De waterschappen hebben op grond van de Waterwet een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties met uitzondering van:

- onttrekkingen voor drinkwater;
- koude- en warmteopslag;
- grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m3/jaar.

Gemeenten hebben verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

5.6.2 Waterbeleid

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. Centraal uitgangspunt van het waterbeleid is, dat water meer ruimte moet worden gegeven om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Daartoe worden twee drietrapsstrategieën als doelstelling gegeven:

- ten aanzien van de waterkwantiteit: vasthouden - bergen - afvoeren;
- ten aanzien van de waterkwaliteit: schoonhouden - scheiden - zuiveren.

Daarnaast zijn aspecten als het beperken van bodemdalingen en het vergroten van de ecologische potenties van water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als:

- meer ruimte voor water;
- meer ruimte voor een relatie tussen het stedelijk water en water in het omliggende gebied;
- vergroting van het waterbergend vermogen, met name in de stadsranden;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- vergroting van de belevingswaarde van water;
- kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

De opties voor uitbreiding van de bergingscapaciteit in en rond het projectgebied zijn beperkt, omdat het bestaand stedelijk gebied betreft dat van oudsher vrijwel geheel verhard is.

5.6.3 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.

Het bouwplan voor de Damlaan 38 - 40 wijkt op de in paragraaf 1.2 van deze onderbouwing beschreven onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' uit 2005. Deze afwijkingen zijn echter niet zodanig, dat als gevolg daarvan beïnvloeding van de in het vigerende bestemmingsplan beschreven waterkwaliteit en -kwantiteit verwacht kan worden. Het aantal m2 verhard oppervlak dat in het bouwplan concreet wordt gerealiseerd, is ongeveer gelijk aan de maximale bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de uitwerkingsregels immers de mogelijkheid om het gehele plangebied te bebouwen en dus te verharden.

Het bouwplan voorziet daarentegen nog in daktuinen (boven de parkeerplaatsen) voor de 4 grondgebonden eengezinswoningen aan de Rijnlandstraat.

Onderhavig van het bestemmingsplan afwijkende plan is voor een nieuwe watertoets aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Bij e-mailbericht van …… (zie bijlage V) heeft het Hoogheemraadschap Rijnland aangegeven positief te kunnen instemmen met het plan.

5.6.4 Watersysteem

Het plan is gelegen binnen het boezemgebied (zomerpeil NAP min 0,61 m, winterpeil NAP min 0,64 m). Aan de westzijde van het plangebied ligt de landscheiding en de Klein Plaspoelpolder in het beheersgebied van Delfland met een waterpeil van NAP – 1,0 m.



Fig. 5.2 Legger Hoogheemraadschap Rijnland

Zoals uit bovenstaande uitsnede van de legger blijkt, ligt het plan niet in de invloedzone van waterkeringen of persleidingen.

5.6.5 Riolering en afkoppeling

5.6.5.1 Afkoppeling en vervanging riolering

In het gehele Damcentrum wordt gestreefd naar het maximaal afkoppelen van de schone verharde oppervlakte en het deels vasthouden van het water binnen het verharde gebied. De schone verharde oppervlakte wordt zo min mogelijk aangesloten op de riolering.

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de Damlaan en Rijnlandstraat ligt een gescheiden stelsel waarop aangesloten moet worden. Dit hemelwaterriool zal worden aangesloten op de nieuwe boezemwatergang (zie ook fig. 5.2) langs de Schoorlaan.

Voor de bouw worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's- houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

5.6.5.2 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2022-2027 is inmiddels vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

5.6.6 Waterkeringen en waterveiligheid

De gronden in het projectgebied van het voorliggende plan zijn op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" niet (mede) bestemd voor "Primair waterkeringsdoeleinden". Wel ligt vlak langs het plangebied de landscheiding tussen Delfland en Rijnland. Deze heeft wel de status van waterkering maar in dit gebied geen feitelijke waterkerende functie. Dat betekent dat voor de verwezenlijking van onderhavig geen watervergunning nodig is voor activiteiten in, op of nabij waterkeringen. Het belang van de bescherming van waterkeringen staat dus aan het verwezenlijken van dit project niet in de weg.

