Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg

Leidschendam-Voorburg

MEES RUIMTE & MILIEU

Ruimtelijke onderbouwing

Project	*Parkweg 127 Voorburg*
Status	*Versie 2.2*
Projectnummer	*19344*
Datum	*12 november 2021*
Auteur	*drs. I.M. Dias*

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	23
4.4	Bezonning	24
4.5	Bodem	25
4.6	Duurzaamheid	25
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Geluid	27
4.9	Luchtkwaliteit	33
4.10	Natuur	35
4.11	Verkeer en parkeren	36
4.12	Water	42
4.13	(Vormvrije) m.e.r-beoordeling	47
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen

1	archeologie
2	bezonning
3	bodemonderzoek
4	geluidsonderzoek (memo)
5	geluidsonderzoek compleet
6	quickscan flora en fauna
7	vleermuizenonderzoek
8	stikstofberekening
9	parkeertellingen
10	watersleutel
11	aanmeldnotitie m.e.r.
12	participatieverslag
13	tekeningen plan Parkweg 127

1 INLEIDING

In opdracht van Waaijer Projectrealisatie BV heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een appartementengebouw ter plaatse van de Parkweg 127 te Voorburg. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

Nb. De procedure wordt in tweeën geknipt: allereerst wordt de aanvraag voor 'planologisch strijdig gebruik' ingediend en op het moment dat deze verleend is, wordt de aanvraag 'activiteit bouwen' ingediend.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De planlocatie is gelegen in de punt tussen de Rozenboomlaan en de Parkweg te Voorburg op korte afstand van het centrum, groen en openbaar vervoer. In de huidige situatie is het pand in gebruik als kantoor van de Rabobank. Kadastraal staat de projectlocatie bekend als Gemeente Voorburg, sectie E, nummer 7996.

Figuur 1 luchtfoto projectlocatie

figuur 1. Kadastraal perceel (bron: Kadasterdata)

figuur 2. huidige situatie (bron: google.nl/maps)

2.2 PROJECTPLAN

Het doel is om de locatie te transformeren van kantoorgebouw naar woongebouw met 16 koop appartementen. De appartementen zijn verdeeld over vijf bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlagen gedeeltelijk terug liggen ten opzichte van de achterliggende bebouwing. Op de begane grond bevindt zich de entree, de gezamenlijke inpandige fietsenberging en worden drie appartementen gerealiseerd. De containerruimte zal ofwel inpandig of op het eigen terrein gerealiseerd worden. Op de eerste en tweede verdieping komen ook elk vijf appartementen. De derde verdieping bestaat uit twee appartementen en de vierde verdieping uit één appartement. Het parkeren vindt plaats op maaiveld, gelijk aan de bestaande situatie.

figuur 3. impressie toekomstige situatie (KOW Architecten)

figuur 4. vogelvlucht impressie toekomstige situatie (KOW Architecten)

figuur 5. situatietekening toekomstige situatie (KOW Architecten)

2.2.1 Stedenbouw

Situatie
De bouwlocatie ligt aan het kruispunt Van de Parkweg en de Rozenboomlaan. Aan oostzijde sluit de locatie aan op de vrijstaande en in korte blokken geschakelde jaren ’30 woonbebouwing langs de Parkweg. Kenmerkend zijn de variatie in gevelarchitectuur en kapvormen, de ruime voortuinen en het ruime wegprofiel met het groene straatbeeld. De bouwhoogte bedraagt uitsluitend twee lagen met kap.
Ook de laagbouw aan de Rozenboomlaan toont een gevarieerd beeld. Aan de westzijde bevinden zicht aan weerszijden van de Parkweg twee appartementengebouwen met maximale bouwhoogten van respectievelijk vier en vijf lagen.

Schetsplan
De uiterste rooilijnen van het nieuwbouwvlak liggen in het verlengde van de woonbebouwing aan de twee wegen waarmee een goede aansluiting op de omliggende bebouwing wordt gerealiseerd.

De bouwlocatie is prominent zichtbaar vanuit de omgeving. De driehoekige vorm van de nieuwbouw maakt een passende accentuering van deze zichtlocatie mogelijk. De ligging en de driehoekige vorm van het hoekpunt de kruising vraagt om een kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking. De oorspronkelijk aanwezige Wilhelminaschool vormt een aansprekend voorbeeld van een passende en herkenbare invulling.

Op basis van een uitgevoerde bezonningsstudie (zie ook paragraaf 4.5) kan geconcludeerd worden dat er voldoende zonuren aanwezig blijven in de achtertuinen van de belendende percelen na realisatie van het project.

figuur 6. vogelvlucht impressie toekomstige situatie (KOW Architecten)

2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Oosteinde-Parkweg”, vastgesteld op 14 mei 2013. De planlocatie heeft de bestemming ‘Kantoor’, met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie-5. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

figuur 7. uitsnede bestemmingsplankaart op luchtfoto (QGIS)

Binnen de bestemming ‘Kantoor’ worden kantoren toegestaan, maar ook nutsbedrijven en diverse infrastructuur zoals opgenomen in artikel 12.1.1.

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen
De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;

met de daarbij behorende:

b. erven;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. ontsluitingswegen;
f. paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;

12.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Archeologie 5

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van woningen, strijdig is met de kantoorbestemming uit het bestemmingsplan, is een planologische procedure vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’.

Bij het doorlopen van de planologische procedure dient tevens rekening te worden gehouden met het bepaalde ten aanzien van archeologie. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van voorliggende rapportage.

3 RUIMTELIJK BELEID

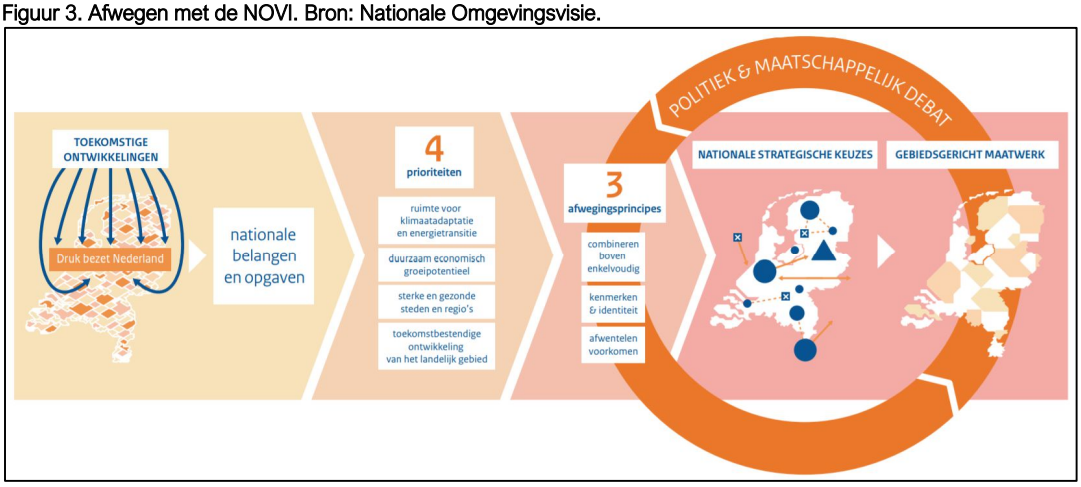
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 3. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren,

gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Op het projectgebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie niet relevant voor het projectgebied aan de Parkweg.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor het realiseren van het woongebouw.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingskwaliteit Zuid-Holland
Met betrekking tot omgevingskwaliteit stelt de provincie opgaven met onder andere betrekking op:

- 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

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

Relatie tot het plan
Ten aanzien van omgevingskwaliteit zal de herontwikkeling zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig gebouw passend in de aard van het landschap (stedelijk gebied). De ontwikkeling van appartementen speelt in op de behoefte van ouderen die hun eengezinswoning willen verkopen en gelijkvloers dichtbij het centrum willen wonen. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen door de ontwikkeling niet tot nauwelijks en voorziet in een bepaalde woningbehoefte. Een rol van de provincie is in deze ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over Activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

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

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen
7. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
1. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Stedelijke ontwikkelingen
Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Relatie tot het plan
Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.2.1. De in artikel 6.10 lid 7 vereiste ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 4.1.1 doorlopen.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 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 gemeenten 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 bestaand 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 gemeenten 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.

Relatie met ontwikkeling
Eén van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten 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 16 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied.

Voor het stedelijke gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

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

Stedelijk gebied, kwalitatief:
- behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus, toevoegen van nieuwe woonmilieus;
- verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers (structuurbepalende identiteitsdragers zijn bijvoorbeeld de Vlietzone, de Loo-zone en het historisch lint Parkweg -Veursestraatweg);
- duurzame stedelijke ontwikkeling, onder meer door meervoudig ruimtegebruik, het beter benutten van de openbaar vervoerscapaciteit en verbetering van fietsverbindingen;
- versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen, versterken van de complementariteit en het kwaliteitsniveau van de winkelcentra;
- nieuwe economische kansen creëren door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden, passend bij de positionering als groene woonwerkstad.

Relatie tot het plan
De ontwikkeling draagt bij aan realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Door middel van functieverandering en herstructurering zorgt de ontwikkeling voor het toevoegen van een nieuw woonmilieu

nabij oud Voorburg zonder dat dit de groenstructuur aantast. Het transformeren van de kantoorfunctie naar een woonfunctie draagt bij aan het versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen aangezien de bewoners daar meer gebruik van zullen maken.

3.4.2 Woonvisie 2016 - 2020

De gemeentelijke woonvisie 2016-2020 benoemt een viertal thema's: langer zelfstandig wonen, voldoende beschikbare sociale woningen, betaalbaarheid en woonlasten in de sociale sector en variatie in woonmilieus en leefbare wijken. Met het laatste thema richt de gemeente zich op het borgen van de woon- en leefkwaliteit voor de toekomst met een goede balans tussen de gewenste woonmilieus op lange termijn en aansluiting op de woningbehoefte. In dit verband moeten gebiedsontwikkelingen dusdanig zijn, dat zij ook op veel langere termijn meer waarde krijgen in sociaal opzicht en qua duurzaamheid en aanpasbaarheid.

Variatie in woonmilieus en leefbare wijken.
Uit de Grote Woontest en het woonmilieuonderzoek is naar voren gekomen dat er in Leidschendam-Voorburg kansen liggen voor rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus. De gemeente wil bij iedere ontwikkellocatie en bij stedelijke vernieuwing sturen op de gewenste woonmilieus en aansluiten op de woningbehoefte. Om deze reden zijn er door de gemeente beleidsregels woningbouw opgesteld (zie paragraaf 3.4.3).

Langer zelfstandig wonen
Er moet meer ingespeeld worden op de behoefte aan geschikte, toegankelijke woningen. Ouderen zouden langer thuis moeten kunnen wonen óók wanneer zij minder mobiel en vitaal worden en de behoefte aan zorg toeneemt. Dit betekent dat oplossingen in de eerste plaats moeten worden gezocht in de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouw zal het accent moeten liggen op flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Voldoende beschikbare sociale woningen
In de Woonvisie wordt ingezet op het zoveel mogelijk in stand houden van de huidige sociale woningvoorraad en het borgen van een aanvaardbare kwaliteit in termen van aanpasbaarheid en duurzaamheid daarvan. Binnen de financiële mogelijkheden wordt ingezet op een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector waarbij een rechtvaardige en doelmatige verdeling van de sociale woningvoorraad in regionaal verband gehanteerd wordt om ruimtelijke segregatie te voorkomen.

Relatie met het plan
Onderhavig plan past binnen de woonvisie 2016-2020. Gelet op de opgaven uit de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, met een focus op langer zelfstandig wonen. Met de ontwikkeling van de appartementen aan de Parkweg wordt ingezet op het bieden van toegankelijke gelijkvloerse woningen waarbij openbaar gebied en openbare voorzieningen toegankelijk zijn. De toevoeging van zowel sociale woningen, middenduur en woningen in het hogere marktsegment zorgt daarnaast voor doorstroming in de bestaande voorraad.

3.4.3 Beleidsregels woningbouw 2018-2021

Achtergrond en beleidskader
De gemeente Leidschendam-Voorburg hecht grote waarde aan een hoge kwaliteit van de leefomgeving, evenals van de woningvoorraad. Ook voor de langere termijn en evenzeer bij een wijzigende samenstelling van de bevolking moeten er voor alle inwoners voldoende hoogwaardige en betaalbare woningen beschikbaar zijn, gelegen in een duurzaam groene, prettige omgeving. Daarnaast ziet Leidschendam-Voorburg zich, net als de gehele regio Haaglanden, gesteld voor de opgave om het tekortschietende aanbod aan sociale huurwoningen terug te brengen naar een meer acceptabel niveau. Tezamen zijn dit complexe kwalitatief-ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, die vragen om een zekere mate van sturing door de overheid.
Zowel in de Woonvisie 2016 -2020 als in de Beleidsregels woningbouw 2018 -2021 wordt aangegeven dat voldoende sociale woningen benodigd zijn binnen de gemeente. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2020 de

‘Verordening sociale en middeldure woningbouw’ vastgesteld. Deze verordening is van kracht vanaf 14 juli 2020. Deze verordening geldt echter niet voor projecten waarin voor de vaststelling reeds afspraken zijn gemaakt met de gemeente. Voorliggend project betreft zo’n project waar reeds afspraken zijn gemaakt. Hierdoor geldt het beleid van voor 7 juli 2020, wat betekent dat de Nota vereveningsfonds sociale woningbouw van toepassing is op dit project. Een van de uitgangspunten is dat bij elk nieuw woningbouwproject er minimaal 30% aan sociale woningbouw gerealiseerd wordt. In beginsel zal ook de herontwikkeling van het kavel aan de Parkweg hier aan moeten voldoen.

