RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGBOUW LEYTSCHE HOF TE LEIDSCHENDAM

Mei 2021

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 153 woningen met parkeergarage op de locatie Leytsche Hof te Leidschendam-Centrum.

Opdrachtgever	*: Ontwikkelingscombinatie Damcentrum*
Opgesteld door	*: Legalexion*
Opsteller	*:* [redacted]
Datum	*: 12 mei 2021*
Versie	*: 3*
Kenmerk	*: 13048/10*

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Planologische procedure 7
1.5 Leeswijzer 7

2. RUIMTELIJK BELEID 8
2.1 Nationaal 8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening 8
2.1.3 Verdrag van Malta 10
2.2 Provinciaal 10
2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 10
2.2.2 Omgevingsverordening 11
2.3 Regionaal 12
2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021 12
2.3.2 Toetsing aan Woonvisie 12
2.4 Gemeentelijk 13
2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) 13
2.4.2 Masterplan Damcentrum 15
2.4.3 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 18
2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020 19
2.4.5 Parkeernota 20
2.4.6 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021 20
2.5 Conclusie ruimtelijk beleid 21

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 22
3.1 Toetsing bestemmingsplan 'Damcentrum' 22
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing 24
3.2.1 Beschrijving van de omgeving 24
3.2.2 Beschrijving van het plan 24
3.2.3 Welstand 34

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 35
4.1 Parkeren 35
4.1.1 Inleiding 35
4.1.2 Toegepaste parkeernormen 35
4.1.3 Toetsing bouwplan 37
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid 38
4.2.1 Verkeerseffecten van het plan 38
4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering 39

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 40
5.1 Geluid 40
5.2 Milieuzonering 41
5.3 Luchtkwaliteit 42
5.4 Flora en fauna 43
5.4.1 Algemeen 43
5.4.2 Natuurtoets 43
5.4.3 Effectbeoordeling stikstofdepositie 44
5.5 Externe veiligheid 44

5.5.1 Inleiding 44
5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied 45
5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties 45
5.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen 45
5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water 46
5.5.2.4 Buisleidingen 46
5.5.3 Conclusie 47
5.6 Water 47
5.6.1 Inleiding 47
5.6.2 Waterbeleid 47
5.6.3 Huidige situatie 48
5.6.3.1 Oppervlaktewater 48
5.6.3.2 Waterkering 50
5.6.3.3 Ontwatering en grondwater 50
5.6.3.4 Waterkwaliteit 50
5.6.4 Toekomstige situatie 51
5.6.4.1 Oppervlaktewater 51
5.6.4.2 Watersysteem 52
5.6.4.3 Grondwater en aanlegpeil 52
5.6.4.4 Klimaatadaptatie 53
5.6.5 Conclusie 55
5.7 Bodem 55
5.7.1 Algemeen 55
5.7.2 Onderzoek 55
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 56
5.8.1 Inleiding 56
5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling 56
5.8.3 Conclusie 57

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE 58
6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht 58
6.2 Molenbiotoop 58
6.3 Archeologie 58
6.3.1 Inleiding 58
6.3.2 Archeologisch onderzoek 60
6.3.3 Beoordeling en conclusie 62

7 UITVOERBAARHEID 64
7.1 Economische uitvoerbaarheid 64
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 64

BIJLAGEN: 65

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 verwezenlijking van het masterplan vergt een aantal forse ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum. Om deze ingrepen van een deugdelijke juridisch-planologische basis te voorzien, heeft de gemeenteraad op 6 juni 2005 het bestemmingsplan "Damcentrum" vastgesteld. Dit plan is door GS goedgekeurd op 17 januari 2006 en, met uitzondering van het plandeel Damplein / Sluiskant, onherroepelijk geworden. 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 realisatie van de 153 woningen, met een parkeergarage op maaiveld onder een dek en parkeerkelder, voor de locatie Leytsche Hof vormt ook onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. Vroeger stonden er op een gedeelte van de ontwikkellocatie eveneens woningen (portiekwoningen). De betreffende verouderde bebouwing is gesloopt. De locatie is nu een braakliggend terrein.

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

1.2 Plangebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:
- aan de noord-westzijde: de Oude Trambaan;
- aan de zuid-oostzijde: de Landscheidingsstraat;
- aan de zuid-westzijde: de Rijnlandstraat;
- aan de noord-oostzijde: de Schoorlaan.

Het projectgebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen:
- *Sectie B, nummer 5828*
- *Sectie B, nummer 6534*
- *Sectie B, nummer 11858*
- *Sectie B, nummer 12460 (ged.)*
- *Sectie B, nummer 11193 (ged.)*

De locatie Leytsche Hof is gelegen aan de Rijnlandstraat, het noordelijke deel daarvan. Midden op de Rijnlandstraat is een groenstrook aanwezig, die de rijrichtingen van de weg splitst. Aan de overzijde van de Rijnlandstraat zal naar verwachting in 2022 worden gestart met de realisatie van het bouwplan 'Rijnlandstraat Noord'.

Fig. 1.1 Luchtfoto met projectlocatie Leytsche Hof (globaal rood omkaderd) *bron: Google Earth*

Het terrein is geheel onverhard en bestaat deels uit zand en deels uit gras met onkruiden. In het midden is een zandheuvel gelegen. Aan de zuidkant ligt een waterplas met rondom een houten beschoeiing. Het te bebouwen perceel wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van groen en water. Het terrein heeft op dit moment geen specifieke(re) functie.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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 153 woningen met een parkeergarage op maaiveld onder een dek en parkeerkelder op de locatie Leytsche Hof past op een aantal onderdelen niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Damcentrum' (zie daarover verder paragraaf 3.1).

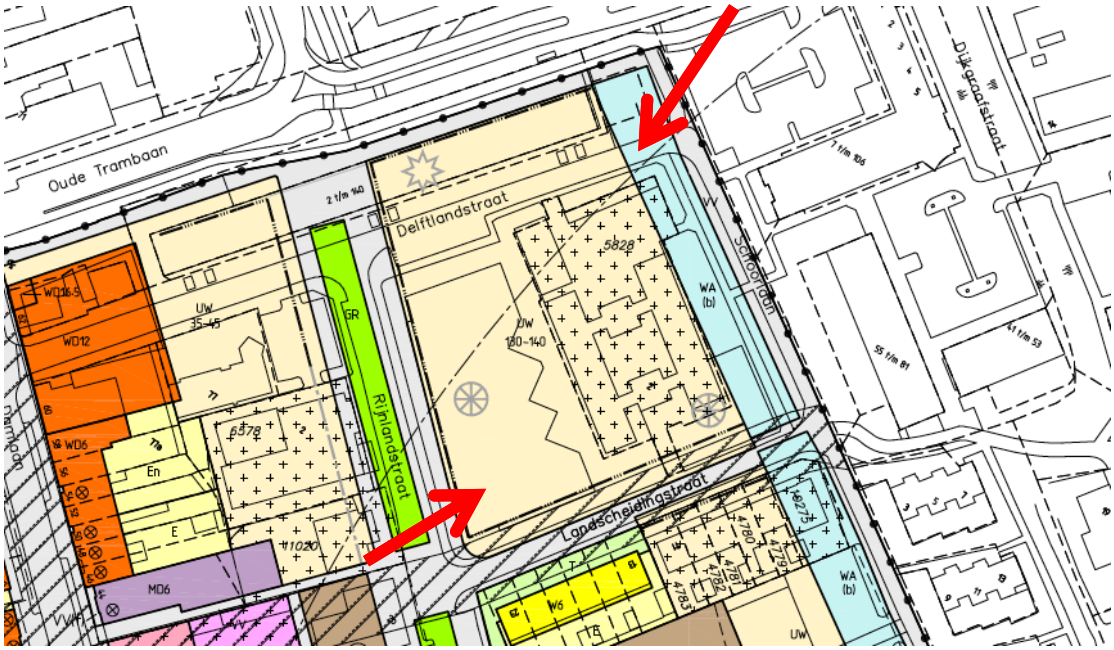


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' uit 2005 (projectlocatie: rode pijlen)

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 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'.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatie-specifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011). De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie
Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Algemeen
Ingevolge artikel 3.1.6 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. Aan dit artikel dient ook te worden getoetst in het kader van een zogenaamde project-omgevingsvergunning.

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 een schoolgebouw en een 4 laags appartementengebouw, alsmede groen en een vijver. 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.

Voorts wordt in dit kader vermeld dat op de website www.nieuwekaartnl.nl o.a. de regionaal afgestemde woningbouwplannen zijn opgenomen. Ook het woningbouwplan voor de Leytsche hof is daarin opgenomen.

Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam, zoals aan de Schoorlaan en Rijnlandstraat. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Leytsche Hof 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 op de locatie Leytsche Hof 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 Leytsche Hof 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 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen zelf regionale visies voor onder meer woningen op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. Dat is hier het geval.

Verder dient de maatschappelijke behoefte van het plan te zijn aangetoond. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is de behoefte aan dit plan onderbouwd (zie paragraaf 2.1.2).

Zoals hierna in paragraaf 2.4.2 uitgebreider wordt beschreven, maakt het bouwplan voor de Leytsche Hof onderdeel uit van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de gemeentelijke structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied. Het plan beoogt dus ook om de ruimtelijke kwaliteit van het Damcentrum te versterken (naast dat het voorziet in een behoefte).

Conclusie

Gelet op het voorgaande sluit onderhavig plan goed aan op de thema's uit Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.2.2 Omgevingsverordening

Op 1 augustus 2020 is de provinciale omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheers-

verordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

De herontwikkeling voor de Leytsche Hof betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Ingevolge de Verordening Ruimte dient dan wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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
De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavig plan voor de Leytsche Hof.

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 efficiënt 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 er naar 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 153 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.
Op de website www.nieuwekaartnl.nl zijn o.a. de regionaal afgestemde woningbouwplannen opgenomen. Ook het plan Leytsche hof is daarin opgenomen.

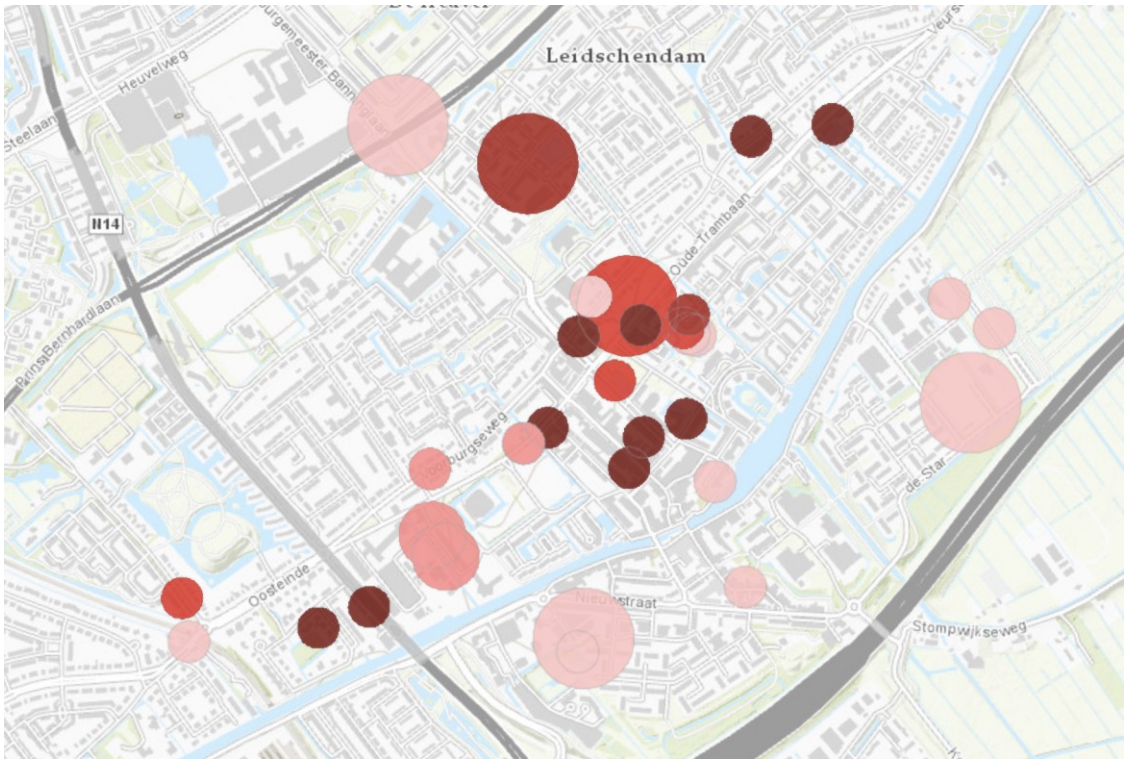


Fig. 2.1 Uitsnede 'De Nieuwe Kaart van Nederland'

<u>*Conclusie*</u>
De ontwikkeling voor de Leytsche Hof 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 Leytsche Hof 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 Leytsche Hof 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. Zo is de Rijnlandstraat (al sinds langere tijd) voorzien van een doorbraak, waardoor er een betere aansluiting op het centrum ontstaat. Deze Rijnlandstraat is voorzien van een middenstrook met bomen. De Schoorlaan wordt vormgegeven als een singelprofiel met een talud en bomen, waarbij de sloot wordt verbreed en zo ook extra waterberging ontstaat.
Voorts wordt binnen het plan Leytsche Hof een parkeergarage gerealiseerd, onder maaiveld (met kelder) en op maaiveld met een groen dek daarop. Dat betekent dat op dit dek beplanting kan groeien en water kan worden vastgehouden.

Met het plan voor de Leytsche Hof worden woningen toegevoegd uit diverse prijsklassen.
Hieronder een tabel van de woningtypen voor het plan Leytsche Hof.

Programma Leytsche Hof							
18-3-2021							
	m2 GO	blok E	blok A	blok B	blok C	blok D	Totaal
Huurhuis, etage (goedkoop)	<60	9	29	0	0	0	38
Huurhuis, etage (middelduur)	60-69	20	9	0	0	0	29
Huurhuis, etage (duur)	70-89	32	0	0	0	0	32
Huurhuis, vrije sector (duur)	>90	0	0	0	0	0	0
Koophuis, etage (goedkoop)	<60	0	0	0	0	9	9
Koophuis, etage (middelduur)	60-69	0	0	0	0	4	4
Koophuis, etage (duur)	70-89	0	0	0	0	12	12
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	>90	0	7	9	9	4	29
Totaal	-	**61**	**45**	**9**	**9**	**29**	***153***
99	aantal huurwoningen						
54	aantal koopwoningen						

Met de woonstudio's en de middeldure appartementen wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters. De toevoeging van de duurdere woningen voorzien 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 Leytsche Hof 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 Masterplan Damcentrum

Op 6 april 2004 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het 'Masterplan Damcentrum' vastgesteld. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een levendig, leefbaar en vitaal stedelijk verblijfsgebied te maken. Het betreffende Masterplan Damcentrum uit 2004 vormt nog steeds uitgangspunt bij de herontwikkelingsplannen van het Damcentrum.

Het Masterplan streeft naar hoge kwaliteit, waarbij de hoofddoelstelling voor het centrumgebied zijn:

- het versterken van de functionele, ruimtelijke en economische structuur;
- het verbeteren van de leefbaarheid;
- het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het historische centrum als geheel;
- het verwezenlijken van een algemene kwaliteitsverbetering van het woningaanbod, de woonomgeving, de openbare ruimte, de mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, de culturele activiteiten, de verkeerssituatie en het winkelaanbod.

Het masterplan zegt over de nieuwbouw voor de locatie Leytsche Hof onder meer het volgende (in paragraaf 4.5.1, over de Rijnlandstraat):

'Op de kop van de Rijnlandstraat is een markante toren van dertien verdiepingen voorzien. Deze vormt een ruimtelijke begrenzing van de J.S Bachlaan en leidt de Rijnlandstraat in. De begane grond biedt ruimte voor een kleinschalige commerciële of publieke functie.
De straat wordt ingericht als laan met een middenprofiel met gras, water en bomen. De bebouwing is met twee tot vijf bouwlagen afgestemd op het brede profiel. De nieuwe bebouwing is in principe pandsgewijs opgebouwd. Hierdoor ontstaat een mooie maat en schaal in het profiel.'