5.6.7 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.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd conform de laatste technische bouweisen. Dat betekent ook dat de woningen wordt geïsoleerd conform die eisen (EPC-norm). Voorts worden de woningen voorzien van een gasloze energievoorziening. Op de daken van de eengezinswoningen en appartementen worden zonnepanelen gelegd om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening).
Bij de bouw wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruiker van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

5.6.8 Grondwater

Het advies van de gemeente is om de bouwpeilen te kiezen zodat minimaal een hoogteverschil van 0,20 – 0,30 m tussen de weghoogte (kruin) en het vloerpeil wordt gerealiseerd. Dit hoogteverschil is nodig om de riolering zonder problemen te laten afvoeren naar het straatriool tijdens hevige neerslag. Het wegpeil ligt op circa NAP 0,10 m.

Het gebied kent volgens een recent grondwatermeetpunt Voorburgseweg (5) een grondwaterstand van NAP -0,60. Dit is onvoldoende om grondwateroverlast tegen te gaan. Het aanlegpeil dient daarom rond NAP +0,40m. in overleg met de riool- en waterbeheerder te worden vastgesteld. Eventuele kelders moeten voldoende (grond)waterdicht zijn uitgevoerd.

5.6.9 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het aspect ‘water’ geen belemmeringen zijn voor realisatie van het plan aan de Damlaan. En zoals opgemerkt, heeft het Hoogheemraadschap Rijnland bij e-mailbericht van ……. (zie bijlage V) aangegeven in te kunnen instemmen met bovenstaande waterparagraaf.

5.7 Bodem

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. 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 de locatie aan de Damlaan te Leidschendam is door Van der Helm Milieubeheer BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek aan te Damlaan 40 te Leidschendam*, d.d. 10 februari 2023, zie bijlage VI). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

> *Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichting. Ter onderbouwing van het bovenstaande wordt het volgende geconcludeerd:*

- *in de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB aangetoond;*
- *in het grondwater ter hoogte van peilbuis 01 zijn geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde parameters aangetoond;*
- *de hypothese 'verdachte locatie', zoals vastgesteld in het vooronderzoek, wordt aangenomen vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters. Nader onderzoek is niet noodzakelijk;*
- *zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. De totaal gewogen asbestconcentraties (maximaal < 2 mg/kg d.s.) overschrijden de norm voor nader asbestonderzoek niet. De locatie wordt op basis van de onderzoeksresultaten als onverdacht op asbest beschouwd. De hypothese 'verdacht op asbest' wordt verworpen.*

De terreindelen waar in dit onderzoek geen veldwerkzaamheden konden worden uitgevoerd vormen een aandachtspunt tijdens de herinrichting. Aanbevolen wordt om tijdens de grondwerkzaamheden in het kader van de herinrichting alert te zijn op zaken die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Afhankelijk hiervan is mogelijk aanvullend verkennend bodem- en/of asbestonderzoek noodzakelijk.

Conclusie
Met in achtneming van het voorgaande wordt niet verwacht dat het aspect bodem milieuhygiënisch een belemmering vormt voor dit plan.

5.8 Niet-gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft AVG Explosieven opsporing Nederland onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog. Tevens zijn alle oorlogshandelingen (zoals loopgraven, stellingen, bomkraters, lanceer-installaties) in kaart gebracht.

De uitkomsten van het onderzoek van AVG maken voldoende aannemelijk dat niet-gesprongen explosieven voor dit bouwplan geen belemmering vormen.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het bouwplan voor de Damlaan 38 - 40 kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Dit plan van 53 woningen en 3 commerciële ruimten wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld (*Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Damlaan 38 - 40 te Leidschendam, Legalexion*, d.d. 2 april 2024), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage VII).