Relatie met het plan
In het plan worden 16 appartementen gerealiseerd. Hiervan worden er vier appartementen in de sociale sector gerealiseerd en twee appartementen in de middeldure sector. Conform de Nota vereveningsfonds sociale woningbouw moeten er echter 4,8 woningen als sociale woning worden aangeboden (16x30%=4,8). Het project realiseert echter vier sociale woningen (25%) en er wordt net niet voldaan aan de volledige 30% eis.

De Nota vereveningsfonds sociale woningbouw biedt echter ook de mogelijkheid om af te wijken van de eis tot sociale woningbouw. Daarin valt te lezen dat als de ontwikkelaar met gegronde redenen kan onderbouwen waarom de toevoeging van sociale woningen in het betreffende woningbouwproject niet haalbaar of wenselijk is, het college in uitzonderlijke gevallen af kan wijken van de sociale woningbouwnorm. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren. Het is aan het college hierover een besluit te nemen. Indien de ontwikkelaar van een woningbouwproject minder of geen sociale woningen realiseert, is een financiële bijdrage in het vereveningsfonds verplicht.

Om af te wijken van het verplicht realiseren van 30% sociale woningen zijn in voorliggend geval een aantal argumenten aanwezig. Deze argumenten zijn hieronder weergegeven.

Kwalitatief hoogwaardig woonmilieu
Onderhavig plan past binnen de woonvisie 2016-2020. Gelet op de opgaven uit de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, met een focus op langer zelfstandig wonen. Met de ontwikkeling van de appartementen aan de Parkweg wordt ingezet op het bieden van toegankelijke gelijkvloerse woningen waarbij openbaar gebied en openbare voorzieningen toegankelijk zijn.
Het beoogde eindbeeld van het gebied is dan ook in overeenstemming met, resp. levert, een concrete en significante bijdrage aan de beleidsdoelstelling om bij nieuwe woningbouwprojecten in te zetten op binnenstedelijke nieuwbouw in stedelijk rustige en hoogwaardige (stedelijke exclusief) woonmilieus.

Doorstroming
De toevoeging van woningen in het hogere marktsegment zorgt daarnaast voor doorstroming in de bestaande voorraad. De doelgroep voor de duurdere koopwoningen betreft de senioren die nu al in de wijk wonen en de laatste woonfase ingaan. Zij kunnen hun grondgebonden woning verkopen en inruilen voor een levensloopbestendige woning. De grondgebonden woning kan weer ingevuld worden door jonge gezinnen die weer een kleinere woning (huur of koop) achterlaten voor een starter op de woningmarkt. Daarnaast komen er nog steeds vier sociale appartementen, die tevens een bijdrage leveren aan de doorstroming.

Uit de eerste participatiemomenten met de buurt is overigens ook gebleken dat een aantal bewoners vanuit de wijk meer dan gemiddelde interesse hebben getoond in de appartementen.

Gedifferentieerd aanbod
Daarnaast biedt een nieuw aanbod in het hogere marktsegment een goede invulling aan de vraag naar dit segment én een meer gedifferentieerd aanbod in appartementen ten opzichte van het reeds aanwezige grote aandeel sociale appartementen in de directe omgeving. Ook hier moet worden opgemerkt dat er in voorliggend plan alsnog vier sociale appartementen én twee middeldure appartementen gerealiseerd worden, wat binnen deze kleine woningbouwontwikkeling voor een gedifferentieerd aanbod zorgt.

Kleinschaligheid
De afwijking van de in de beleidsregels gestelde 30% is bovendien te motiveren op basis van de kleinschaligheid van het project met in totaal maar 16 wooneenheden. Het plan is met 16 wooneenheden kleinschalig te noemen en daarbij worden er al vier sociale woningen gerealiseerd en twee middeldure woningen. Binnen dit kleine aantal woningen wordt er dus 62,5% aan vrije sector woningen opgeleverd, 25% sociale woningen en 12,5% middeldure woningen. Dit kleinschalige project kent daarmee alsnog een uitgebalanceerde woningdifferentiatie.

Aanbod sociale huurwoningen
In de directe omgeving is reeds een groot aanbod sociale huurappartementen aanwezig. Er is een vrij hoge concentratie bestaande aanwezige sociale woningen op het kruispunt en overzijde bij de entree centrum aanwezig. In het totaal op de wijk is het niet volledig realiseren van de gewenste 30% sociaal niet onevenredig. Bovendien wordt een belangrijke doelgroep wel vertegenwoordigd door het realiseren van twee middeldure woningen.

Parkeren
Het plan voorziet in voldoende mate in zijn eigen parkeerbehoefte door 19 parkeerplaatsen aan te bieden op eigen terrein én een extra parkeerplaats in openbaar gebied. Het bezoek kan, gezien het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het woningbouwprogramma op eigen terrein parkeren. De bewoners van de appartementen komen overigens niet in aanmerking voor een vergunning voor de nabij gelegen blauwe zone van het centrum. Het is derhalve niet de verwachting dat de realisatie van de appartementen leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk.

Overig
Het onderhavig plan draagt, ook al omvat dit niet de in de Beleidsregels vereiste 30% sociale woningbouw, toch wezenlijk bij aan thema's als:

- rekening houden met langer zelfstandig wonen (gelijkvloers wonen);
- toevoegen van een hoogwaardig woonmilieu in het hogere segment voor senioren;
- toevoegen van vier sociale woningen en twee middeldure woningen;
- bevordering van de doorstroming;
- mogelijkheid voor senioren voor het blijven wonen in eigen wijk;
- het verwezenlijken en in stand houden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie
De herontwikkeling van de voormalige Rabobank aan de Parkweg tot 16 koopappartementen voldoet net niet aan het beleid om minimaal 30% sociale huurwoningen in elk woningbouwproject te realiseren. Er worden vier sociale woningen gerealiseerd, waardoor het aandeel sociaal op 25% staat. Echter, de Nota vereveningsfonds sociale woningbouw biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om hiervan af te wijken. In deze memo zijn diverse argumenten benoemd die het college een handvat kan geven bij het besluit om af te wijken van de 30% sociale norm. Gezien de kleinschaligheid, doelgroep, aanbieden van twee middeldure woningen, doorstroommogelijkheden, levensloopbestendigheid en parkeeroplossingen die dit project biedt, is het goed te motiveren dat in dit specifieke project net niet aan de volledige 30% sociaal wordt voldaan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen of een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Gezien de ontwikkeling bestaat uit het realiseren van in ieder geval 16 woningen, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder dient doorlopen te worden door de omvang van het plan en de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling dient aangetoond te worden.