Omdat het plan ook grenst aan de Schoorlaan, is ook hetgeen in paragraaf 4.6 van het masterplan staat vermeld over de bebouwing aan de Schoorlaan relevant:

De Schoorlaan wordt hét adres voor 'mooi wonen'. De voorzijde van de woningen liggen aan het water, aan de achterzijde hebben ze terrassen met een tuin op de zon. Verschillende architectonische varianten zijn denkbaar om de locatie aan het water goed te benutten.
In eerste instantie was het de bedoeling om het water te verbinden met de Vliet. Door technische en waterhuishoudkundige problemen is dit echter niet mogelijk gebleken.

De bestaande laan met elzen behoudt zijn functie voor voetgangers en fietsers. De huidige smalle sloot langs de laan wordt sterk verbreed in zuidelijke richting, tot aan de nieuwe woningen. De ontsluiting voor de auto's van de woningen loopt via de parkeerstraat onder de panden, met toegangen aan de Zaagmolenstraat en de Landscheidingsstraat.

Parallel aan de Schoorlaan wordt aan de noordzijde een nieuwe woonstraat aangelegd. Deze straat heeft aansluitingen op de Landscheidingsstraat en de Zaagmolenstraat.
De huidige wegverbindingen tussen het Damcentrum en de Rietvink wordt ter hoogte van de Landscheidingstraat alleen toegankelijk voor het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en ter hoogte van de Zaagmolenstraat wordt de huidige situatie gehandhaafd.

Het plan aan de Leytsche Hof sluit aan op de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan, om de navolgende redenen:

- Het plan sluit aan op de functionele en ruimtelijke structuur de zoals beoogd in het Masterplan. Hierover het volgende:
  - Zoals op onderstaande afbeelding is af te leiden, gaat het Masterplan op onderhavige projectlocatie uit van woningbouw. De bebouwing wordt vanuit de Rijnlandstraat Zuid als het ware doorgezet tot de Oude Trambaan. Het deelgebied Leytsche Hof ligt op de overgang van de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de bebouwing aan de J.S. Bachlaan (appartementen);

  - Het bouwplan kiest ervoor om de hoogteaccenten te verschuiven naar Oude Trambaan. In het Masterplan was immers voorzien in een hoogteaccent op de hoek van de Schoorlaan en de Landscheidingsstraat. Deze komt te vervallen. Dat betekent dat er geen schaduw meer valt over het binnengebied, maar over de Oude Trambaan. Bovendien wordt hierdoor de bestaande bebouwing aan de Landscheidingsstraat ontzien (zie voor wat betreft de bezonningsstudie, paragraaf 3.2.2 en bijlage II)

  - Op de hoek van de Rijnlandstraat en de Oude Trambaan wordt voorzien in de in het masterplan genoemde markante toren van 14 bouwlagen, als ruimtelijke begrenzing van de J.S. Bachlaan en inleiding op de Rijnlandstraat. Dat is 1 bouwlaag hoger dan in

het masterplan is voorzien. De reden daarvan is dat daardoor het volume wat ranker kan worden vormgegeven, zonder ruimteverlies. Dat maakt dat de impact op de omgeving wat minder is, in vergelijking met het oorspronkelijke plot.

- In masterplan wordt ervan uit gegaan dat er een rooilijn met panden langs Schoorlaan wordt gemaakt. In lijn met masterplan is hieraan invulling gegeven met de 9 zogenaamde 'waterwoningen'. Deze woningen zijn zeer goed geschikt voor gezinnen. Dat levert ook een goede menging op van bewonerssamenstelling van Leytsche Hof als geheel. Deze programmatische menging was het uitgangspunten van het masterplan, dat wil zeggen kleine / grote woningen, appartementen / grondgebonden woningen.

- De Rijnlandstraat moet volgens het Masterplan worden ingericht als laan met een middenprofiel met gras, water en bomen. De Rijnlandstraat is op dit moment voor het grootste deel al zo ingericht. Het bouwplan Leytsche Hof sluit daaropaan;

- Hoewel het geen onderdeel uitmaakt van de te verlenen omgevingsvergunning, sluit het bouwplan ook aan op hetgeen in het masterplan wordt aangegeven over de beoogde verbreding van de Schoorlaan, de verbreding van de daaraan parallel lopende smalle sloot en het behoud van de elzen aldaar.

- Het bouwplan voor de Leytsche Hof wijkt overigens in zoverre af van het masterplan dat op de begane grond geen commerciële of publieke functies zijn opgenomen. Er wordt voor gekozen om het winkelgebied in het centrum van Leidschendam vooral te concentreren op en rondom het Damplein en de Damlaan. Verder is er in het centrum van Leidschendam op dit moment voldoende oppervlakte beschikbaar voor commerciële of publieke ruimten;

- De bebouwing is met drie tot vijf bouwlagen afgestemd op het brede profiel van de Rijnlandstraat Noord en sluit daarmee ook aan op de reeds bestaande en nog in aanbouw zijnde woningen aan de Rijnlandstraat Zuid en Noord (aan de overzijde);

- De nieuwe bebouwing is in principe pandsgewijs opgebouwd. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd en aantrekkelijk straatbeeld;

- De nieuwe woningen van het bouwplan voor de Leytsche Hof leveren, als onderdeel van het totale herinrichtingproject voor het Damcentrum, een belangrijke bijdrage aan de ambities van Damcentrum. Het zijn moderne stadswoningen die passend binnen de ambitie voor de Hollandse waterstad zijn vormgegeven, maar wel een unieke en hoogwaardige vormgeving hebben.

Fig. 2.3 Impressie Bouwblok Masterplan (projectlocatie: zie blauwe pijl)

Fig. 2.4 Impressie bouwblok van Rijnlandstraat en van de kruising met de Oude Trambaan, in het verlengde van de J.S. Bachlaan

Fig. 2.5 Impressie Bouwblok Masterplan (projectlocatie: zie blauwe pijl)

Fig. 2.6 Impressie waterwoningen Schoorlaan

<u>*Conclusie*</u>
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende bouwplan voor de Leytsche hof aansluit op en bijdraagt aan de in het Masterplan geformuleerde hoofddoelstellingen.

2.4.3 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

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 2020* op 14 juli 2020 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 verordening is echter niet van toepassing op een bouwplan indien vóór de dag van de inwerkingtreding van deze verordening tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bouwplan een intentieovereenkomst, een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro, een koop- en realisatieovereenkomst, een ontwikkelovereenkomst of enige andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare privaatrechtelijke overeenkomst over het bouwplan is gesloten (artikel 3 lid 5 onder a van de Verordening). Dat is hier het geval. Dit project is gebaseerd op een eerder vastgesteld Masterplan en de Samenwerkingsovereenkomst voor Damcentrum. Hierin zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen (sociale) woningen.

Conclusie
De *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020* is in dit geval niet van toepassing gelet op eerder gemaakte afspraken. Desondanks voldoet het woonprogramma aan de actuele opgaven voor sociale en middeldure woningbouw.

2.4.4 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.
De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020 blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaand woonvisie gelden:

- *Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad*
- *Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt*
- *Een strategische inzet van nieuwbouw*
- *De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen*
- *Integrale aanpak planontwikkeling*
- *Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen*

De Woonvisie fungeert als leidraad voor ander gemeentelijk beleid dat het wonen raakt en toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

Het is volgens de Woonvisie belangrijk dat woonconsumenten iets hebben om uit te kiezen. Verschillende woningen en verschillende woonmilieus. Wat de woonconsument wenst, is het uitgangspunt in het ontwikkelen van bouwplannen. De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen, woonmilieus, is bepalend.

Verder streeft het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Het is van belang extra aandacht te schenken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. De gemeente wil meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek geven. Eén van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van hoofdzakelijk woningen die behoren tot de middeldure en duurdere sector. Op die manier wordt doorstroming mogelijk gemaakt. Deze woningen kunnen immers gekocht worden door bewoners die een vervolgstap willen maken in hun wooncarrière. De door deze doelgroep achtergelaten woningen bieden vervolgens weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt. Zo vormt het plan voor de Leytsche Hof een toevoeging aan de woningvoorraad welke past binnen uitgangspunten van de Woonvisie.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat dit plan conform de uitgangspunten van de Woonvisie binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Conclusie
Het bovenstaande beschrijft het beleid uit voorgaande jaren. Momenteel is de aandacht vooral gericht op het toevoegen van sociale en middeldure woningen. Voor projecten die al langer lopen, zoals Leytsche hof, en waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is gesloten met de gemeente, is het actuele beleid echter niet van toepassing (zie ook paragraaf 2.4.3).

2.4.5 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkings-beleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.
Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat de parkeersituatie in Leytsche Hof past binnen de in 2019 vastgestelde geactualiseerde parkeerbalans.

Conclusie
Wat betreft parkeren is de Parkeernota 2005 bij het plan voor de Leytsche Hof als uitgangspunt genomen, met daarbij de geactualiseerde parkeerbalans. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.6 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het 'Water- en rioleringsplan' (WRP) vastgesteld. Dit WRP is tot stand gekomen in samenwerking met de hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het WRP bestrijkt de planperiode 2016 tot en met 2021 en voldoet aan de wettelijke en gemeente-specifieke eisen op het gebied van de gemeentelijke watertaken.

Het water- en rioleringsplan gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan

schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het plan aan de Leytsche Hof.

Conclusie
Het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2021' bevat voor de locatie Leytsche Hof 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.

2.5 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van onderhavig plan voor de Leytsche Hof te Leidschendam.

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 Toetsing bestemmingsplan 'Damcentrum'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Damcentrum' rusten op de percelen aan de Leytsche Hof de volgende bestemmingen:

a. *Water (artikel 19)*
b. *Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)*
c. *Molenbiotoop (artikel 24)*
d. *Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW 130-140) (artikel 25)*

Hierna volgt een verdere beschrijving van deze bestemmingen, toegepast op het bouwplan aan de Leytsche Hof.

Ad a. Water

Op grond van artikel 19 lid 1. zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor onder meer:

a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
b. verkeer te water;

alsmede voor:

c. ter plaatse van de aanduiding "brug": tevens voor verkeer en verblijf als bedoeld in artikel 20 Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
d. ter plaatse van de aanduiding "bruggen toegestaan" zijn bruggen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen toegestaan.

De ontsluiting van de woningen aan de Schoorlaan vindt deels plaats via een brug over deze bestemming 'water'. Het bouwplan past binnen deze bestemming.

Ad b. Archeologisch waardevol gebied (art. 21)

Gronden met deze (dubbel)bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na een binnenplanse vrijstelling van het college, op basis van een rapport waarmee de archeologische waarde van de betrokken gronden in voldoende mate is vastgesteld en de betreffende waarden door de verwezenlijking van het bouwplan niet worden geschaad.

Wat betreft archeologisch onderzoek wordt verder verwezen naar paragraaf 6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Overigens dient ingevolge artikel 21 lid 7 van de planregels wel een zogenaamde aanlegvergunning (sinds de invoering van de Wabo onderdeel uitmakend van de omgevingsvergunning) te worden aangevraagd. De omgevingsvergunning zal ook zien op deze activiteit (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo).

Ad c. Molenbiotoop (art. 24)
Op grond van artikel 24, eerste lid, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop mede bestemd voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen. Het projectgebied valt gedeeltelijk binnen deze molenbiotoop.
Op grond van artikel 24, tweede lid, mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogtebepalingen:
- binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen een afstand van 100 tot 400 m 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;

Omdat ingediende bouwplan binnen de gestelde maximale hoogteregels blijft, zijn er geen strijdigheden c.q. belemmeringen met betrekking tot de molenbiotoop (zie ook paragraaf 6.2).

Ad d. Uit te werken gebied voor woondoeleinden (art. 25)
Het voorliggende bouwplan voor de Leytsche Hof wijkt af van de uitwerkingsregels die in de vigerende uit te werken bestemming zijn opgenomen. De afwijkingen zijn kort samengevat als volgt te omschrijven (zie ook de tekening van bijlage I waarin de afwijkingen, voor zover mogelijk, visueel inzichtelijk zijn gemaakt):

1. Overeenkomstig artikel 25 lid 2 sub d dient daar waar op de plankaart de aanduiding ‘voorgevellijn’ is aangegeven de voorgevel van de hoofdgebouwen volledig in de voorgevellijn te worden gebouwd of in afwijking daarvan maximaal 0,5 meter daarachter. Aan deze bepaling wordt niet geheel voldaan;
2. Overeenkomstig artikel 25 lid 2 sub e dient de bouwhoogte van gebouwen ten minste 9 m en mag ten hoogste 16,5 m bedragen. Voor woonblok 4 (blok op de hoek Schoorlaan / Oude Trambaan) wordt daar niet aan voldaan. De bebouwingshoogte bedraagt daar 21,7 meter;
3. Overeenkomstig artikel 25 lid 2 sub j mag de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding ‘hogere bouwhoogte’ ten hoogste 40 meter bedragen. Voor de woontoren wordt daar niet aan voldaan vanwege de bebouwingshoogte van 45 meter;
4. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub k, dient de panddiepte van woningen en / of woongebouwen ten minste 10 meter te bedragen. Voor wat betreft een aantal woningen wordt daar niet aan voldaan;
5. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub n.1, dient binnen het UW-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning. Het bouwplan gaat echter uit van een andere norm, in paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp parkeren.

Gelet op bovengenoemde strijdigheden is het niet mogelijk om gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid.

Omdat hier sprake is van een uit te werken bestemming bepaalt artikel 26 lid 3 van de planregels dat op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming (‘Uit te werken gebied voor woondoeleinden’) uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen (dus een ‘voorlopig bouwverbod’). Het bouwen zonder uitwerkingsplan is in strijd met dit artikel. De te verlenen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo ziet eveneens op de strijdigheid met dit artikel.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

In paragraaf 2.4.2 is het "Masterplan Damcentrum" al genoemd als onderdeel van het relevante beleidskader voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan voor de Leytsche Hof. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een levendig, leefbaar en vitaal stedelijk verblijfsgebied te maken. Deze globale basis is in eerste instantie naar een meer concreet niveau vertaald in het bestemmingsplan 'Damcentrum', waarin de objectieve randvoorwaarden zijn vastgelegd waaraan de verdere verwezenlijking van de verschillende deelgebieden zal moeten voldoen.
Zoals hierboven beschreven, wijkt het nu voorliggende bouwplan voor de locatie Leytsche Hof af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. Hierna zal worden ingegaan op de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de omgeving

De zuidwestzijde van de locatie Leytsche Hof grenst aan de Rijnlandstraat. De Rijnlandstraat is een ruim vorm gegeven laan binnen het centrum van Leidschendam. Wat betreft de inrichting is gekozen voor een brede middenberm van gras en rijen van bomen. Bomen in de straat zorgen voor een statig karakter. De Rijnlandstraat loopt parallel aan de Damlaan en biedt direct toegang tot de Oude Trambaan en de J.S. Bachlaan.

Aan de overzijde van de Rijnlandstraat is eveneens een nieuwbouwplan in ontwikkeling, met woningbouw (Rijnlandstraat Noord). Dat betreft de realisatie van 12 grondgebonden woningen en een appartementengebouw op de hoek van de Rijnlandstraat en de Oude Trambaan. De grondgebonden woningen hebben een pandsgewijze opzet en bestaan uit 3 bouwlagen met een kap. Het appartementengebouw bestaat uit 5 bouwlagen.

Aan de noordwestzijde grenst het plan Leytsche Hof aan de Oude Trambaan. De Oude Trambaan vormt een gebiedsontsluitingsweg, waar een maximumsnelheidsregime geldt van 50 km/uur. De Oude Trambaan vormt in zekere zin de begrenzing tussen het centrum van Leidschendam en het ten noorden daarvan gelegen gebied. De bebouwing aan de Oude Trambaan is gevarieerd. Er staat een aantal appartementengebouwen, met in de plint commerciële ruimten. Direct tegenover de locatie Leytsche Hof is een garagebedrijf aanwezig.