Uit voornoemde m.e.r.-aanmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, met name de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling voor de Damlaan 38 - 40 in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

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

Op het perceel Damlaan 34-36 bevindt zich een gemeentelijk monument (voormalige jongensschool, onderwijzerswoning en patronaatsgebouw). De herontwikkeling van de percelen aan de Damlaan en Rijnlandstraat mag geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarde en bouwkundige toestand van dit gemeentelijk monument. Hierover het volgende.

Rond 1914 is het voormalige patronaatsgebouw aan de Damlaan opgetrokken gelijktijdig met de voormalige jongensschool en de onderwijzerswoning. Het behoorde tot een aaneenschakeling met duidelijk een pandsgewijze verdeling van de drie functies. De gebouwen waren zo gemaakt dat ze afleesbaar familie van elkaar waren maar als zelfstandige panden in de Damlaan uit die tijd niet misstonden. Helaas is de voormalige school in de jaren zeventig van de twintigste eeuw onherstelbaar verbouwd waardoor typische kenmerken van de familie verloren zijn gegaan. Het voormalige patronaatsgebouw en de onderwijzerswoning zijn behouden gebleven. Voor het voormalige patronaatsgebouw geldt, ondanks de aanpassingen die zijn aangebracht door de jaren heen, dat de oorspronkelijke architectuur nog goed afleesbaar is.

Dankzij de pandsgewijze opzet van het plan uit 1914 hebben de verschillende gebouwen ook een mate van zelfstandigheid. Duidelijk is dat het voormalige patronaatsgebouw zichtbaar leunt tegen het naastgelegen voormalige schoolgebouw. Op de bouwtekeningen komt dit veel beter tot zijn recht door de familiaire verschijningsvorm van de school. Wat afleesbaar is op de tekening en in de praktijk is te zien, is juist ook het bevreemdende effect van het ‘afkorten’ van de gevel van het voormalig patronaatsgebouw aan de zijde met de school. Dat aan de zijde met de voormalige onderwijzerswoning het uiterste gedeelte van de gevel meer maat kent dan aan de zijde met de voormalige school verstoort de in basis symmetrisch opgezette gevel.

Met het verwijderen van de restanten van het schoolgebouw blijft er een onafgewerkte gevel over. Het nieuwe plan houdt middels het formeren van ruimte rekening met het voormalige patronaatsgebouw. De gevel van het voormalige patronaatsgebouw in zijn nieuwe zelfstandige positie kan worden volmaakt. Dit is een kans om de bestaande architectuur van de gevel te versterken. Uitgangspunt is het aanhelen van de gevel van het voormalige patronaatsgebouw met passende bakstenen in een maat die bijdraagt aan de symmetrie basis.

6.2 Molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische waarden aanwezig, die beschreven zijn in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur. Het behoud van deze cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Het beschermen of versterken van de molenbiotoop van traditionele windmolens is een daarvan afgeleid deelbelang. Artikel 13 van de provinciale Verordening Ruimte beoogt daaraan uitvoering te geven.
Een aanzienlijk deel van het Damcentrum ligt binnen de molenbiotoop van de traditionele windmolen ‘De Salamander’ die zich ten noorden van het centrumgebied bevindt. Het

projectgebied van het bouwplan aan de Damlaan ligt voor een zeer klein deel binnen de invloedssfeer van deze molenbiotoop.
Op grond van de bij de molenbiotoop behorende bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de Rijnlandstraat bebouwing toegestaan tot een maximale hoogte van 1/30 x de afstand van de bebouwing tot de onderste punt van de staande wiek van de molen. Het bouwplan aan de Damlaan 38 - 40 is maximaal 15,8 meter hoog. Het deel van het plan dat het meest nabij de molen ligt, bevindt zich op ca. 400 meter afstand van de betrokken molen, daaruit resulteert bij recht een maximaal toegelaten bouwhoogte van 13,3 m. De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op een hoogte van 9,50 m. De maximaal toegelaten bouwhoogte op de projectlocatie bedraagt dus 13,3 m. + 9,50 m. = 22,80 m. Het voorliggende bouwplan overschrijdt deze hoogte niet aangezien de te realiseren bebouwing binnen de molenbiotoop een maximale hoogte heeft van ca. 15,8 m.
De molenbiotoop vormt daarom géén belemmering voor het verwezenlijken van het voorliggende bouwplan.