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.
In tabel 3.1 is de WBR weergegeven voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gegevens zijn in de tabel blauw gearceerd. Tabel 3.2 betreft een weergave van de TR voor de gemeente Leidschendam-Voorburg voor dezelfde perioden. Ook hier zijn de gegevens blauw gearceerd.

		2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	1.160	4.090	3.140
	Den Haag	5.680	21.950	19.860
	Leidschendam-Voorburg	170	260	-170
	Midden-Delfland	10	260	200
	Pijnacker-Nootdorp	230	960	940
	Rijswijk	80	-180	290
	Wassenaar	20	-350	-670
	Westland	610	2.810	1.180
	Zoetermeer	480	1.600	1.250
	Totaal Regio	8.440	31.400	26.020
Totaal Provincie		8.440	31.400	26.020

Tabel 3.1 WBR uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

		2019	2020-2025	2025-2030
Den Haag (regio)	Delft	760	2.500	1.860
	Den Haag	4.800	17.820	15.060
	Leidschendam-Voorburg	330	810	600
	Midden-Delfland	90	700	510
	Pijnacker-Nootdorp	460	2.030	1.880
	Rijswijk	390	2.300	2.840
	Wassenaar	180	280	-110
	Westland	1.040	3.750	2.540
	Zoetermeer	300	970	440
	Totaal Regio	8.350	31.160	25.620
Totaal Provincie		8.350	31.160	25.620

Tabel 3.2 Trendraming gemeente Leidschendam-Voorburg (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

Op basis van de WBR en BP blijkt voor de periode 2019-2030 een woningbehoefte van 260 woningen. Uit de TR blijkt voor de periode 2019-2030 een te woningvoorraadtoename van 1.740 woningen voor de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg. De TR valt daarmee hoger uit dan de WBR en is daarmee het uitgangspunt voor de behoefte. Het toevoegen van 16 woningen (na eventuele splitsing 16 woningen) draagt bij aan de woningbehoefte in de regio.
Daarnaast is in paragraaf 3.3.1. reeds aangehaald dat de gemeenten binnen de regio Haaglanden gezamenlijk de woonopgave van ruim 50.000 woningen tot 2025 binnen bestaande stedelijke gebieden te realiseren. In paragraaf 3.4.2 en 3.4.3 is daarnaast ingegaan op de behoefte aan een gedifferentieerd woonmilieu met sociale, middendure en dure woningen, waarmee voorliggend project een bijdrage levert aan niet alleen de kwantitatieve, maar ook de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente.

4.1.3 Conclusie

Met toevoeging van 16 woningen wordt kleinschalig voorzien in de woningbehoefte in de regio. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling waarmee de ladder positief doorlopen is.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Gemeentelijk beleid archeologie
De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben een gezamenlijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de Nota 'Het bodemarchief ontrafeld' en de daarbij behorende beleidskaart archeologie. In de Nota archeologie herijking 2013 (vastgesteld in 2014) wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Leidschendam Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen ter plaatsen van een gebied met hoge archeologische verwachting en heeft in het vigerend bestemmingplan daarmee de dubbelbestemming Archeologie 5 gekregen.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 5
Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

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

Wanneer de nieuwbouw binnen het bouwvlak op de bestaande fundering gebouwd wordt, is archeologisch onderzoek niet nodig. Wanneer buiten de bestaande fundering gebouwd wordt en de grond tevens dieper dan 30 cm beneden maaiveld geroerd wordt, is er een verkennend archeologisch onderzoek nodig.
In opdracht van Waaijer Projectrealisatie bv heeft IDDS Archeologie in januari 2020 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase, uitgevoerd aan de Parkweg 127 in Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg. De noodzaak tot het archeologisch onderzoek komt voort uit het bestemmingsplan. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Tevens wordt het terrein systematisch onderzocht op de aanwezigheid van archeologische resten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert IDDS Archeologie om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden. Hieraan ligt de volgende motivering ten grondslag.

Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied verstoord is tot een diepte van ca. 0.2 m –NAP (ca. 0.9 m – Mv.), plaatselijk is de verstoring zelfs nog dieper. Deze verstoringsdiepte houdt vermoedelijk verband met de eerdere bouw en sloopwerkzaamheden in het plangebied:

- De aanleg van de Wilhelmina Mulo School in de jaren '20 van de vorige eeuw
- Sloop van de Wilhelmina Mulo School in de jaren '70 van de vorige eeuw
- Nieuwbouw van de Rabobank in de jaren '70 van de vorige eeuw

De oorspronkelijk in het plangebied aanwezige duinen zijn vermoedelijk afgegraven en afgetopt waardoor archeologische vondstlagen uit de periode Nieuwe Tijd tot en met de Romeinse Tijd vernietigd zijn. Aanwijzingen hiervoor zijn de centrale ligging van het plangebied op de strandwal (waar volgens kaarten uit de 17de eeuw nog duintjes aanwezig waren) en het gebruik van het terrein als weiland/akkerland in de 18de eeuw. Met name dit laatste wijst erop dat het terrein eerder verlaagd is geweest tot ca. 0.4 m boven de (toenmalige) grondwaterstand (ongeveer 0.2m +NAP).
Op basis van het verkennende booronderzoek zijn er geen aanwijzingen aangetroffen voor oudere begraven bodems en daarmee verband houdende relevante archeologische niveaus.
Hoewel de aanwezigheid van dieper gelegen en oudere archeologische niveaus op basis van dit verkennende booronderzoek niet kan worden uitgesloten, wordt dit niet waarschijnlijk geacht gezien de ligging van het plangebied centraal op de strandwal en de afwezigheid van aanwijzingen voor begraven bodems.

Geconcludeerd wordt dat het niet aannemelijk is dat met de sloop en -bouwwerkzaamheden archeologische waarden bedreigd worden. Een aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische resten tevoorschijn komen, dan dient dit conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) gemeld te worden bij de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Romeinse Limes
Het plangebied ligt daarnaast in de buurt van het provinciale belang de Romeinse Limes. De limes loopt op ruim 250 meter afstand van het plangebied in noord-zuidrichting langs de Westvlietweg. Het plan zorgt niet voor een aantasting van de Romeinse Limes, gezien de grote afstand en tussenliggende bebouwing van het centrum van Voorburg.