Aan de noordoostzijde grenst het plan Leytsche Hof aan de Schoorlaan. De Schoorlaan is een verkeersluwe straat (éénrichtingsverkeer), met veel groen en een watergang. Ter hoogte van de locatie Leytsche Hof staat aan de overzijde van de Schoorlaan (ten noordoosten van de locatie Leytsche Hof) een wat ouder appartementencomplex met 6 bouwlagen. Iets meer zuidelijk van het appartementencomplex staat parallel op de Schoorlaan een aantal patiowoningen.

Aan de zuidoostzijde grens het bouwplan voor de Leytsche Hof aan de Landscheidingsstraat. De Landscheidingsstraat vormt de verbinding tussen de Rijnlandstraat en de Schoorlaan. Aan de Landscheidingsstraat is in 2016 reeds een nieuwbouwplan gerealiseerd: een appartementengebouw met vier bouwlagen. Een deel van de Landscheidingsstraat is nog onbebouwd. Met onderhavig plan wordt dat deel nu wel bebouwd.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Algemeen

Het centrum van Leidschendam ondergaat momenteel een grote metamorfose waarbij het karakter van Leidschendam opnieuw wordt gedefinieerd. Met respect voor de omgeving herrijst op diverse locaties veelzijdige en gevarieerde bebouwing, met een historisch geïnspireerde architectuur als die van een Hollandse Waterstad met wisseling in panden, grotere en kleinere korrel in straten, wisselende dak-typologie en architectuur, wisselende hoogte van panden waardoor een stads silhouet van daklijnen ontstaat, kenmerkende klassieke pandopbouw met plint, midden en dak en duidelijk vormgegeven entrees, zonder historiserend te zijn.

Het uitwerkingsplan gaat uit van de mogelijkheid tot drie hoogte accenten. In het bouwplan worden er twee ingetekend waarbij een accent niet op de hoek Schoorlaan / Landscheidingsstraat is gelegen, maar is verschoven naar de hoek Oude Trambaan / Schoorlaan. De reden voor deze verschuiving is een optimale ontsluitingsstructuur van de appartementen.

Inhoud plan

Dit project bestaat uit de realisatie van 153 woningen, met een parkeergarage in kelder en op maaiveld. De parkeergarage wordt overdekt door een daktuin. Hierna volgt een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan het einde van deze paragraaf zijn enkele beeldimpressies opgenomen.

Het uitwerkingsplan stond op deze locatie overigens 130 woningen toe. Het bouwplan gaat uit van 153 woningen (zie onderstaande tabel). Deze woning toename binnen de gestelde maximale bouwhoogtes en dieptes is mogelijk doordat er meer kleinere appartementen in de toegestane bouwmassa kunnen worden gerealiseerd.
Het toegenomen woningaantal stelt geen hogere eisen aan de openbare ruimte dan zoals die zijn geformuleerd in het uitwerkingsplan. Over het totale plan worden er niet meer woningen gerealiseerd. Wel dient een adequate parkeeroplossing in het plan te worden gerealiseerd. In de garage zijn 160 parkeerplaatsen voorzien.

Programma Leytsche Hof
18-3-2021

	m2 GO	blok E	blok A	blok B	blok C	blok D	Totaal
Huurhuis, etage (goedkoop)	<60	9	29	0	0	0	38
Huurhuis, etage (middelduur)	60-69	20	9	0	0	0	29
Huurhuis, etage (duur)	70-89	32	0	0	0	0	32
Huurhuis, vrije sector (duur)	>90	0	0	0	0	0	0
Koophuis, etage (goedkoop)	<60	0	0	0	0	9	9
Koophuis, etage (middelduur)	60-69	0	0	0	0	4	4
Koophuis, etage (duur)	70-89	0	0	0	0	12	12
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	>90	0	7	9	9	4	29
Totaal	-	**61**	**45**	**9**	**9**	**29**	***153***

99	aantal huurwoningen
54	aantal koopwoningen

Begrenzing plan

De opbouw volgt de uitgangspunten van het masterplan Damcentrum (zie ook paragraaf 2.4.2). Het plan wordt begrensd door vier verschillende straten: De Oude Trambaan, Rijnlandstraat, Landscheidingsstraat en Schoorlaan. De straten zijn in samenhang ontworpen en hebben een passende ritmiek in pandmaat, accenten, bouwhoogte en sfeer.

Opzet bouwplan

Het plan Leytsche Hof heeft de opbouw van een gesloten bouwblok. Het gesloten bouwblok heeft rondom een pandsgewijze opbouw met grondgebonden woningen en appartementen. Door de opbouw van een gesloten bouwblok ontstaat in het midden een verhoogd binnenhof, met een collectieve groene inrichting.

Het plan gaat, zoals gezegd, uit van gesloten bouwblok, waarin parkeren uit het zicht is gehaald, en architectuur aansluit op maaiveld, met voordeuren voorzijde. Met deze voordeuren aan de voorzijde worden de omliggende straten geactiveerd en verlevendigd.

Parkeren

In het plan Leytsche Hof wordt een parkeergarage gerealiseerd in de kelder en op maaiveld, met een groen dek daarboven op. Hierdoor ontstaat een binnenhof. Dat betekent dat op dit dek beplanting kan groeien en water kan worden vastgehouden. Hierdoor wordt ook het parkeren uit het zicht gehaald.

De parkeergarage van het complex bevat 160 parkeerplaatsen en wordt ontsloten via een inrit aan de Rijnlandstraat. De ontsluiting van de parkeergarage op deze plek wordt het meest geschikt geacht nu deze het minste overlast geeft voor omwonenden c.q. de bezoekers van het centrum en ook uit verkeerstechnisch oogpunt aanvaardbaar is.

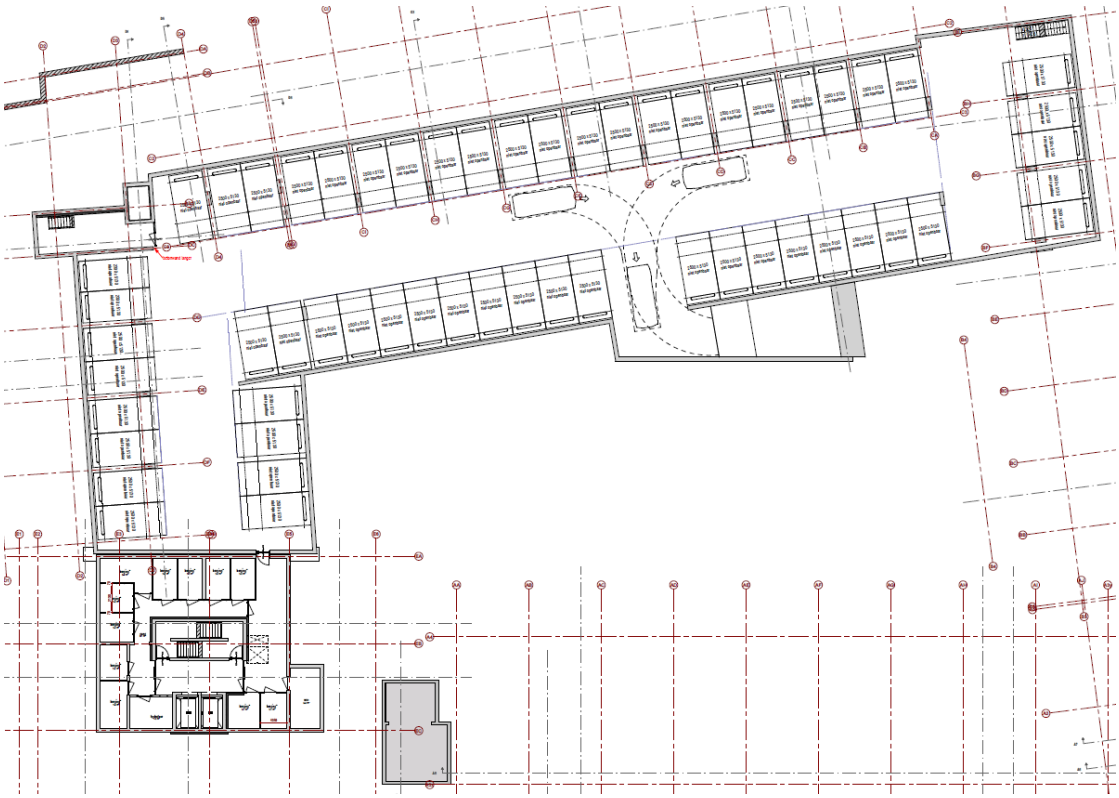


Fig. 3.1 Parkeren kelder

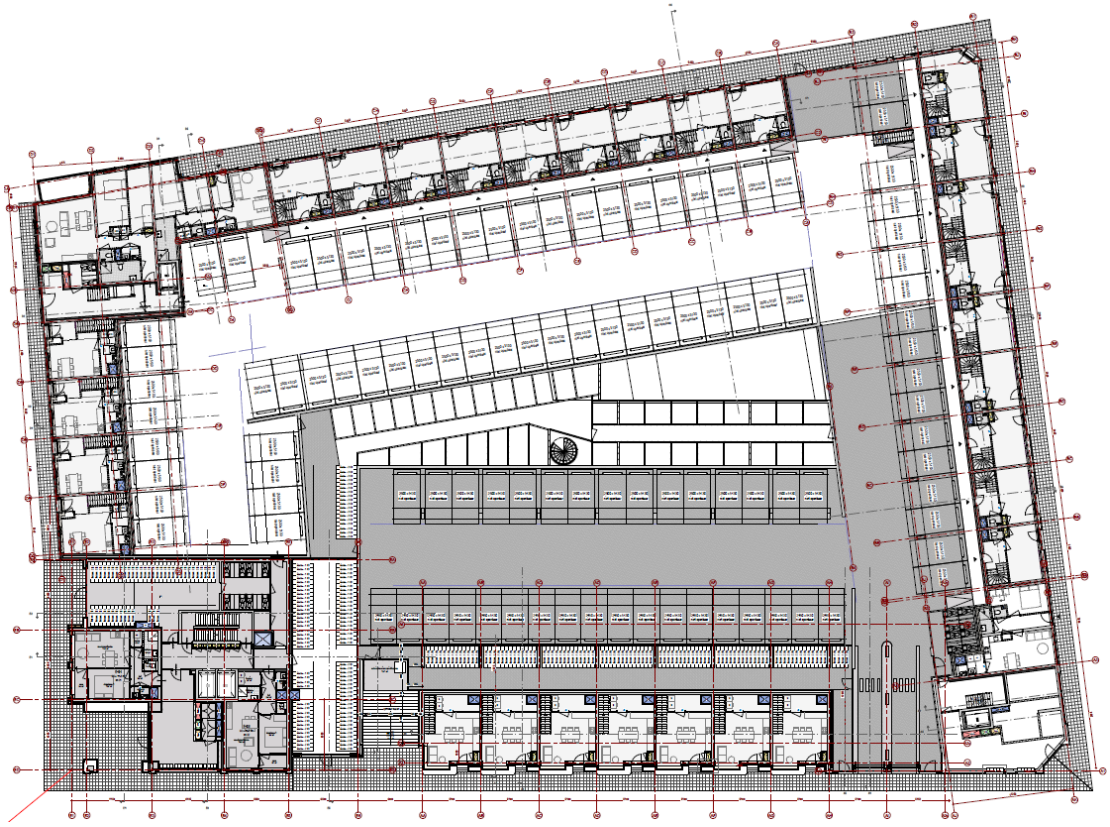


Fig. 3.2 Parkeren maaiveld

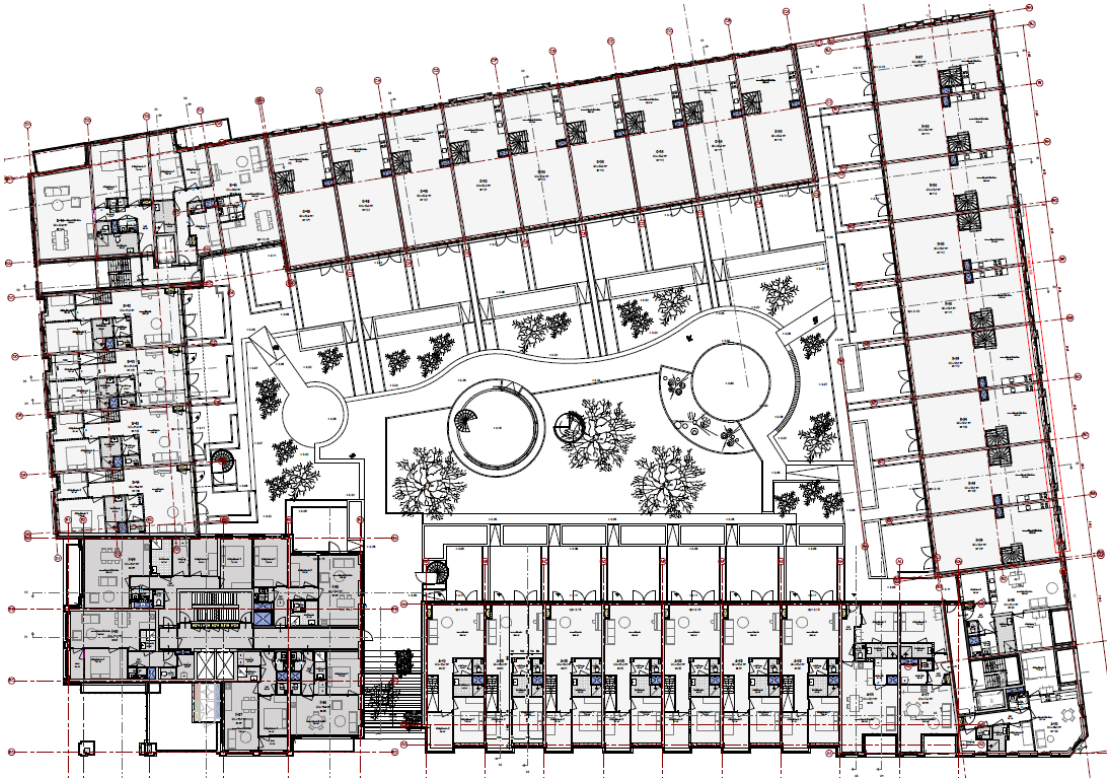


Fig. 3.3 Dektuin op parkeergarage

Hoogteaccepten
Het plan kent twee hoogte-accenten aan de zijde van de Oude Trambaan. Op de hoek Schoorlaan en Oude Trambaan komt een 7-laags appartementengebouw. Op de hoek Oude Trambaan en Rijnlandstraat komt een 13-laags torengebouw, als ruimtelijke begrenzing van de J.S. Bachlaan en inleiding op de Rijnlandstraat. Dat is in overeenstemming met het masterplan is voorzien.
In eerdere planvorming was er sprake van drie hoogte-accenten. De markante positie van de hoge toren is in de planuitwerking ongewijzigd gebleven, de twee andere lagere accenten zijn teruggebracht tot één lager accent op de hoek Oude Trambaan en Schoorlaan. Deze positie op de noordhoek zorgt ervoor dat het binnenhof een betere bezonning heeft ten gunste van de groene binnenruimte.
Voorts vormt de Oude Trambaan een doorgaande route met meerdere hoogte-elementen. Het plan sluit daarop aan. Ook corresponderen de hoogte-accenten van Leytsche hof met de hogere bebouwing langs de Bachlaan, welke als het ware een verbindingsboulevard vormt tussen het centrum van Leidschendam en Leidsenhage.

Woningen Schoorlaan
In masterplan wordt ervan uit gegaan dat er een rooilijn met panden langs Schoorlaan wordt gemaakt. In lijn met masterplan is hieraan invulling gegeven met de 9 zogenaamde 'waterwoningen'. Deze woningen zijn zeer goed geschikt voor gezinnen. Dat levert ook een goede menging op van bewonerssamenstelling van Leytsche Hof als geheel. Deze programmatische menging was het uitgangspunten van het masterplan, dat wil zeggen kleine / grote woningen, appartementen / grondgebonden woningen.
De korrelgrootte van deze woningen heeft een kleinere schaal waardoor de individuele grondgebonden woningen goed herkenbaar zijn. Hierdoor ontstaat ook een gedifferentieerd en aantrekkelijk straatbeeld. Deze woningen krijgen aan de voorzijde een voordeur waardoor er een activering en verlevendiging plaatsvindt van de aansluitende straat. De panden hebben een 4-laagse opbouw waarbij de bovenste laag bestaat uit een kaplaag.