Overigens kan aanvullend nog worden opgemerkt dat de omliggende bebouwing in het Damcentrum al zodanig veel hoger is dan in dit bouwplan wordt voorzien, dat de vrije windvang e.d. als gevolg van dit bouwplan hoe dan ook niet (extra) negatief wordt beïnvloed.

6.3 Archeologie

6.3.1 Inleiding

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Om die reden, en vanwege het gemeentelijke beleid, heeft voor onderhavige locatie archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierover het volgende.

6.3.2 Archeologisch onderzoek

Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan ‘Damcentrum’, maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht. Op basis van een aantal van deze onderzoeken is in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Aangezien op de archeologische verwachtings- en advieskaart een bouwblok soms verschillende bodemtypen en daarmee verschillende adviezen voor vervolgonderzoek omvat, heeft RAAP op verzoek van de gemeente een adviesdocument opgesteld waarbij per bouwblok advies over de omgang met de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt gegeven (adviesdocument 1 juni 2005). Dat adviesdocument is mede gebaseerd op de inhoud van RAAP-Rapport 955 uit 2005.

Vervolgens is voor deze locatie in 2023 door Transect een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (*Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Leidschendam, Damlaan 40, Gemeente Leidschendam-Voorburg Transect-rapport 4559*, d.d. 6 maart 2023, zie bijlage VIII). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- *Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de flank van een strandwal, waarvan een groot deel is afgedekt met veen. Op de top van de duinafzettingen kunnen archeologische resten vanaf het Neolithicum worden verwacht. In de omgeving van het plangebied zijn op dergelijke flanken reeds vondsten vanaf het Neolithicum bekend. De lagere flanken van de strandwallen zijn vanaf de Midden-Bronstijd als gevolg van een voortdurende grondwaterspiegelstijging vernat. In veenlagen op de flank van de strandwal kunnen nederzettingsresten of bijvoorbeeld*

afvallagen van een nederzetting op de strandwal zelf worden verwacht. Vanaf de Romeinse Tijd vernat het gebied echter verder en wordt naar verwachting de hele strandwal bedekt met veen. In 1500 is het plangebied ingepolderd en direct ten zuiden van het plangebied is in de 12de – 13de eeuw een dijk aangelegd, de Landscheiding. In het plangebied kunnen in theorie resten van deze Landscheiding worden verwacht. Echter gezien de mate van (moderne) verstoring en het ontbreken van een verhoging op het AHN is het onwaarschijnlijk dat hiervan (nog) resten aanwezig zijn. Op basis van topografische kaarten is het plangebied in ieder geval vanaf de 17de eeuw onbebouwd geweest en in gebruik als weiland. Er geldt om deze redenen een lage archeologische verwachting voor de periode Romeinse tijd – Nieuwe tijd.

- *Ter plaatse van de kelder in het plangebied is een verstoring aanwezig tot 370 cm -Mv. Hier zullen de archeologisch relevante niveaus reeds verloren zijn gegaan. Hier geldt om deze reden een lage archeologische verwachting. In de rest van het plangebied zijn ook verstoringen door de aanwezige bebouwing te verwachten. Aangezien het plangebied echter op de flank van een strandwal ligt, en de hoogte hiervan lokaal sterk kan verschillen en ook in het bovenliggende veen archeologische sporen en/of lagen aanwezig kunnen zijn, is hier nog sprake van een hoge archeologische verwachting.*

Transect komt op basis van het voorgaande tot het volgende advies:

Op basis van het onderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Archeologische resten kunnen zich bevinden op de flank van een strandwal of in veenlagen hierop. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek wordt de top van de strandwal tussen de 50 cm en 400 cm -Mv verwacht. Bij de aanleg van de toekomstige kelder tot 390 cm -Mv worden de archeologisch relevante niveaus dus geheel vergraven. In het deel van het plangebied dat nu nog niet onderkelderd is (circa 750 m2), adviseren wij daarom om een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden uit te voeren. Ter plaatse van de bestaande kelder is het archeologisch relevante niveau reeds vergraven geraakt en worden er geen archeologische resten meer verwacht. Voor het uitvoeren van gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de bevoegde overheid is beoordeeld en goedgekeurd.

<u>Conclusie</u>
Het onderzoeksbureau adviseert dus om aanvullend archeologisch onderzoek (in de vorm van een archeologische begeleiding) uit te voeren in een deel van het plangebied. Dit advies wordt door de gemeente onderschreven en overgenomen
De archeologische begeleiding kan pas worden uitgevoerd nadat de bovenbouw is gesloopt en wordt (daarom) straks gekoppeld als voorwaarde aan de omgevingsvergunning. Voor de archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) verplicht. Het PvE is op het moment van schrijven van deze onderbouwing in voorbereiding.

6.3.3 Toevalsvondst

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen aan Damlaan 38 - 40 te Leidschendam.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de Damlaan 38 - 40.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van het grotere geheel van de herontwikkeling en herinrichting van Damcentrum. De ruimtelijke inrichting van het plangebied voorziet in het realiseren van een nieuwe juridisch-planologische - en feitelijke situatie, waaruit aanzienlijke kosten (kunnen) voortvloeien op het gebied van de grondexploitatie, planschaderisico's, enzovoorts.

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden 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 de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en of het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld dat alle kosten die de gemeente mogelijkerwijs maakt of zou kunnen maken door middel van de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij, op deze ontwikkelende partij zijn afgewenteld, inclusief planschade.
Het kostenverhaal is daarmee 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.

Voorts kan worden opgemerkt dat er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de betreffende woningen en het dus zeer aannemelijk is dat het plan ook uitgevoerd wordt. De behoefte blijkt uit het volgende.
Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam, zoals aan de Rijnlandstraat en Leytsche hof. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Damlaan zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen. Dat betekent dat er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat niet wordt gebouwd voor de leegstand en dat het plan ook realiseerbaar en uitvoerbaar is ingeval de herontwikkeling onverhoopt wordt overgenomen door andere (markt)partijen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voor de Damlaan voorziet in een behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande is het 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.

Het voorliggende plan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de "Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006". Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in Afd. 3.4 Awb wordt eenieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. Een extra inspraakronde voegt daaraan niets toe.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant vanaf …… t/m …….. 2024 ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage periode wel / geen zienswijzen ingediend.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Damlaan 38- 40 af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen waarvan het bestemmingsplan "Damcentrum" de verwezenlijking mogelijk beoogt te maken. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie hoofdstuk 3) bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.
Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

BIJLAGEN:

I. *Mobiliteitsstudie Damlaan 38 – 40 & Rijnlandstraat Noord Leidschendam, Goudappel, d.d. 10 december 2023*
II. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Damlaan 40 in Leidschendam, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 23 januari 2023*
III. *Quickscan Wet natuurbescherming Damlaan 40 te Leidschendam, Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie BV, d.d. 17 januari 2023*
IV. *Memo onderzoek stikstofdepositie Damlaan 40 Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, 2 april 2024*
V. *PM Akkoord Hoogheemraadschap Rijnland d.d. ……*
VI. *Verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek aan te Damlaan 40 te Leidschendam, Van der Helm Milieubeheer BV, d.d. 10 februari 2023*
VII. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Damlaan te Leidschendam, Legalexion, d.d. 2 april 2024*
VIII. *Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Leidschendam, Damlaan 40, Gemeente Leidschendam-Voorburg Transect-rapport 4559, d.d. 6 maart 2023*