Situatie plangebied cultuurhistorie
Het Historisch lint dat over de Parkweg voert, vertoont een elegant bochtenverloop dat een romantische Engelse landschapsaanleg suggereert. De Haagse architect Van der Kloot Meijburg heeft deze aanleg met hand en tand verdedigd tegen het rechttrekken voor het stoomtramtracé. De brede weg wordt aan beide zijden geflankeerd door deels riante vrijstaande bebouwing en geschakelde of rijen woonhuizen uit de jaren 1920 en in iets minder mate de jaren '30. Voor de gehele Parkweg geldt dat de herkenbaarheid, karakteristiek en continuïteit van de cultuurhistorische waarden van de architectuur en het groen behouden dient te blijven.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de realisatie van het project. Er zijn geen archeologische resten meer te verwachten en met betrekking tot cultuurhistorie ligt er een kans om de architectuur van het pand beter te laten aansluiten bij de karakteristieke bouw langs de Parkweg dan dat in de huidige situatie het geval is.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Volgens de VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt:
'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven'. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied behoort tot dit omgevingstype. Rondom de projectlocatie zijn de volgende bestemmingen aanwezig:

- Gemengd 1, waar kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaaan zijn.
- Enkelbestemming bedrijf Nutsvoorziening, waar nutsvoorzieningen toegestaan zijn.
- Enkelbestemming bedrijf, waar bedrijven tot categorie 2 zijn toegestaan.

Nabij de projectlocatie is een autobedrijf gesitueerd dat zich richt op handel, reparatie en services. De grootste afstand (geluid) bedraagt 30 meter. Garagebedrijf Van Dorp & De Groot bevind zich op ruim 100 meter afstand. Tevens bevind zich op circa 100 meter afstand een groothandel in boter-, kaas- en eierenhandel en tevens horecaproducten (grossier). De maximale afstand (gevaar) bedraagt 50 meter.

Daarnaast is een restaurant / cafetaria op ruim 100 meter afstand gelegen. De maximale milieuzone die voor deze bedrijvigheid geldt is 10 meter.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEZONNING

4.4.1 Algemeen

Er zijn geen wettelijke vastgestelde eisen voor de bezonning van openbare ruimten, woningen en dergelijke. In het Bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de invloed van belemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.
De commissie woningwaardering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert een beoordelingssysteem wat in grote lijnen neerkomt op:

- De bezonning in een vertrek is als 'matig' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren.
- De bezonning in een vertrek is als 'goed' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren.

Voor zover van toepassing is voor deze periode van 11 maanden uitgegaan van de dagen tussen 5 januari en 5 december.

Het is mogelijk dat gemeenten hieraan gerelateerde normen hanteren. In de gemeente Den Haag wordt bijvoorbeeld bij de beoordeling van de bestemming- en bouwplannen veelal gebruik gemaakt van een vergelijkbare norm. Hierbij wordt uitgegaan van het criterium van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen gedurende de periode van 19 februari tot en met 21 oktober (op 0.75 meter boven de vloer van de laagst gelegen verdieping van de woonfunctie). Hierbij is het toegestaan de bezonningsuren van de voor- en achtergevels bij elkaar op te tellen. De uren dat de zon minder dan 10° boven de horizon staat mogen hierbij niet worden meegerekend. Daarnaast geldt dat het aantal mogelijke bezonningsuren ten gevolge van de nieuwe bebouwing met maximaal de helft af mag nemen.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

In voorliggend plan wordt het bestaande kantoorgebouw gesloopt en vindt nieuwbouw plaats in de vorm van appartementen. De bebouwing overschrijdt het huidige bouwvlak en gebouw qua hoogte en breedte. Dit kan gevolgen hebben voor het aantal bezonningsuren van de achterliggende woningen aan de Rozenboomlaan en Parkweg. In dit kader is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in de getoetste periodes in maart, juni, september en december gedurende de dag voldoende zonuren aanwezig zijn in de achtertuinen en woningen in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Bezonning vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Aangezien het huidige pand ter plaatse van de projectlocatie als kantoor in gebruik is, is de grond naar verwachting niet vervuild geraakt. Echter, er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de grond schoon verklaard kan worden met betrekking tot de bouw en het gebruik.
In januari 2020 is door Mol ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden, de resultaten zijn hieronder verwerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
- De bovengrond is licht verontreinigd met zink en PAK;
- De ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 DUURZAAMHEID

4.6.1 Algemeen

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO_2-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's.
Tot 2020 neemt de CO2-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO2-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe

gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de maximum vervuiling van auto's.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plan zal in ieder geval voldoen aan de eis van gasloos bouwen en aan de overige wettelijke vereisten ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast wordt nader onderzocht welke duurzaamheidsaspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp. In ieder geval wordt meer groen teruggebracht op maaiveld, wat een bijdrage levert aan het tegengaan van hittestress en klimaatadaptief bouwen. Hemelwater zal in de toekomstige situatie makkelijker kunnen infiltreren waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt. Daarnaast wordt het realiseren van zonnepanelen op de daken nader onderzocht.

Om keuzes te maken bij de verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid, wordt het instrument GPR-gebouw gebruikt. Hierbij wordt er naar gestreefd om op alle thema's minimaal een 7 te scoren. De GPR-gebouw berekening wordt bij de aanvraag voor de activiteit bouwen verder uitgewerkt.

4.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor duurzaamheid. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress en wordt klimaat adaptief gebouwd.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

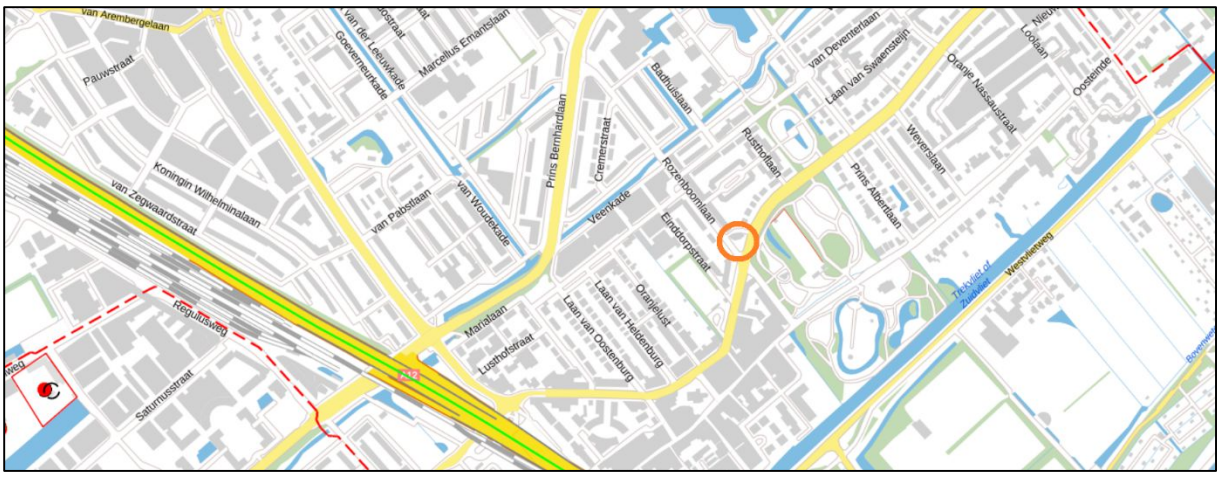
4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.
Op de risicokaart is te zien dat