Woningen Rijnlandstraat
Aan de Rijnlandstraat is ervoor gekozen op grondgebonden woningen (met 2 bouwlagen) appartementen te realiseren (in 3 lagen). Dat leidt aan de Rijnlandstraat dus tot twee producten boven elkaar. Het hoge product is wat teruggezet, zodat het wat minder opvalt en de gevelsfeer aan de Rijnlandstraat minder massief is. Deze teruggezette producten worden ontsloten via een galerij vanaf de hofzijde. De grondgebonden woningen hebben een voorzijde aan de straat, hetgeen verlevendiging met zich meebrengt.
Vanwege het brede profiel van de Rijnlandstraat wordt 5-laagse bebouwing aan deze zijde verantwoord geacht. Vanwege het minder brede profiel van de Schoorlaan, zijn de zojuist besproken grondgebonden waterwoningen beperkt tot maximaal 4 bouwlagen.

Aan de zijde van de Rijnlandstraat is de ontsluiting van de parkeergarage opgenomen (dus met onderdoorgang als ontsluiting).

Tussenbouw Oude Trambaan
De opbouw aan de Oude Trambaan wordt, zoals eerder opgemerkt, bepaald door de twee hoogteaccenten op de hoeken. Het tussenliggende pand kent dezelfde opbouw als de 5-laagse panden aan de Rijnlandstraat.

Woningen Landscheidingsstraat
De Landscheidingsstraat is een dwarsstraatje van de stadslaan Rijnlandstraat. Net als de Schoorlaan is de korrelgrootte van een kleinere schaal. De beide hoeken worden overhoeks vormgegeven en hebben een kenmerkende entreepartij op de hoek. Ook hier geldt dat de

voordeuren aan de voorzijde zijn geprojecteerd, wat bijdraagt aan de verlevendiging en activering van de Landscheidingsstraat.

Overige opmerkingen
Alle entreepartijen zijn verbijzonderd. De entreedeuren liggen iets hoger dan het ontsluitende maaiveld. Met een terugliggende traptrede wordt het niveauverschil overbrugd. Door een tweede ontsluiting te maken vanaf het binnenhof zijn de woningen goed rolstoeltoegankelijk.

Zoals opgemerkt, wordt in het binnenhof geparkeerd onder een gesloten dek. Het dek heeft een collectieve groene inrichting. De grondgebonden woningen hebben tevens een privé-tuin op het dek.

In appartementengebouwen bevinden zich tweelaagse studio's, met vide aan voorzijde, en een trap. Op de begane grond, welke aansluit op de straat, wordt dus gewoond (dit geldt ook voor de overige woningen). De ruimte naast de entreepartij kan worden gebruikt als eetkeuken, of als studeerkamer, danwel werkplek / kantoor aan huis.

De bergingen bevinden zich aan de achterzijde.

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. Daarbij is er gekeken naar met name twee aspecten: privacy voor bestaande omwonenden en bezonning.

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfuncties in de directe omgeving en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing. Bovendien is hier sprake van een stedelijke omgeving met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, waarbij op korte afstand van elkaar gelegen woningen een algemeen geaccepteerd gegeven is.

Het bouwplan kiest ervoor om de hoogteaccenten te verschuiven naar Oude Trambaan. In het Masterplan was immers voorzien in een hoogteaccent op de hoek van de Schoorlaan en de Landscheidingsstraat. Deze komt te vervallen. Dat betekent dat er geen schaduw meer valt over het binnengebied, maar over de Oude Trambaan. Bovendien wordt hierdoor de bestaande bebouwing aan de Landscheidingsstraat ontzien.

Gelet op het voorgaande heeft het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burenrecht zullen, en ook kunnen, worden gerespecteerd.

Voor dit plan is ook de bezonningsituatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking van het voorliggende bouwplan (*Bezonningsstudie KOW*, d.d. 30 juli 2020, zie bijlage II). Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimumaantal zonuren per dag in een woning. In dit geval worden zogenaamde TNO-normen gehanteerd. De lichte TNO-norm voor het aantal zonuren per dag in een woning bedraagt in beginsel een minimum van 2 uren. Uit de bezonningsstudie van KOW blijkt dat voor alle omliggende woningen geldt dat aan deze minimumnorm wordt voldaan.
De conclusie luidt dan ook dat het bouwplan niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen.

Geconcludeerd wordt dat dit bouwplan wat betreft bezonning en privacy aanvaardbaar is voor omwonenden.

Windhinder
Voor het plan Leytsche hof is eveneens een windhinderonderzoek uitgevoerd, door dGmR (*Windhinderonderzoek, Leytsche Hof*, Leidschendam, d.d. 9 maart 2021, zie bijlage III).

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van windgevaar. Rond de nieuwbouw heerst vooral een windklasse A, een goed windklimaat. In de straat aan de noordwestkant (Rijnlandstraat) heerst vooral windklasse B en C (goed windklimaat) en op een klein gedeelte windklasse D (matig windklimaat).
Bij de toegangen heerst bijna overal windklasse A (goed windklimaat). Alleen op de zuidhoek heerst bij de toegang een windklasse C (matig windklimaat). De trap naar het binnenplein heeft een windklasse D (matig windklimaat) tot windklasse E (slecht windklimaat).
Op het binnenplein heerst over het algemeen een goed windklimaat (windklasse A). Alleen in het verlengde van de trap is er sprake van een matig windklimaat (windklasse B) tot slecht windklimaat (windklasse E).

Omdat ter plaatse van de trap naar het binnenplein een windklasse D (matig windklimaat) tot windklasse E (slecht windklimaat) heerst, worden daar maatregelen genomen door het aanbrengen van bomen en struikgewas. Op die manier kan het windklimaat worden verbeterd en zal er voor het gehele bouwplan sprake zijn van een acceptabel windklimaat.

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 stedenbouw-kundige 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.

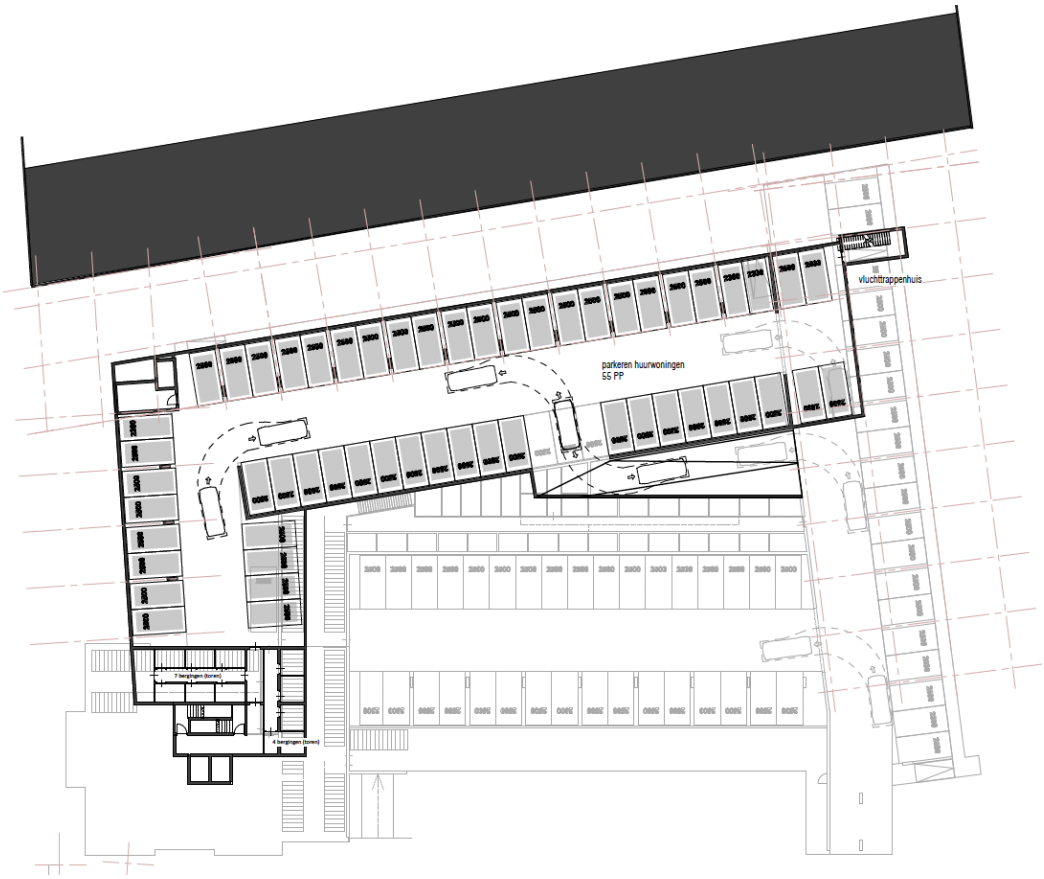


Fig. 3.4 Plattegrond parkeerkelder

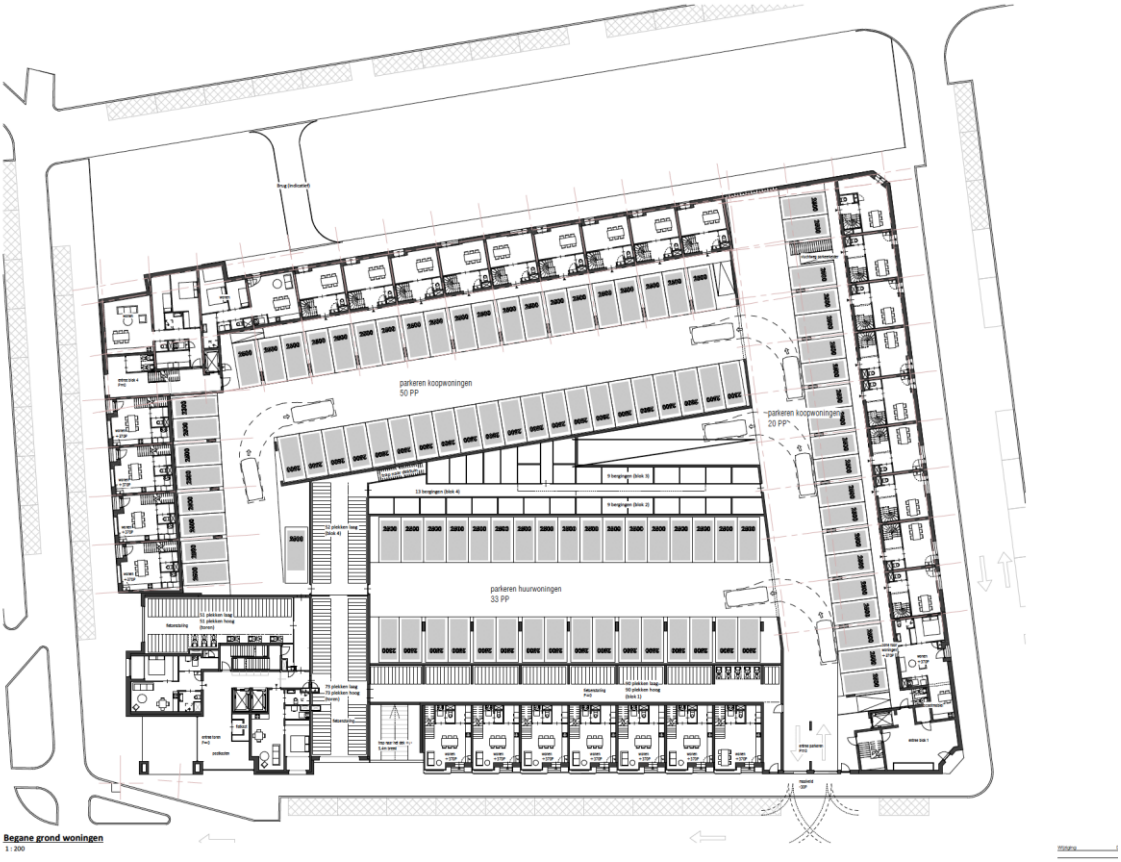


Fig. 3.5 Plattegrond begane grond

Fig. 3.6 3D impressie vanuit noordelijke richting

Fig. 3.7 3D impressie vanuit noordoostelijke richting (Schoorlaan)

Fig. 3.8 3D impressie vanuit noordwestelijke richting

Fig. 3.9 3D impressie vanuit oostelijke richting (Schoorlaan)

3.2.3 Welstand

Op 30 maart 2021 is het bouwplan voor de locatie Leytsche Hof 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.

De dynamische parkeerbalans is inmiddels geactualiseerd. Voor wat betreft de toetsing wordt uitgegaan van de geactualiseerde parkeerbalans Leidschendam-Centrum van 2019.

4.1.2 Toegepaste parkeernormen

De revitalisatie van het Damcentrum behelst een integrale herinrichting en wijziging van functies en gebruik van gronden in het gehele centrumgebied. Deze herinrichting heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte en de parkeerdruk in het centrum.
De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Deze nota wordt bij dit bouwplan eveneens als leidend beschouwd. Dat betekent, zoals eerder opgemerkt, dat de norm uit het bestemmingsplan 'Damcentrum' (2005) hier niet meer als uitgangspunt wordt genomen. Die norm bedroeg 2.0 parkeerplaatsen per grondgebonden woning.
Uitgangspunt van de in 2012 vastgestelde Nota Parkeernormen is dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving. Aangezien in Leidschendam Centrum sprake is van een gebiedsontwikkeling wordt voor de parkeerbalans het gehele plangebied beschouwd, inclusief de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor Leidschendam Centrum wordt thans uitgegaan van de volgende, herijkte (gemiddelde) parkeernormen:

Type woning	Norm minimaal	Norm gemiddeld	Norm maximaal	Aandeel bezoekers
Huurhuis, etage (goedkoop)	0,7	1,1	1,5	0,3
Huurhuis, etage (middelduur)	0,7	1,1	1,5	0,3
Huurhuis, etage (duur)	1,1	1,5	1,9	0,3
Huurhuis, vrije sector (duur)	1,2	1,6	2,0	0,3
Koophuis, etage (goedkoop)	0,9	1,3	1,7	0,3
Koophuis, etage (middelduur)	1,1	1,5	1,9	0,3
Koophuis, etage (duur)	1,2	1,6	2,0	0,3
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	1,2	1,6	2,0	0,3

Fig. 4.1 Parkeernormen conform de Nota Parkeernormen 2012

Voor de parkeernormen is een bandbreedte opgenomen. In principe wordt uitgegaan van de gemiddelde norm, tenzij er een goede motivatie is om daarvan af te wijken. Uit onderzoek van Goudappel Coffeng (voor locatie Klein Plaspoelpolder) is gebleken dat voor de allerkleinste huurwoningen (<60 m2) met in hoofdzaak een eenpersoonshuishouden aantoonbaar kan worden afgeweken van de gemiddelde parkeernorm.

De kleinste huurwoningen in het bouwplan (kleiner dan 60 m²) zijn vanwege hun omvang en indeling niet aantrekkelijk voor alle doelgroepen. Zo zullen gezinnen zich niet snel vestigen in een appartement kleiner dan60 m². Dit zijn het type woningen waar met name eenpersoonshuishoudens in komen wonen. Daarmee zullen deze woningen ook een parkeerbehoefte met zich meebrengen die overeenkomt met deze doelgroep (bron: CROW).

Gemiddeld autobezit verschilt per type huishouden
Wanneer woningen primair voor een specifieke doelgroep interessant zijn, en die specifieke doelgroep kent een lager dan gemiddeld autobezit, volgt de conclusie dat de parkeerbehoefte van die doelgroep dan ook lager dan gemiddeld zal liggen. Kijkend naar de CBS-gegevens over autobezit naar type huishouden blijkt dat het type huishouden veel invloed heeft op het autobezit. Dit is te zien in onderstaande figuur.