1. Op circa 830 meter afstand (zuidwesten) een buisleiding van de Gasunie gelegen is. Voor deze buisleiding geldt een 1%-letaliteitgrens op 220 meter.
2. Op circa 800 meter afstand (noordoosten) een buisleiding van de Gasunie gelegen is. Voor deze buisleiding geldt een 1%-letaliteitgrens op 220 meter.
3. Op circa 540 meter afstand ligt de A12. Over de Rijksweg worden gevaarlijke stoffen gereden. Het invloedsgebied van de A12 ligt op 200 meter vanuit de weg. De projectlocatie valt ruim buiten deze afstand.

Het projectgebied ligt derhalve buiten relevante Bevi-inrichtingen of de invloedsgebieden van transportroutes gevaarlijke stoffen.

figuur 9: Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB(A) ten aanzien van wegen en 55 dB(A) ten aanzien van spoorwegen.

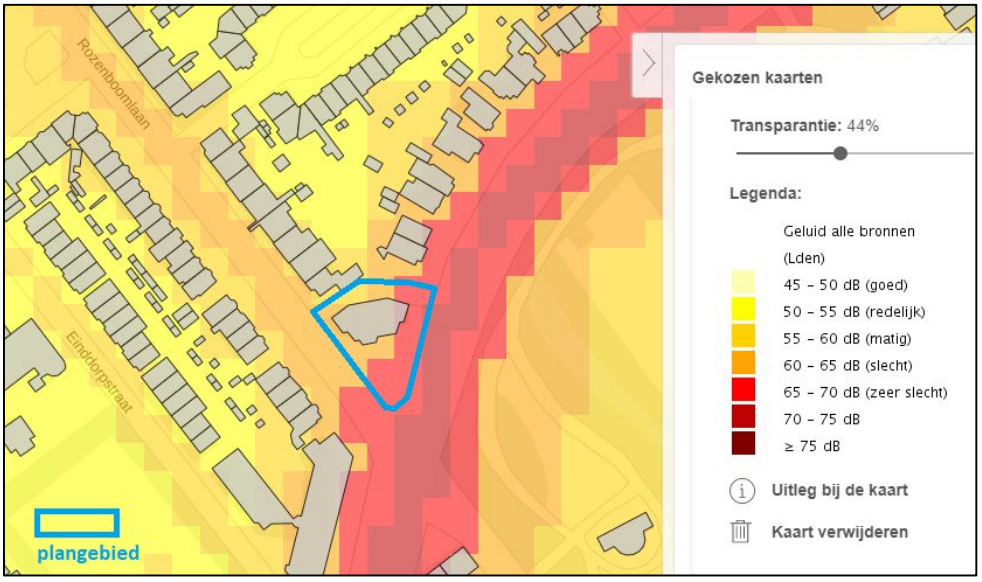
Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor woningen in stedelijk gebied bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB(A) ten aanzien van wegen en 68 dB(A) ten aanzien van spoorwegen.

In het Actieplan geluid voor gemeente Leidschendam-Voorburg bedraagt de plandrempel (Lden) voor lokale wegen 65 dB. Deze plandrempel treedt niet in de plaats van de bestaande wettelijke geluidnorm, maar geeft aan boven welke waarde de gemeente maatregelen overweegt, rekening houdend met doelmatigheid en technische mogelijkheden.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Wegverkeerslawaai
Met betrekking tot het projectgebied zijn de wegen met veel verkeersintensiteit de Parkweg en de Rozenboomlaan. Op onderstaande kaart is het geluid van wegverkeer opgenomen.

figuur 11: uitsnede Altas Leefomgeving



Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidskwaliteit. Op basis van de kaart kan gesteld worden dat door het wegverkeer over de Parkweg een hoge geluidsbelasting verwacht wordt. Een akoestisch onderzoek zal aantonen wat de exacte geluidsbelasting is. Het ontwerp dient rekening te houden met de geluidsbelasting op de gevels.

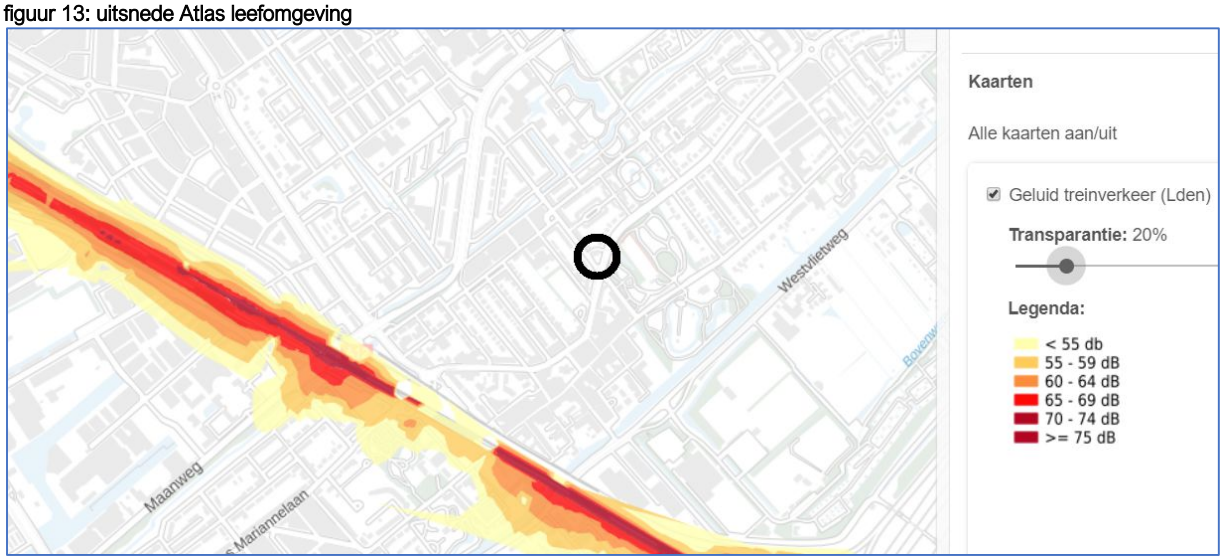
In het Actieplan geluid voor gemeente Leidschendam-Voorburg worden ten aanzien van geluidsoverlast door verkeer maatregelen beschreven om de geluidsoverlast door verkeer te verminderen. Deze maatregelen zullen in 2030 naar verwachting leiden tot een afname van het aantal woningen binnen de gemeente waar een geluidsbelasting hoger dan 65 dB op de gevel aanwezig is.