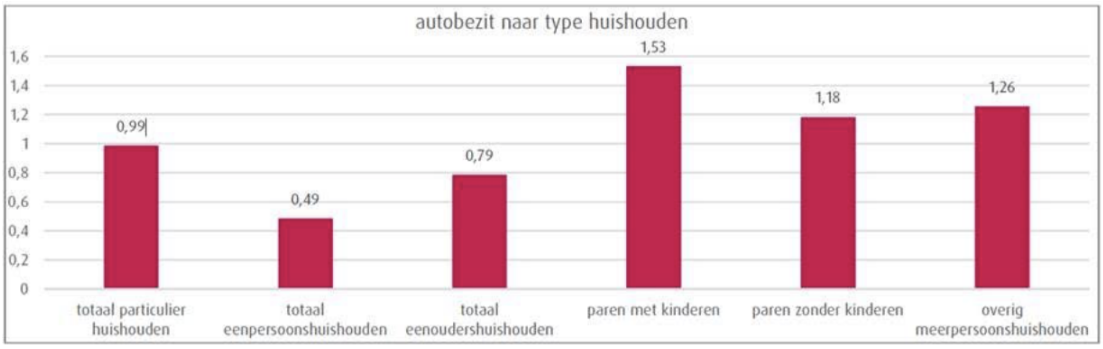


Fig. 4.2 Tabel autobezit naar type huishouden

Het type huishouden zegt dus veel over het autobezit en daarmee over de verwachte parkeervraag. In figuur 4.2 is te zien dat het gemiddelde autobezit voor eenpersoonshuishoudens (afgerond) op 0,5 ligt. Bij eenpersoonshuishoudens zal ook het bezoekersaandeel iets lager liggen en meer vergelijkbaar zijn met dat van kamerverhuur, waar een aandeel van 0,2 geldt. Tezamen is dus een parkeernorm van 0,7 auto per woning te verwachten voor de huurwoningen kleiner dan 60 m². Om die reden zal voor deze woningen van de minimale norm uitgegaan worden, in plaats van het gemiddelde.
Aangezien het voorliggende plan onderdeel is van een gebiedsontwikkeling is paragraaf 2.5.13 uit de Nota Parkeernormen 2012 van toepassing. Om die reden is er een parkeerbalans opgesteld voor het gehele plangebied, waarbij wordt getoetst aan een sluitende parkeerbalans in de eindsituatie. De gemeente hanteert daarbij de in het parkeerbeleid vastgestelde rekenmethodiek. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte maken deel uit van deze balans.

Uitgangspunt hierbij is dat de parkeersituatie voor de bestaande bewoners in het gebied niet mag verslechteren. Daarom is voor de te behouden woningen in het gebied een deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen in de parkeerbalans, zodat de nieuwe bouwplannen daar geen aanspraak op kunnen maken. Omdat het een langlopend project is, waar gedurende de looptijd nog bouwplannen of de openbare ruimte kunnen wijzigen, is het een dynamische parkeerbalans. Indien de capaciteit van de openbare ruimte wijzigt, wordt de balans daarop aangepast. Voor de resterende bouwplannen is dat vervolgens de uitgangssituatie, zodat de parkeerbalans altijd sluitend blijft. De parkeernorm van reeds gebouwde plannen kan niet meer met terugwerkende kracht gewijzigd worden.
Voor parkeren is het dus van belang dat de ontwikkeling Leytsche Hof voldoet aan de parkeerbalans. Zoals opgemerkt, is de parkeerbalans inmiddels geactualiseerd. Voor wat betreft de toetsing van de ontwikkeling Leytsche Hof wordt uitgegaan van de geactualiseerde parkeerbalans Leidschendam-Centrum van 2019.

4.1.3 Toetsing bouwplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van 18 grondgebonden koopwoningen (herenhuizen), 11 gestapelde koopwoningen (maisonnettes), 25 koopappartementen en 99 huurappartementen. Toepassing van de hiervoor beschreven parkeernormen resulteert voor het opvangen van de 'eigen' parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van 144 parkeerplaatsen, zie figuur 4.3. Voor bezoekers resulteert dit in een behoefte van 46 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt 190 parkeerplaatsen.

Type woning	Norm minimaal	Norm gemiddeld	Norm maximaal	Aandeel bezoekers	Opp (m²)	Aantal	Parkeerbehoefte		
							bewoners	bezoekers	totaal
Huurhuis, etage (goedkoop)	0,7	1,1	1,5	0,3	<60	38	15	11	27
Huurhuis, etage (middelduur)	0,7	1,1	1,5	0,3	60-69	29	23	9	32
Huurhuis, etage (duur)	1,1	1,5	1,9	0,3	70-89	32	38	10	48
Huurhuis, vrije sector (duur)	1,2	1,6	2,0	0,3	>90	0	0	0	0
Koophuis, etage (goedkoop)	0,9	1,3	1,7	0,3	<60	9	9	3	12
Koophuis, etage (middelduur)	1,1	1,5	1,9	0,3	60-69	4	5	1	6
Koophuis, etage (duur)	1,2	1,6	2,0	0,3	>70	12	16	4	19
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	1,2	1,6	2,0	0,3	>90	29	38	9	46
						153	144	46	190

Fig. 4.3 Berekening parkeerbehoefte

Hieronder wordt aangegeven op welke wijze het bouwplan voldoet aan deze parkeerbehoefte.

Zone	Aantal	Parkeer norm	Parkeer behoefte	P op eigen terrein	Aantal deelauto's	Parkeerbehoefte in openbare ruimte
Bewoners						
Etagewoning (goedkoop) <60 - huur	38	0,4	15	38	3	-23
Etagewoning (goedkoop) <60 - koop	9	1	9	9		0
Etagewoning (middelduur) >60 - huur	29	0,8	23	29		-6
Etagewoning (middelduur) >60 - koop	4	1,2	5	4		1
Etagewoning (duur) - huur	32	1,2	38	32		6
Etagewoning (duur) - koop	12	1,3	16	12		4
Huurhuis vrije sector (duur) - huur	0	1,3	0	0		0
Koophuis / maisonnette (duur) - koop	29	1,3	38	36		2
totaal	*153*		*144*	*160*	**incl. 3 deelauto's	*-16*
Bezoekers						
Etagewoning (goedkoop/middelduur) <60 - huur	38	0,3	11	0		11
Overige woningen	115	0,3	35	0		35
totaal	*153*		*46*			*46*

***toevoeging van 3 deelauto's in garage zorgt in de omgeving ook nog voor verlichting van de parkeerdruk, daarom niet afgetrokken van totaal.*

Fig. 4.4 Tabel toets aan parkeerbalans

Hoewel behoefte van het aantal berekende parkeerplaatsen (16 stuks) lager is dan het aantal woningen, zal voor elke woning minimaal één parkeerplaats beschikbaar zijn. Zeven woningen in het bouwplan krijgen twee parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn allemaal gekoppeld aan de woning, maar het is voor bewoners mogelijk om binnen het bouwplan parkeerplaatsen door te verhuren, indien men geen gebruik wil maken van de parkeerplaats. De overige 9 parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden voor deelauto's en bezoekers. Met deze overmaat aan parkeren op eigen terrein (9 parkeerplaatsen extra) valt een deel van de behoefte aan bezoekers parkeren op straat weg. In feite betekent dit dat er maar een behoefte op straat is van 37 (46-9), zoals er volgens de parkeerbalans 37 beschikbaar zijn. Zie bovenstaande tabel. De parkeergarage voor bewonersparkeren zal zo ontworpen worden dat bezoekers via een nader te bepalen systeem kunnen aanmelden en vervolgens de parkeergarage in kunnen om daar de auto te stallen.

Gebouwd: 160 parkeerplaatsen

Het bouwplan voorziet in de bouw van een parkeergarage op maaiveld, waarin 103 parkeerplaatsen zijn opgenomen. De ontwikkelaar heeft besloten om extra te investeren in de verlaging van de parkeerdruk en zal een parkeerkelder toevoegen aan het plan. Op niveau -1 komt een parkeergelegenheid voor nog eens 57 auto's. In totaal zijn er daarmee 160 parkeerplaatsen opgenomen in het bouwplan.

Openbare ruimte
Uit de op 2019 door de gemeenteraad vastgestelde geactualiseerde parkeerbalans blijkt dat voor het plan Leytsche Hof 37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn toebedeeld. Met een totale parkeerbehoefte van 190 parkeerplaatsen en met 160 parkeerplaatsen op eigen terrein, is de parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Dit betekent dat het plan past binnen de parkeerbalans.

Om de totale parkeerdruk verder te ontlasten, is in overleg met de gemeente afgesproken 3 deelauto's voor de bewoners in de parkeervoorziening op te nemen. Naar verwachting zou dit een negatief effectief moeten hebben op het autobezit en dus de parkeerbehoefte, maar er is overeengekomen om zowel de positieve als de negatieve effecten van deelauto's niet in de toetsing mee te nemen.

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

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

4.2.1 Verkeerseffecten van het plan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Damcentrum" is onderzoek verricht naar de verkeerseffecten van de herinrichting van het centrumgebied. In de eerste plaats kan daarom worden verwezen naar het desbetreffende vigerende bestemmingsplan. In 2010 is aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeersgerelateerde milieueffecten van de ruimtelijke ingrepen die in het Damcentrum zullen plaatsvinden ("Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum", Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010, zie bijlage IV). Hierbij zijn ook de geactualiseerde verwachte verkeerseffecten van de herinrichting van het Damcentrum beschreven.

De verschillende ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum voorzien in een aantal ontwikkelingen (waarvan het bouwplan voor de Leytsche Hof er één is), die mogelijk een extra verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. In het bedoelde aanvullende onderzoek is de situatie in 2020 zónder de ruimtelijke ingrepen ('de autonome ontwikkeling') vergeleken met de situatie in 2020 mét de voorgenomen ontwikkelingen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal naar verwachting de verkeersdruk binnen het Damcentrum toenemen. Daarnaast is sprake van een toename van de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen rond het centrumgebied. De geprognosticeerde toename van de verkeersintensiteiten is echter relatief beperkt, namelijk niet meer dan circa 10-15%.

Bij het opstellen van het geluidsonderzoek (zie paragraaf 5.1) voor dit bouwplan zijn actuelere verkeersgegevens gebruikt. Daaruit blijkt dat, voor zover betrekking hebbend op de voor dit bouwplan relevante ontsluitingswegen, de geprognosticeerde actuele verkeersgegevens voor de periode 2018 – 2028 gunstig afwijken ten opzichte van de verkeersgegevens van bovengenoemde onderzoek van Goudappel-Coffeng voor 2020. De conclusie dat sprake is van een relatief beperkte toename van de verkeersintensiteiten ten gevolge van de bouwplannen binnen Damcentrum, kan dus nog steeds worden getrokken.

Overigens wordt hierbij nog opgemerkt dat de hiervoor bedoelde beperkte toename van de verkeersdruk in het Damcentrum geen gevolg is van het verwezenlijken van een aantal plannen die afwijken van de ontwikkelingen die rechtstreeks in het bestemmingsplan

‘Damcentrum’ zijn voorzien. Ook wanneer de in dit vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen conform de vastgestelde bestemmings- resp. uitwerkingsregels zouden zijn uitgevoerd resp. uitgewerkt, zouden de hiervoor beschreven effecten op de verkeersdruk zich in vergelijkbare aard en omvang hebben voorgedaan.

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. Het bouwplan voor de Leytsche Hof doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en vraagt verder geen bijzondere inrichtings- 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 op de locatie Leytsche Hof 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 de Leytsche Hof 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 Leytsche hof Leidschendam,* d.d. 1 april 2021, zie bijlage V). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Voor het bouwplan Leytsche Hof aan de Oude Trambaan en Rijnlandstraat zijn berekeningen voor wegverkeerslawaai uitgevoerd. De berekende geluidsbelastingen zijn aan de normen van de Wet geluidhinder getoetst.*

- *Uit de resultaten blijkt dat de gemeente Leidschendam-Voorburg voor een aantal van de woningen hogere waarden moet vaststellen om de bouw mogelijk te maken. Het betreft een hogere waarde vanwege de Oude Trambaan tot maximaal 56 dB en vanwege de J.S. Bachlaan tot 51 dB.*

- *De geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan bedraagt maximaal 56 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelasting vanwege de J.S. Bachlaan bedraagt maximaal 51 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde. Ook voor deze weg wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB niet overschreden.*

- *De geluidsbelasting vanwege de Koningin Julianalaan-Voorburgseweg is lager dan de voorkeursgrenswaarde.*

- *Vanwege de 30 km/uur wegen binnen en rondom het plangebied bedraagt de geluidsbelasting op de nieuwbouw maximaal 57 dB. Deze waarde is lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde die geldt voor wel geluidsgezoneerde wegen. Een geluidsbelasting van 57 dB past daarom in beginsel binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wel dient net als bij geluidsgezoneerde wegen te worden voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg.*

- *Uit een afweging van de mogelijkheden blijkt dat het niet goed mogelijk is de geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan, de J.S. Bachlaan of de Rijnlandstraat te reduceren middels maatregelen. Voor de inhoudelijke argumenten wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek.*

- *Het bouwplan Leytsche Hof kan voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De meerderheid van de woningen binnen het plan heeft zonder toepassing van aanvullende maatregelen een geluidsluwe gevel en buitenruimte.*

Voor een aantal woningen aan de Oude Trambaan en de Rijnlandstraat dienen wel afschermende maatregelen te worden getroffen aan de buitenruimten.

- *De ontwikkelaar werkt in overleg met het bouwfysisch adviesbureau ZRi per woning de benodigde maatregelen uit. Dit betreft maatregelen aan de buitenruimten en geluidswerende maatregelen aan de gevels. In het adviesrapport van ZRi wordt aangetoond dat alle woningen voldoen aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg en dat de karakteristieke geluidswering van de gevels voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.*

Gelet op het voorgaande dienen er voor dit bouwplan hogere waarden te worden vastgesteld. In het rapport van Van Kooten Akoestisch advies wordt een overzicht gegeven van de woningen waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld.

In het akoestisch onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies wordt verwezen naar het onderzoek van ZRi, voor wat betreft de te treffen maatregelen. Dat betreft het onderzoek *Bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid Definitief Ontwerp - Calculatiefase*, d.d. 26 maart 2021, documentcode NLL1701R001 (zie bijlage VI).

Conclusie
Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Leytsche Hof. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Dit besluit kan worden genomen tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning.

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').

In de directe omgeving van het bouwplan is het garagebedrijf Auto Fock gelegen (aan de Oude Trambaan 40). De VNG-brochure gaat voor autoreparatiebedrijven uit van een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand bedraagt circa 25 meter. Dat betekent dat het bouwplan binnen de richtafstand valt.
De inrichting van het bedrijf is echter zodanig dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat er geen hinder vanwege dit bedrijf is te verwachten voor de nieuwe woningen van het plan Leytsche Hof. Aan de zijde waar het autobedrijf grenst aan de Oude Trambaan is alleen parkeerruimte en een showroom aanwezig. De werkplaats van het bedrijf is georiënteerd op de achterzijde van het pand, waar ook een roldeur zit naar een achtergelegen ruime parkeerplaats. De hoofdactiviteiten, ofwel de activiteiten die wellicht hinder kunnen veroorzaken, vinden dus plaats aan de achterzijde van het pand. Aan de voorzijde zit ook een

roldeur, die gedurende de werkzaamheden in de regel dicht zit. Onaanvaardbare hinder vanuit de voorzijde van het pand is daarom veel minder waarschijnlijk.
Gelet hierop lijkt het onwaarschijnlijk dat er ten gevolge van het autobedrijf aan de Oude Trambaan 40 sprake zal zijn van een onaanvaardbare milieuhinder voor de woningen van het plan Leytsche Hof.

Voor het overige zijn er in de (directe) omgeving van het bouwplan geen bedrijven en / of instellingen aanwezig die een milieubelastend effect kunnen hebben op het bouwplan aan de Leytsche Hof. Tevens zijn er geen (andere) negatieve en / of belemmerende milieueffecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ervan uit 'milieuzonering' geen belemmering bestaat voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Leytsche Hof.

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 153 woningen. 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 voor de Leytsche Hof.

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 Aqua-Terra Nova BV, in gezamenlijkheid met de nieuwbouwprojecten aan de Leytsche Hof en de Rijnlandstraat-Noord (*Eco-effectscan Leytsche Hof, Molenpad en Rijnlandstraat–Noord te Leidschendam*, 18 januari 2017, zie bijlage VII) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een kort overzicht van de conclusies uit dit rapport:

- Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. In de nabije omgeving zijn wel ecologische verbindingszones aanwezig. Vanwege de kleinschalige aard van de werkzaamheden, afstand, tussenliggende gebieden worden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden of de NNN verwacht. Een nadere toetsing aan de Wet Natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland is niet nodig.

- Op basis van de Eco-effectscan worden negatieve effecten door de geplande werkzaamheden op beschermde gebieden of soorten uitgesloten. Nader onderzoek naar beschermde flora en fauna is niet noodzakelijk.

- Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren. De zorgplicht is te allen tijde van kracht.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde Eco-effectscan 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 effectbeoordeling stikstofdepositie plan Leytsche Hof*, d.d. 1 november 2020, bijlage VIII). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen.

Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt het verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden. In de aanlegfase, die 2 jaar duurt, blijkt het bouwen van de woningen daarentegen te leiden tot een depositietoename op verschillende reeds (bijna) overbelaste delen van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied “Meijendel & Berkheide” van maximaal 0,01 mol/ha/jr.

Omdat het gaat om een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit niet kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied “Meijendel & Berkheide”. Het project is daarmee in beginsel niet vergunningplichtig op grond van de Wet Natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie.

Voor het plan Leytsche hof kan worden uitgegaan van een bouwtijd van maximaal 2 jaren. Dat betekent dat significante gevolgen op voorhand toch kunnen worden uitgesloten.

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 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);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb)
- Besluit externe veiligheid vervoer van gevaarlijke stoffen d.d. 1 april 2015 (staatsblad 2013-465)
- Besluit externe veiligheid transportroutes d.d. 11 november 2013 (staatsblad 2013-465)
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen d.d. 1 april 1015
- Regeling Basisnet d.d. 19 maart 2014 (nummer: IENM/BSK-2014/67724)

Tevens is rekening gehouden met:

- Beleid Externe Veiligheid van stadsgewest Haaglanden d.d. februari 2012;

- Beleidsregel GR en Ruimtelijke Ordening van de provincie Zuid-Holland (Provinciaal blad van 14 januari 2015, nr. 168), zie ook: http://zuidholland.archiefweb.eu/#search.1519036499504

Risicovolle objecten zijn o.a.:
- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;
- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.
Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:
- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Leytsche Hof 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 5.4.2.4).

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

De waterparagraaf heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening.

In 2005 is in opdracht van projectbureau Damcentrum een waterplan opgesteld. In het waterplan zijn de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit en de keuzes voor riolering en het grondwater nader uitgewerkt. Deze waterparagraaf voor Leytsche Hof is gebaseerd op het waterplan.

Fig. 5.2 Ligging projectgebied.

5.6.2 Waterbeleid

In 2005 is voor de herinrichting van het gebied Damcentrum in Leidschendam een Waterplan opgesteld. Het project Leytsche Hof maakt onderdeel uit van deze grootschalige herinrichting. Binnen het projectgebied Leytsche Hof ligt in de huidige situatie een vijver. Voor het bouwrijp maken van het projectgebied is het nodig deze vijver te dempen. Met gemeente Leidschendam-Voorburg en Hoogheemraadschap van Rijnland is afgestemd dat Leytsche Hof conform het waterplan Damcentrum gerealiseerd mag worden. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat het graven van nieuw oppervlaktewater en het dempen van huidig oppervlaktewater in de juiste volgorde dient te gebeuren. Eerst wordt de sloot parallel aan de

Schoorlaan gegraven en daarna wordt de vijver gedempt. Met deze volgorde blijft er ruimte voor water. Zie paragraaf 4. Toekomstige situatie, voor een gedetailleerde omschrijving.
Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de Keur van Rijnland en bijbehorende uitvoeringsregels.

5.6.3 Huidige situatie

Het centrum van Leidschendam vormt een overgang van het duingebied naar veengronden. Het centrumgebied ligt deels in de polders en deels in boezemland. De maatregelen uit het Waterplan Damcentrum zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd. Er is in 2006 een gescheiden rioolstelsel en drainage aangelegd. Er is een polderwaterberging gerealiseerd in het lage peilvak in de Klein Plaspoelpolder (Peilgebied HH Delfland), waarin het hemelwater uit het poldergebied Damcentrum naar wordt afgevoerd en gebufferd. De berging compenseert voor de toenemende verharding in Damcentrum.
In het centrum van Leidschendam ligt verder de landscheiding, de grens van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en Hoogheemraadschap van Delfland. Het projectgebied ligt in boezemland en grenst aan de Rietvinkpolder. Het projectgebied ligt daarmee volledig in het Rijnlandse deel van het gebied.
Figuur 5.3 geeft de locatie van Leytsche Hof met de relevante peilgebieden.

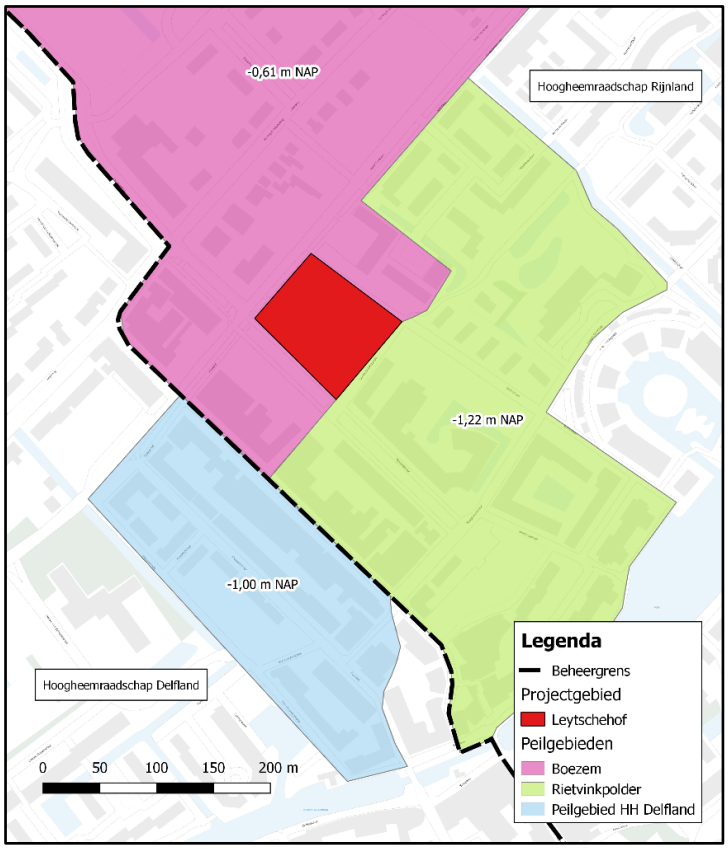


Fig. 5.3 Relevante peilgebieden voor het projectgebied Leytsche Hof.

5.6.3.1 Oppervlaktewater

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit onverhard terrein en een vijver (zie figuur 5.4). De vijver watert noordoost af naar oppervlaktewater in de Rietvinkpolder. Ondanks dat dit oppervlaktewater in Rietvinkpolder gebied ligt heeft het een waterpeil op boezemniveau van circa -0,60 m NAP (zomer- winterpeil: -0,61 – -0,64 m NAP). Afwatering is vervolgens via de Boezem naar de sloot langs de Beatrixlaan en uiteindelijk het Rijn- en Schiekanaal. Figuur 5.5 geeft het huidig watersysteem overgenomen uit de Legger van Hoogheemraadschap van Rijnland.

Fig. 5.4 Huidige indeling projectgebied (met rood vierkant aangegeven) en omgeving. De paarse lijn is de verbindingsduiker van de vijver.

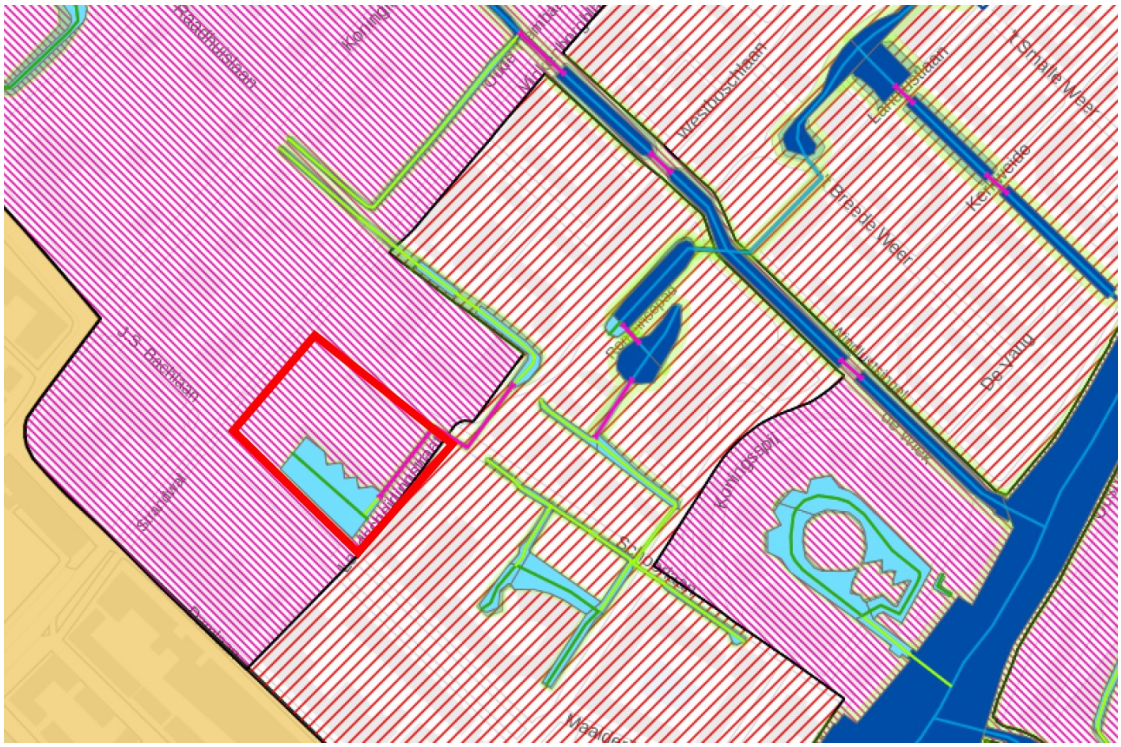


Fig. 5.5 Huidig watersysteem met peilgebieden Boezem en Rietvinkpolder. Met rood aangegeven de projectlocatie, met daarbinnen de vijver.

5.6.3.2 Waterkering

Het projectgebied ligt niet in de invloedzone van de huidige waterkering/landscheiding (verholen waterkering) tussen Rijnland en Delfland. Deze loopt via de Damstraat en de Damlaan (zie beheergrens in figuur 5.3). Het belang van de bescherming van waterkeringen staat dus aan het verwezenlijken van dit project niet in de weg.

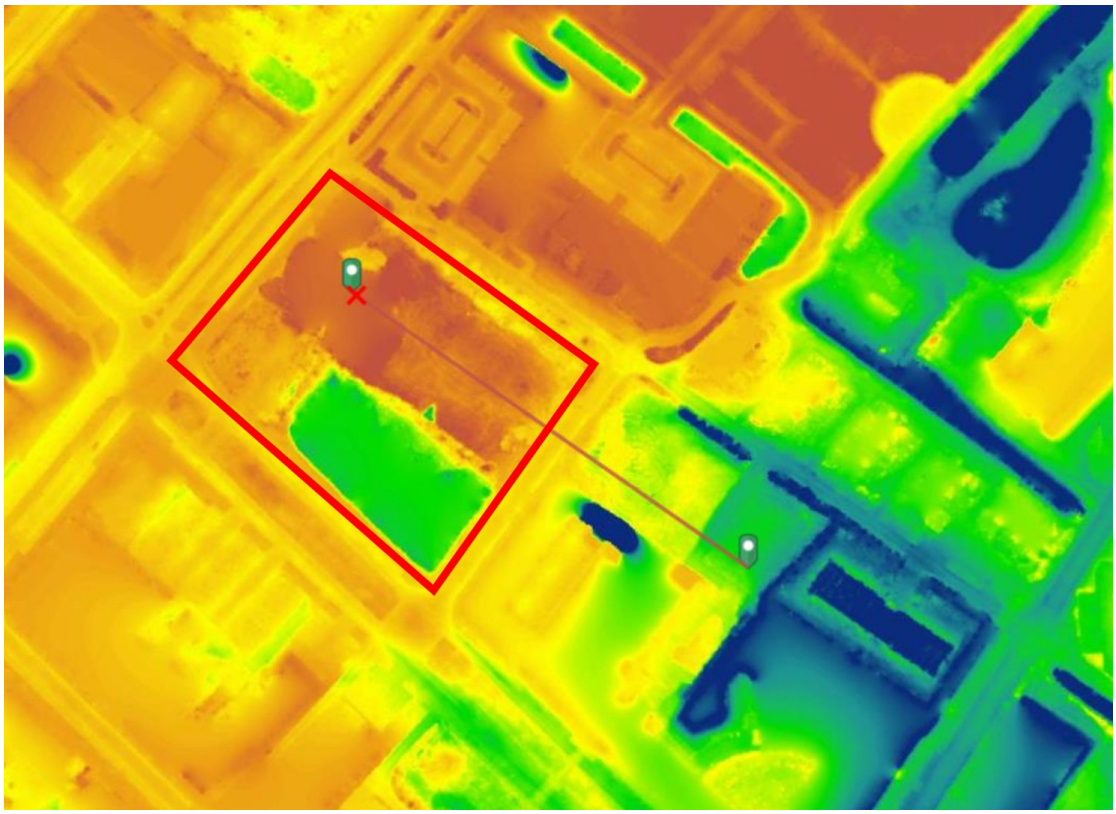
5.6.3.3 Ontwatering en grondwater

In het gebied Damcentrum geldt een drooggleggingseis van 0,80 m-mv voor wegen, 0,50 m-mv voor woningen, 0,70 m-mv voor woningen met kruipruimten. Figuur 5.6 toont dat het projectgebied beduidend hoger ligt dan de naastgelegen Rietvinkpolder. Het projectgebied ligt op circa +0,10 m NAP – +0,50 m NAP.

Het waterplan geeft aan dat de grondwaterstanden in het gebied Damcentrum variëren van –0,50 m NAP tot circa –1,30 m NAP. Grondwaterstroming in het gebied is overwegend (noord) oostelijk. Verwacht wordt dat de stromingsrichting van het freatische water wordt beïnvloed door het hogere boezempeil van de Vliet en de watergang langs de Plaspoelkade in relatie tot het polderpeil.

5.6.3.4 Waterkwaliteit

Er zijn geen waterkwaliteitsproblemen bekend bij het projectgebied en omgeving.



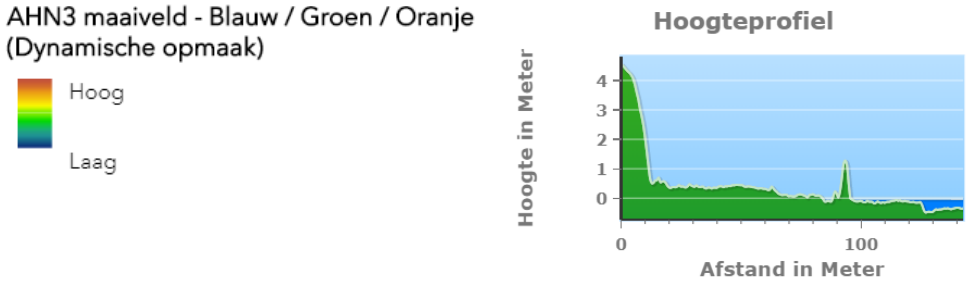
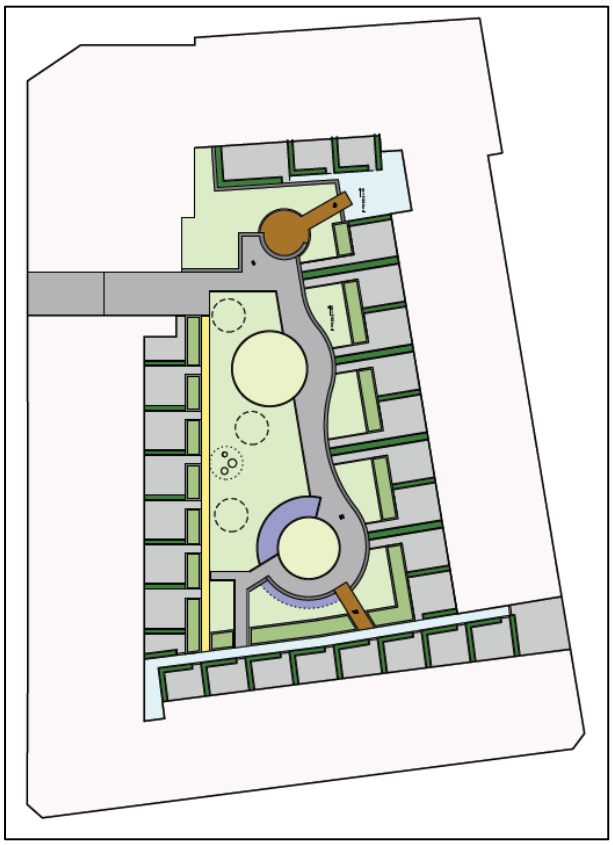


Fig. 5.6 Maaiveldhoogtes. Met rood aangegeven de projectlocatie, met daarbinnen de vijver.