figuur 12: uitsnede Actieplan geluid

Railverkeerslawaai

Ten aanzien van het lawaai vanaf het spoor kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie buiten de geluidscontour van railverkeerslawaai gelegen is.

figuur 13: uitsnede Atlas leefomgeving



Onderzoek weg- en railverkeerslawaai

In het kader van de ontwikkeling van kantoor naar woningbouw is door M+P ingenieurs een akoestisch onderzoek verricht. Hierbij hebben zij gekeken naar de randvoorwaarden vanuit geluid die meegenomen moeten worden in het ontwerp. De resultaten worden hieronder integraal weergegeven, het onderzoek is als bijlage terug te vinden.

De geluidsbelasting vanwege Parkweg bedraagt maximaal 58 dB na aftrek conform artikel art. 110g *Wet geluidhinder*. Vanwege de Rozenboomlaan (50 km/h) bedraagt de geluidsbelasting 51 dB na aftrek. Dit betekent een overschrijding van maximaal 10 dB respectievelijk 3 dB van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
De Rozenboomlaan met rijsnelheid van 30 km/h, ten zuiden van Parkweg, is beschouwd in het kader van goede ruimtelijke ordening. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting vanwege Rozenboomlaan (30 km/h) 44 dB na aftrek bedraagt. Deze waarde voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en is daarmee niet relevant.
De Rijkswegen hebben een berekende geluidsbelasting van 52 dB na aftrek. Dat betekent een overschrijding van 4 dB van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het spoor maximaal 49 dB bedraagt. Deze waarde is lager dan de voorkeursgrenswaarde en is daarmee niet relevant.

<u>Hogere waarde</u>
De geluidsbelasting afkomstig van de wegen Parkweg, Rozenboomlaan en Rijkswegen A12 en A4 is hoger dan de voorkeursgrenswaarden en lager dan de maximale ontheffingswaarde die het wettelijke kader voor wegverkeerslawaai toestaat. Om de woningen mogelijk te maken is een hogere waarde besluit nodig van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leidschendam – Voorburg.

De gecumuleerde geluidsbelasting van de wegen is berekend en weergegeven in Bijlage B van het onderzoek. De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 63 dB (in wegverkeerslawaai-equivalenten, exclusief aftrek). In het geluidbeleid van gemeente Leidschendam – Voorburg staat dat de maximale toegestane gecumuleerde waarde niet meer mag bedragen dan de benodigde hogere waarde per geluidbron vermeerderd met 2 dB. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
Gezien er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de *Wet geluidhinder* is het van belang om onderzoek te doen aan bron- en overdrachtsmaatregelen.

Planbeoordeling

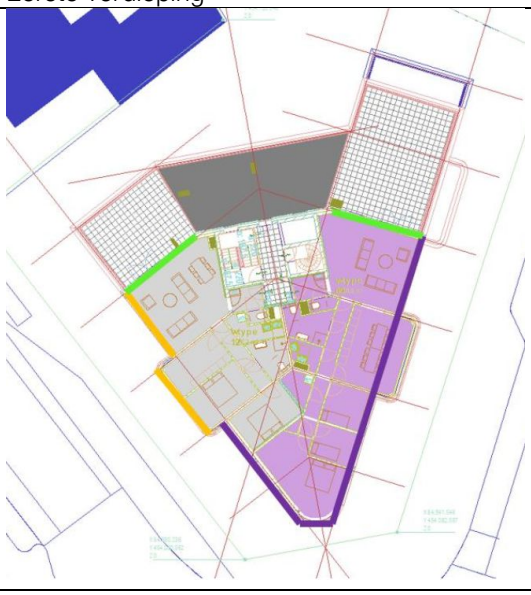
In onderstaande figuur wordt grafisch weergegeven welke gevel “geluidluw” is met een **groene** lijn. En waar de geluidsbelasting tot en met 5 dB hoger is met een **oranje** lijn. Deze geluidsbelasting wordt voor een buitenruimte ook nog als geluidsluw aangemerkt. Daar waar geen geluidluwe gevel aanwezig is en waar de geluidsbelasting meer dan 5 dB hoger is, is **paars** gekleurd. Er zijn geen **rode** gevellijnen aanwezig aangezien er geen wettelijke grenswaarden worden overschreden. Dit betekent dat er geen “dove” gevels nodig zijn.

figuur 14: geluidsluwe gevels

Begane grond (met afscherming terras noordgevel)

Eerste verdieping

Tweede verdieping



Derde verdieping

 Vierde verdieping	

Geluidbeperkende maatregelen
Zoals beschreven in het geluidbeleid van gemeente Leidschendam – Voorburg is het uitvoeren van bron- en overdrachtsmaatregelen veelal niet mogelijk in het stedelijk gebied. Voor bouwplan is eerder een verkennende studie gedaan (zie memo M+P, bijlage 4). De voorgestelde maatregelen uit de memo zijn in het ontwerp uitgewerkt.

Bronmaatregelen stuiten op financiële en praktische bezwaren:
De noordelijke en oostelijke gevel van het bouwplan wordt het meest geluidsbelast vanwege de Parkweg. Momenteel ligt heeft deze een SMA 0/8 wegverharding. Voor de Parkweg wordt de gemeente in overweging gegeven om de wegverharding bij een toekomstige groot onderhoud aan te passen naar bijvoorbeeld 250m SMA-NL8 G+. Daarmee kan enkele dB's geluid worden gereduceerd, zowel bij het bouwplan als bij de omliggende woningen.
Op basis van de kostentool blijkt dat de kosten voor het vervangen van het wegdek per € 42,85 per m2 bedragen (kostenpeil 2020), zie Bijlage C. De totale kosten voor het vervangen van het wegdek over een lengte van circa 200- 250 m bedragen circa € 150.000. Gezien de beperkte omvang van het plan is deze maatregel niet kosteneffectief. Daarbij komt dat een relatief klein wegdeel vervangen doorgaans op praktische bezwaren in het wegbeheer leidt, zowel bij het vervangen als op de lange duur bij het planmatige onderhoud.

Overdrachtsmaatregelen zijn praktisch niet toepasbaar:
Overdrachtsmaatregelen, zoals schermen of geluidswallen zijn hier om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. Voor een wal met voldoende hoogte is een brede voet nodig, waarvoor de ruimte ontbreekt. De veiligheid van de kruising kan niet gewaarborgd worden met een scherm. Dit zou het zicht op verkeer belemmeren.