5.6.4 Toekomstige situatie

5.6.4.1 Oppervlaktewater

De vijver (1540 m2) langs de Rijnlandstraat wordt gedempt i.v.m. de te bouwen woningen. Om de vijver volledig te compenseren wordt oppervlaktewater parallel aan de Schoorlaan gegraven. Zie figuur 5.7 en 5.8 voor de toekomstige situatie. In eerste instantie wordt de vijver voor ca. 50% gecompenseerd door het graven van een sloot langs de Schoorlaan tot ca. 6 meter. Daarna wordt de vijver gedempt. Hiermee ontstaat de tijdelijke situatie, zoals vermeld in de passage uit de vergunning. Na het afronden van de aangrenzende nieuwbouw wordt deze sloot tot de eindbreedte van ca. 12 meter ontgraven.



Figuur 5.7 Inrichting toekomstige situatie van bebouwing en binnentuin.

Het waterpeil van de nieuw te graven sloot komt op boezemlandpeil en watert noordoost af via een nieuw aan te leggen duiker naar de Rietvinkpolder. Ondanks dat dit oppervlaktewater in Rietvinkpolder gebied ligt heeft het waterpeil boezemniveau van ca. -0,60 m NAP (zomer-winterpeil: -0,61 – -0,64 m NAP). Afwatering van het oppervlaktewater in de Rietvinkpolder blijft gelijk aan de huidige situatie, via het gemaal aan de Voordesingel.

Bij aanleg van het nieuwe oppervlaktewater langs de Schoorlaan is het van belang dat de waterkering tussen het boezemland ten noorden van de Landscheidingstraat en de Rietvinkpolder ten zuiden van deze straat in stand blijft. Daarnaast dient de kruisende duiker met de schoorlaan vervangen te worden.

Fig. 5.8 Toekomstig oppervlaktewatersysteem (overgenomen uit het waterplan). Met rood aangegeven de projectlocatie, met daarbinnen het nieuw te graven oppervlaktewater parallel aan de schoorlaan.

Met de waterbeheerders: gemeente Leidschendam-Voorburg en Hoogheemraadschap van Rijnland, is afgestemd dat Leytsche Hof conform het waterplan Damcentrum gerealiseerd mag worden.

5.6.4.2 Watersysteem

Het projectgebied heeft een gescheiden riolering. Afvalwater wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd naar de waterzuivering. Afstromend hemelwater van de daken van de nieuwe ontwikkeling stroomt af naar de binnentuin en wordt vertraagd afgevoerd naar het nieuw te graven oppervlaktewater, de sloot parallel aan de Schoorlaan.
De binnentuin wordt ingericht met privé en gemeenschappelijke tuinen. Onder de privé en gemeenschappelijke tuinen komt een substraatlaag met een bergingscapaciteit van 45 mm ten opzichte van het afvoerend verhard oppervlak. Deze laag heeft een waterdoorlaatbaarheid van circa 80 mm/min. Door de hoogteligging t.o.v. het oppervlaktewater is er een knijpconstructie nodig om hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren.

5.6.4.3 Grondwater en aanlegpeil

Het waterplan omschrijft dat het oppervlaktewaterpeil hoger is dan de huidige grondwaterstand. Bij wijze van worst case benadering wordt daarom het aanlegpeil gebaseerd op het oppervlaktewaterpeil van -0,60 m NAP. De drooglegginggseis voor woning bedraagt 0,8

m-mv. Het aanlegpeil (maaiveld) bedraagt circa +0,20 m NAP en het vloerpeil +0,32 m NAP. Dit is conform de memo “Vloerpeil omgevingsvergunning Leytsche Hof” dd. 28 februari 2020 opgesteld door de heer E. Oude Luttikhuis van de gemeente Leidschendam-Voorburg.
Het grootste deel van de ontwikkeling heeft een diepteligging gelijk aan het maaiveld. Alleen de toren (noord) westelijk van het plan krijgt een kelder van ca. 552 m^2 met een diepte van 3,0 m-mv. Gezien de grondwaterstand ligt de kelder in het grondwater. Aandacht voor waterdicht bouwen bij de ontwikkelaar is vereist.

5.6.4.4 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en langere perioden van droogte en hitte vaker voorkomen is een klimaat adaptief plan gewenst.
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een klimaatatlas ingericht waarmee de klimaatopgaven in beeld gebracht kunnen worden. In de klimaatatlas komt de locatie niet specifiek naar voren als knelpuntlocatie voor wateroverlast. Wat betreft hittestress zijn de klimaatkaarten gebaseerd op de oorspronkelijke inrichting van de locatie, en daarmee was de locatie warmer dan gemiddeld. Met de nieuwe bebouwing worden maatregelen genomen om hittestress te beperken.
Leytsche Hof krijgt een binnentuin (zie figuur 5.9). De binnentuin ligt boven de parkeergarage. Figuur 5.10 geeft een doorsnede van de situatie. Het ontwerp van de binnentuin is met veel groen en zichtbaar water. Onder de bestrating komen hemelwaterdrainage- en bufferlagen. Door deze inrichting wordt hemelwater afkomstig van de daken langer vastgehouden en zorgt groen voor verkoeling. Tevens wordt er gekozen voor een lichte kleur van het metselwerk van de binnen gevels i.v.m. warmte absorptie door zonnestraling.

Fig. 5.9 Binnentuin

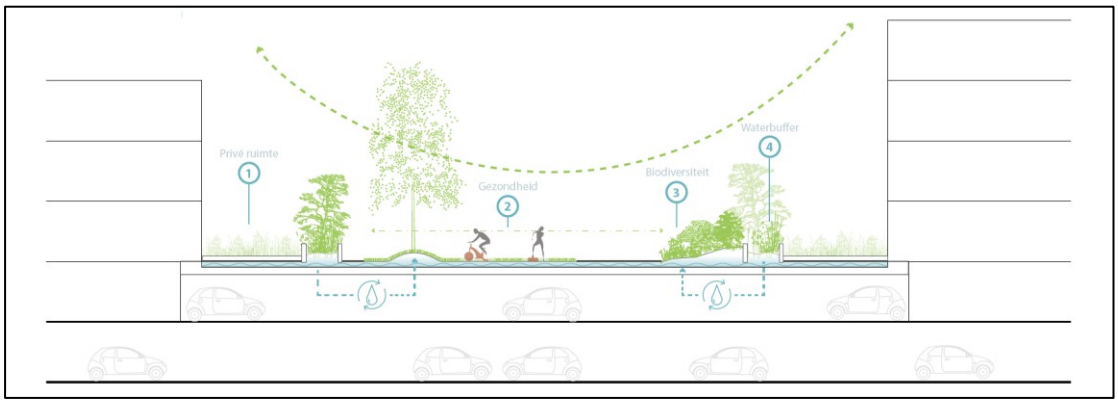


Fig. 5.10 Doorsnede binnentuin

De ontwikkeling krijgt zonnepanelen op de daken van de eengezinswoningen en appartementen om aan het Bouwbesluit te voldoen (energieprestatieberekening). Water vasthouden met groene daken voor de overige daken of in combinatie met de zonnepanelen is een reële optie om hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren. Een inventarisatie moet uitwijzen welke daken geschikt zijn.

Fig. 5.11 Artist impression van de kade aan de Schoorlaan van de nieuwe ontwikkeling Leytsche Hof

De nieuwe watergang parallel aan de Schoorlaan wordt aan een zijde met een gemetselde kade en aan de andere zijde met een natuurvriendelijke oever ontwikkeld. Natuurvriendelijke oevers zijn:

- Belangrijk voor de waterkwaliteit. Hoe meer de natuur haar gang kan gaan, hoe hoger de kwaliteit van het water. Het water ziet er dan ook helder uit.
- Goed voor plant en dier. Natuurvriendelijke oevers zijn vaak een broedplaats, er worden eitjes afgezet en jonge dieren komen er tot leven. Andere dieren gebruiken de oever dan weer om te schuilen op jacht naar een prooi (snoeken bijvoorbeeld).
- Prettig om naar te kijken. De natuur in een natuurvriendelijke oever is uitbundig, er is een grote soortenrijkdom en het water is mooi helder.

5.6.5 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 voor de Leytsche Hof. En zoals opgemerkt, heeft het Hoogheemraadschap Rijnland bij brief van 9 maart 2021 (zie bijlage IX) aangegeven in te kunnen instemmen met bovenstaande waterparagraaf.

5.7 Bodem

5.7.1 Algemeen

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.

5.7.2 Onderzoek

Op de locatie aan de Leytsche Hof is door Wareco Ingenieurs een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (*Actualiserend bodemonderzoek terrein aan de Schoorlaan - Landscheidingstraat (bouwlocatie Leytsche Hof) te Leidschendam*, 13 december 2017, bijlage X). Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- *Grond*

Op de locatie is sprake van licht verhoogde gehalten voor zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in grond en enkele metalen in het grondwater. Over het algemeen voldoet de bodemkwaliteit aan de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde' of 'wonen', die ook in de omgeving wordt aangetroffen. Lokaal is er in de (slib en plastichoudende) ondergrond sprake van kwaliteitsklasse 'industrie'. Gezien de diepte waarop deze verontreiniging is aangetroffen wordt verwacht dat er hier sprake is van een historische verontreiniging. Omdat er sprake is van maximaal licht verhoogde gehalten is er geen sprake van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging.

- *Asbest*

Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden is op één boorlocatie (boring 16) in de bovengrond asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de fijne fractie ter plaatse is analytisch geen asbest aangetroffen.
Daarnaast zijn op indicatieve wijze de puinhoudende bodemlagen ter plaatse van boringen 01, 05, 06, 08 onderzocht op het voorkomen van asbest in grond. Visueel en analytisch is hierbij geen asbest aangetroffen.

Vanwege het aantreffen van asbesthoudend materiaal in de bovengrond kan de hypothese 'asbestonverdachte' locatie niet worden gehandhaafd. Het onderzoek naar het voorkomen van asbest in grond is niet uitgevoerd conform de NEN 5707, omdat de uitgevoerde inspanning ontoereikend is voor de gehele onderzoekslocatie. Hierdoor is het uitgevoerde asbestonderzoek indicatief van aard.

De verdachte bodemlaag betreft de bovengrond. Vanwege het indicatieve karakter van het uitgevoerde asbestonderzoek adviseert Wareco Ingenieurs om bij toekomstige

herontwikkeling en/of grondwerkzaamheden op de locatie, een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

Zoals vermeld in het historisch vooronderzoek van de opdrachtgever zijn in de bodem in 2016 ter plaatse van het voormalige flatgebouw mantelbuizen aangetroffen die asbesthoudend zijn. De destijds aangetroffen mantelbuizen zijn verwijderd. De verwachting is echter dat ter hoogte van het voormalige flatgebouw mogelijk nog meer asbesthoudende mantelbuizen aanwezig zijn. De ligging van deze buizen is echter niet bekend. Asbesthoudende mantelbuizen in de bodem worden niet gezien als een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Zolang de betreffende leidingen niet beschadigd zijn, is het risico dat de bodem ter hoogte van de leidingen verontreinigd is geraakt met asbest, nihil. In verband hiermee wordt de ondergrond (voor zover deze niet puinhoudend is) niet beschouwd als asbestverdacht. Onderzoek naar asbest in de ondergrond is dan ook niet noodzakelijk. Het is raadzaam om bij werkzaamheden in de ondergrond alert te zijn op het voorkomen van asbestverdacht materiaal. Wanneer mantelbuizen worden gevonden, dienen deze buizen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Verder is het van belang bij de uitvoering van grondwerkzaamheden voorzichtig te werk te gaan, om het beschadigen van eventueel aanwezige asbesthoudende mantelbuizen te voorkomen. Geadviseerd wordt om, in overleg met een hogere veiligheidskundige (HVK'er), na te gaan op welke wijze de werkzaamheden het best kunnen worden uitgevoerd.

Gelet op het voorgaande is een vervolgonderzoek naar asbesthoudend materiaal in de bovengrond dus noodzakelijk. Voor de start van de voorbereidende grondwerkzaamheden voor de bouw van het plan Leytsche Hof zal het betreffende onderzoek worden uitgevoerd en zo nodig het terrein worden gesaneerd. Gelet op het feit dat dit een 'bovengrondse' verontreiniging betreft, is sanering relatief eenvoudig. De eventuele aanwezigheid van asbest levert dan ook geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie
Gelet op het voorgaande, en met in achtneming van het voorgaande, wordt niet verwacht dat het aspect bodem milieuhygiënisch een belemmering vormt voor dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 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.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het bouwplan voor Leytsche Hof 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 153 woningen 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 Leytsche Hof te Leidschendam, Legalexion*, d.d. 1 april 2021), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage XI).

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.

5.8.3 Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling voor de Leytsche Hof 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

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

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 voor de Leytsche Hof ligt voor een deel binnen de invloedssfeer van deze molenbiotoop.
Op grond van de bij de molenbiotoop behorende bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van Leytsche Hof 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 Leytsche Hof, voor zover het binnen de betreffende molenbiotoop ligt, is maximaal 12,50 meter hoog. Het deel van het plan dat het meest nabij de molen ligt, bevindt zich op ca. 320 meter afstand van de betrokken molen, daaruit resulteert bij recht een maximaal toegelaten bouwhoogte van 10,67 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 10,67 m. + 9,50 m. = 22,17 m. Het voorliggende bouwplan overschrijdt deze hoogte niet aangezien de te realiseren bebouwing binnen de molenbiotoop een maximale hoogte heeft van ca. 12,5 m.
De molenbiotoop vormt daarom geen belemmering voor het verwezenlijken van het voorliggende bouwplan.

6.3 Archeologie

6.3.1 Inleiding

Huidige bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan, is het plangebied een Archeologisch waardevol gebied. De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Voor deze gronden geldt op basis van de archeolandschappelijke en bodemkundige situatie een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gronden bevinden zich veelal op (de flank van) strandwallen en/of op lager gelegen terreinen waarbinnen zich plaatselijk landschappelijke eenheden bevinden met een hoge archeologische verwachting. In

deze gebieden kunnen naar verwachting relatief goed geconserveerde archeologische waarden aanwezig zijn, wanneer deze zijn afgedekt met subrecente afzettingen van klei, veen of antropogene ophogingslagen.

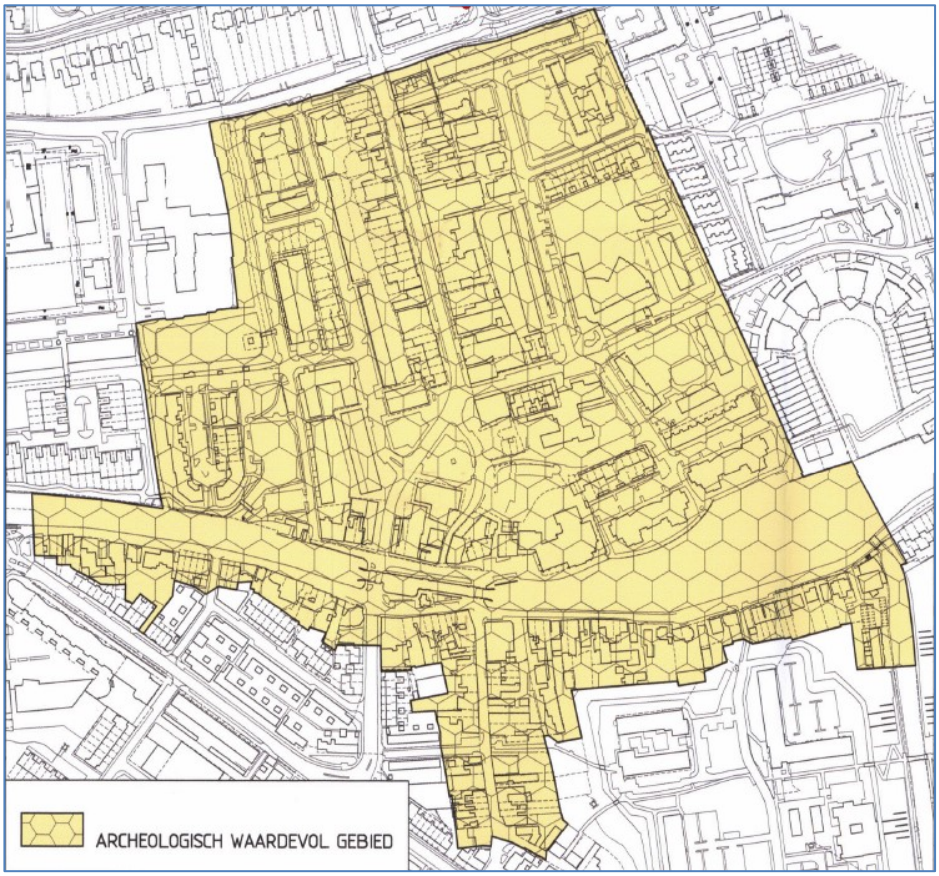


Fig. 6.1. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' (bestemming archeologisch waardevol gebied)

Archeologische zorgplicht

De archeologische zorgplicht wordt door gemeenten via het bestemmingsplan en de vergunningverlening uitgevoerd. Het beleid ten aanzien van de in dit plangebied als zodanig aangewezen waardevolle archeologische gebieden, is in eerste instantie gericht op het weren van activiteiten die een aantasting kunnen veroorzaken van de (potentieel) aanwezige archeologische waarde. Medewerking kan worden verleend aan het realiseren van bebouwing en/of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden, als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden of mogelijke schade kan worden voorkomen door voorschriften aan de vrijstelling te verbinden.

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij ruimtelijke initiatieven rekening te houden met mogelijke archeologisch waarde. Als bevoegd gezag vraagt de gemeente daarom van initiatiefnemers van bodemverstorende ontwikkelingen om inzichtelijk te maken of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied (zogenaamd vooronderzoek). Dit is niet alleen belangrijk voor de vorm van het bestemmingsplan (bestemming en regels) maar ook leidend in de onderbouwing van de ruimtelijke keuzes ("een goede ruimtelijke ordening"). Als uit het vooronderzoek blijkt dat er een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, zal het plan moeten worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals het doen van

opgravingen of begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige. De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden in het kader van de archeologische monumentenzorg komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit.

6.3.2 Archeologisch onderzoek

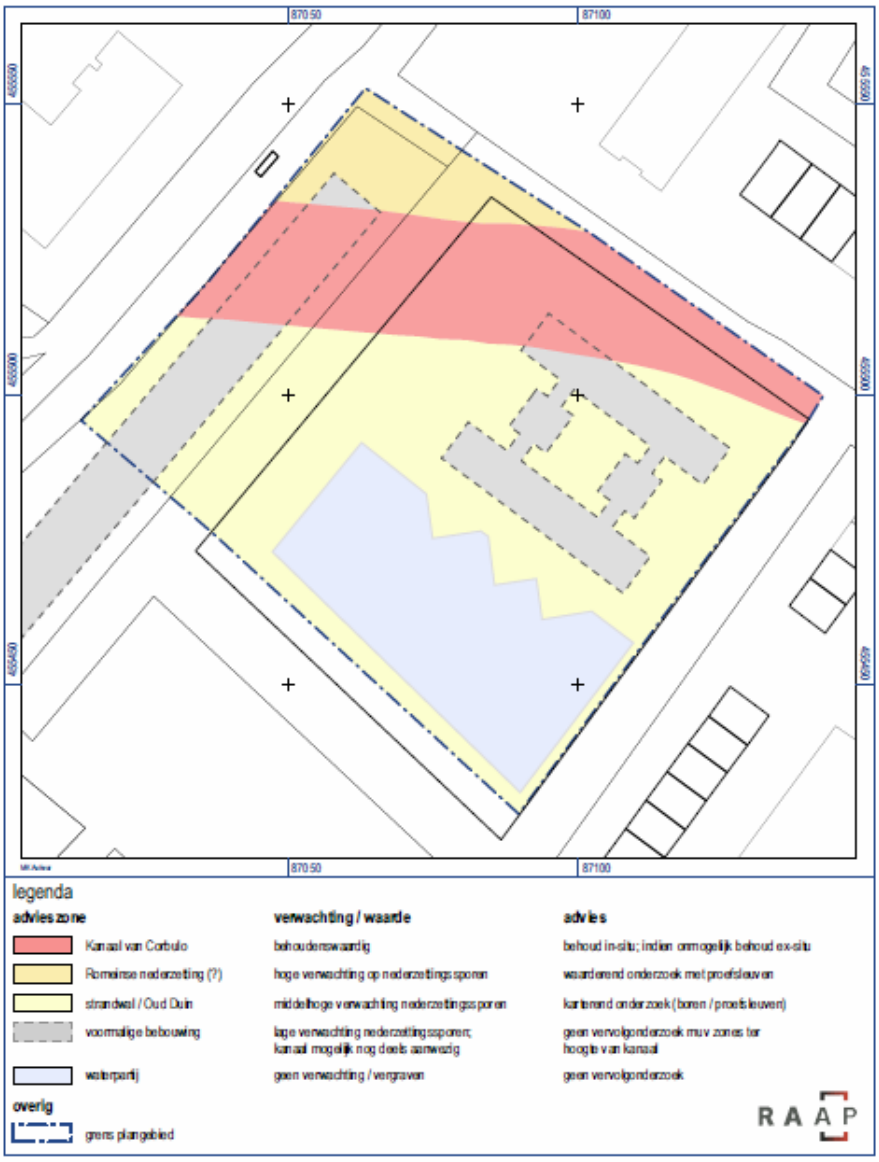
Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht.
Op basis van bureau- en booronderzoek 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.

In 2015 is aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in plangebied Leytsche Hof. Dit onderzoek richtte zicht specifiek op het karteren en waarderen van het kanaal van Corbulo binnen het plangebied. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft RAAP in 2016 een Evaluatie- en selectierapport uitgebracht (*Evaluatie- en selectierapport, Archeologisch proefsleuvenonderzoek plangebied Leytschehof te Leidschendam*, d.d. 12 december 2016, zie bijlage XII). RAAP komt in het rapport tot de volgende bevindingen:

> *<u>Behoudenswaardige vindplaats</u>*
> *Het onderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied sprake is van goed bewaarde resten van het kanaal van Corbulo. Het kanaal van Corbulo vormt een belangrijk onderdeel van de Romeinse geschiedenis van Zuid-Holland. Op diverse plekken in de gemeente Leidschendam-Voorburg is onderzoek verricht naar het kanaal. Op deze locatie, doorsnijdt het kanaal een strandwal en is daarom aan weerszijden voorzien van houten beschoeiing en plaggenversterking. In put 1 is het kanaal vrijwel onverstoord. Alleen een 19e eeuwse verkavelingssloot, die in het centrale deel van het kanaal is uitgegraven heeft lokaal de jongste opvulling van het kanaal verstoord. Het vondstmateriaal en de houtenbeschoeiingspalen zijn goed geconserveerd. De fysieke kwaliteit van de vindplaats is hoog. Ook de informatiewaarde en de ensemblewaarde (inhoudelijke kwaliteit) van de vindplaats zijn hoog. Het verloop, de kenmerken van het kanaal zoals beschoeiing of andere versteviging, de opvulling de vorm en het eventuele onderhoud en de gebruiksduur van het kanaal zijn actuele onderzoeksvragen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een behoudenswaardige vindplaats.*
>
> *<u>Middelhoge verwachting nederzettingssporen</u>*
> *Ten aanzien van pre-Romeinse bewoningsresten op het oude duinzand kan gesteld worden dat deze aanwezig kunnen zijn. Bij de aanleg van het kanaal van Corbulo is een mogelijke akkerlaag in de top van het oude Duinzand vergraven. Dit niveau dat in de boringen niet of nauwelijks herkenbaar is kan gezien de uit de boringen bekende dieptes waarop het intacte duinzand is aangetroffen (Van Eijk, 2007; Jansen, in voorbereiding) buiten de voormalige bebouwing en de huidige waterpartij nog aanwezig zijn. Bij ingrepen dieper dan 0,5 m kunnen dergelijke resten verstoord raken.*

<u>Hoge verwachting Romeinse Nederzetting</u>
Aan de noordzijde van put 1 is in de top van de kanaalvulling sprake van een concentratie midden Romeins materiaal (met name aardewerk). Dit materiaal duidt op een nederzetting in de directe omgeving. Bij graafwerkzaamheden in dit deel van het plangebied dient hier terdege rekening mee gehouden te worden.

Het advies van RAAP is verbeeld op figuur 6.2.



Plangebied Leytse hof, gemeente Leidschendam-Voorburg; advieskaart op basis van het concept Evaluatie & Selectierapport (Van der Laan, 2016).

Fig. 6.2. Advieskaart vervolgonderzoek

6.3.3 Beoordeling en conclusie

De conclusies van het onderzoeksbureau worden door de gemeente onderschreven. Op basis van het vooronderzoek wordt de archeologische verwachting in de onderzochte delen van het plangebied bijgesteld naar een hoge waarde voor de zone waar het kanaal van Corbulo is aangetoond. De vindplaats kanaal van Corbulo wordt behoudenswaardig geacht.
De nog niet gekarteerde en gewaardeerde delen van het plangebied behouden hun hoge of middelhoge verwachting voor nederzettingen. Zie ook figuur 6.2. Hoewel nog niet het gehele terrein gewaardeerd is, kan het effect van de bestemmingswijziging op het archeologisch bodemarchief op dit moment al in belangrijke mate worden vastgesteld.
Gelet op de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan en het huidige inrichtingsplan is behoud in situ van de aanwezig of te verwachten vindplaatsen in het plangebied naar verwachting niet mogelijk. In dat geval zal worden overgegaan tot behoud ex situ van behoudenswaardige vindplaatsen, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen op de locatie Leytsche Hof te Leidschendam. Wel dient de initiatiefnemer er rekening mee te houden dat de nog niet gekarteerde en gewaardeerde delen van het plangebied eerst onderzocht moeten worden en dat de aanwezige behoudenswaardige vindplaatsen die door de voorgenomen ontwikkeling bedreigd worden opgegraven dienen te worden. Hiervoor zal aan de omgevingsvergunning archeologische voorwaarden verbonden.

Voorwaarden
Aan de omgevingsvergunning 2de fase worden de volgende voorwaarden verbonden:

a. Behoudenswaardige vindplaats Corbulo kanaal
Indien behoud in situ van het kanaal van Corbulo niet mogelijk is, dient deze behoudenswaardige vindplaats voorafgaand aan start van de bouwactiviteiten te worden opgegraven. De opgraving moet worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. De resultaten van de opgraving moeten worden verwerkt in een rapportage conform KNA, en bij de gemeente worden ingediend.

b. Middelhoge- en hoge verwachting nederzettingssporen
Indien bodemverstoringen dieper dan 30 cm gaan plaatsvinden in de delen van het plangebied met een middelhoge- en hoge verwachting op nederzettingssporen, dienen deze locaties doormiddel van proefsleuvenonderzoek, voorafgaand aan start van de bouwactiviteiten, gekarteerd en gewaardeerd te worden.
Indien tijdens dit onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen en deze resten door de werkzaamheden bedreigd worden en planaanpassing niet mogelijk is, kan de gemeente besluiten dat een doorstart naar een opgraving noodzakelijk is. Deze resten dienen dan te worden opgraven.
Het proefsleuvenonderzoek moet worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek moeten worden verwerkt in een rapportage conform KNA, en bij de gemeente worden ingediend ter goedkeuring.

c. <u>Aanbevelingen</u>

Geadviseerd wordt het karterende en waarderende proefsleuvenonderzoek van de nog niet gewaardeerde delen van het plangebied, uit te voeren voorafgaand aan de opgraving van het kanaal van Corbulo. Indien de gemeente besluit dat een doorstart naar een opgraving noodzakelijk is, kunnen deze resten gelijktijdig met de resten van het kanaal van Corbulo worden opgraven. Het proefsleuvenonderzoek en de opgraving kunnen uitgevoerd worden na wijziging van de bestemming en nadat de nog aanwezige kabels en leidingen verwijderd zijn.

Eerder is tijdens het proefsleuvenonderzoek naar het kanaal van Corbulo ingezet op publieksbereik. Op 2 open dagen tijdens dat onderzoek hebben honderden geïnteresseerden een bezoek gebracht aan de opgraving. Zowel de Unesconominatie van delen van het kanaal van Corbulo in de directe omgeving alsook de aard van de vindplaats vormen een goede aanleiding om wederom publiek bij het onderzoek te betrekken. Om deze reden wordt de opgraving van het kanaal van Corbulo dan ook zeer geschikt geacht voor de inzet van vrijwilligers van de archeologische werkgroep (zgn. amateurarcheologen). In het PvE wordt daarom met nadruk ingezet op een wezenlijke en inhoudsvolle bijdrage door amateurarcheologen.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de Leytsche Hof.

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 samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private partijen die deelnemen in het project Leidschendam-Centrum (WDevelop en BPD Ontwikkeling B.V.) op de 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 feit dat deze woningbouwlocatie wordt opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.1.2), alsmede uit de grote belangstelling voor vergelijkbare nieuwbouwplannen in de nabijheid van onderhavig plan. Tevens is in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking onderzoek gedaan naar de actuele behoefte (zie paragraaf 2.1.2). Gebleken is dat de betreffende behoefte aan woningen daadwerkelijk bestaat.
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.

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 …….. 2021 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 Leytsche Hof 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. Het bouwplan is ook in overeenstemming met de in het Masterplan beschreven primaire kwalitatief-ruimtelijke resp. beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie paragraaf 3.2) 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. *Visualisatie afwijkingen bestemmingsplan, KOW, d.d. 30 juli 2020*
II. *Bezonningsstudie, KOW, d.d. 30 juli 2020*
III. *Windhinderonderzoek, Leytsche Hof, Leidschendam, dGmR, d.d. 9 maart 2021*
IV. *Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum, Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, d.d. 11 februari 2010*
V. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Leytsche hof in Leidschendam, Van Kooten Akoestisch Advies,* d.d. 1 april 2021
VI. *Bouwfysica, akoestiek en duurzaamheid Definitief Ontwerp – Calculatiefase, ZRI, d.d. 26 maart 2021, documentcode NLL1701R001, d.d. 26 maart 2021*
VII. *Eco-effectscan Leytsche Hof, Molenpad en Rijnlandstraat–Noord te Leidschendam, Aqua-Terra Nova BV, d.d. 18 januari 2017*
VIII. *Memo onderzoek stikstofdepositie Het Leytsche Hof, Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 1 november 2020*
IX. *Goedkeuring Hoogheemraadschap Rijnland, d.d. 9 maart 2021*
X. *Actualiserend bodemonderzoek terrein aan de Schoorlaan - Landscheidingstraat (bouwlocatie Leytsche Hof) te Leidschendam, Wareco Ingenieurs, d.d. 13 december 2017*
XI. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Leytsche Hof te Leidschendam, Legalexion, d.d. 1 april 2021*
XII. *Evaluatie- en selectierapport, Archeologisch proefsleuvenonderzoek plangebied Leytsche hof te Leidschendam, RAAP, d.d. 12 december 2016*

XIII. Quickscan Wet natuurbescherming Leytsche Hof te Leidschendam, Blom Ecologie B.V., d.d. 18 december 2020