Geluidluwe gevel
Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, moet bij een nieuwe geluidgevoelige bestemming minimaal 1 geluidluwe gevel aanwezig zijn. Ieder appartement heeft een geluidsluwe zijde of een afsluitbare loggia. Minimaal 1 slaapkamer per appartement is gesitueerd of aan een geluidsluwe zijde of is geplaatst aan een afsluitbare loggia. Het plan voldoet daar meest aan. Een uitzondering hierop zijn de twee appartementen aan de Parkweg op de begane grond en twee appartementen op de derde en vierde verdieping aan de Rozenboomlaan respectievelijk de Parkweg. Deze hebben wel een geluidsluwe gevel danwel relatief luwe gevel. Het situeren van een slaapkamer aan een geluidsluwe gevel is organisatorisch niet mogelijk.

Geluidluwe buitenruimten
Minimaal 1 buitenruimten per appartement dient gesitueerd te zijn aan de geluidluwe gevel. Door het gebruik van afsluitbare buitenruimten op de verdiepingen, gesloten borstwering op de dakranden, een scherm aansluitend aan het gebouw en situering van buitenruimten is dat het geval.

Samenvattende conclusie maatregelen
In het ontwerp van het plan zijn maatregelen opgenomen voor een zo goed mogelijke woon- en leefkwaliteit en daarmee te voldoen aan de beleidsregels bij verhoogde geluidsbelastingen. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk.
Bij alle woningen wordt voldaan aan een geluidsluwe gevel met daaraan ten minste één slaapkamer. De buitenruimten zijn geluidsluw als gevolg van ligging of het feit dat ze afsluitbaar zijn. Bij twee woningen op de begane grond is het niet mogelijk om volledig aan de beleidsregels te voldoen en bij één woning op de derde verdieping en één woning op de vierde verdieping.
Aangezien het plan grotendeels voldoet aan de beleidsregel, wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsregel voor stedelijke situaties. Die hier nog wordt bemoeilijkt door de wigvorm van het perceel en ligging aan twee doorgaande wegen.

4.8.3 Conclusie

Voor het bouwplan aan Parkweg 127 te Voorburg is onderzocht of deze zal voldoen aan de Wet Geluidhinder en aan de gestelde voorwaarden die vermeld staan in Hogere Waardenbeleid van gemeente Leidschendam – Voorburg.

De geluidsbelasting afkomstig van de wegen Parkweg, Rozenboomlaan en Rijkswegen A12 en A4 tezamen is hoger dan de voorkeursgrenswaarden en lager dan de maximale ontheffingswaarde die de wettelijke kader van wegverkeerslawaai toestaat. Om het plan mogelijk te maken is een hogere waarde besluit nodig van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leidschendam – Voorburg. Met de genoemde voorwaarden voldoet het bouwplan aan het beleid van gemeente Leidschendam - Voorburg.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een rapport ingediend met daarin berekeningen van de geluidswering conform het Bouwbesluit 2012 om zo het binnenniveau te garanderen.

4.9 LUCHTKWALITEIT

4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van ‘niet in betekenende mate’ is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 16 woningen, aldus kan worden verwacht dat de ontwikkeling NIBM is. Het aspect luchtkwaliteit voldoet met betrekking tot de beoogde woningen aan het NIBM-criterium en levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.
In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Volledigheidshalve is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (versie 2021), zie onderstaand figuur. De conclusie blijft onveranderd.

Figuur 14: NIBM tool, geraadpleegd 18 juni 2021

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	82
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,05**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de NSL monitoringstool (geraadpleegd op 10 december 2020) is te zien dat ter hoogte van rekenpunt 15553439 de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO_2 25,7 µg/m^3, van fijnstof PM_{10} 20,1 µg/m^3 en van fijnstof $PM_{2,5}$ 11,8 µg/m^3 zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO_2 is 40 µg/m^3, voor fijnstof PM_{10} is 40 µg/m^3 en voor fijnstof $PM_{2,5}$ is 25 µg/m^3 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM2,5 ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m³)	PM2,5 (µg/m³)
2020	25,7	20,1	11,8
Grenswaarden	40	40	25

Voor de te realiseren woningen kan derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 NATUUR

4.10.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Soortenbescherming
Op de planlocatie is nu nog een voormalig kantoorgebouw aanwezig. Dit dient onderzocht te worden op de eventuele geschiktheid voor beschermde soorten flora en fauna.

Door IDDS is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd op de locatie Parkweg 127 te Voorburg. Deze quickscan flora en fauna heeft ten doel de voorgenomen plannen te toetsen aan de huidige natuurwetgeving zodat duidelijk wordt welke maatregelen moeten worden getroffen om overtreding van deze wet te voorkomen. Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor door de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen enkel vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuissoorten. Nader onderzoek is nodig om het voorkomen van vleermuizen met zekerheid vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit nader onderzoek is door IDDS uitgevoerd binnen de periode zoals aangegeven in het vleermuisprotocol.

Nader onderzoek vleermuizen
Tijdens de veldbezoeken zijn vier verschillende soorten vleermuizen waargenomen: de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en de laatvlieger. De gewone dwergvleermuis is enkele keren kortstondig foeragerend waargenomen. De laatvlieger, rosse vleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn uitsluitend overvliegend waargenomen. Er is tijdens het derde bezoek een uitvliegende gewone dwergvleermuis waargenomen. Het betreft hier een zomerverblijfplaat. Er zijn geen aanwijzingen gevonden gedurende de veldbezoeken dat er in het plangebied een essentieel foerageergebied of een vliegroute van vleermuizen aanwezig is.
In het plangebied is geen essentieel foerageergebied en zijn er geen vliegroutes van vleermuizen vastgesteld. Er is wel een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetoond in het gebouw. Voor vleermuizen is er dus een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. De ontheffing wordt aangevraagd.

Gebiedsbescherming
De planlocatie is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op circa vijf kilometer afstand en is het Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide. Op circa zeven kilometer ligt het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal. De woningen worden gasloos opgeleverd, waardoor er geen stikstofdepositie door middel van de verwarming zal zijn. Gezien de afstand tot de natuurgebieden en de grootte van het project is de verwachting dat dit niet leidt tot significante negatieve effecten. IDDS heeft in december 2020 (zie bijlage) een stikstofberekening uitgevoerd. De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

4.10.3 Conclusie

In het kader van de sloop van het huidige kantoorpand, is een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke verblijfplaats van vleermuizen. De conclusie is dat voor het verwijderen van een zomerverblijfplaats een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd. Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 VERKEER EN PARKEREN

4.11.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

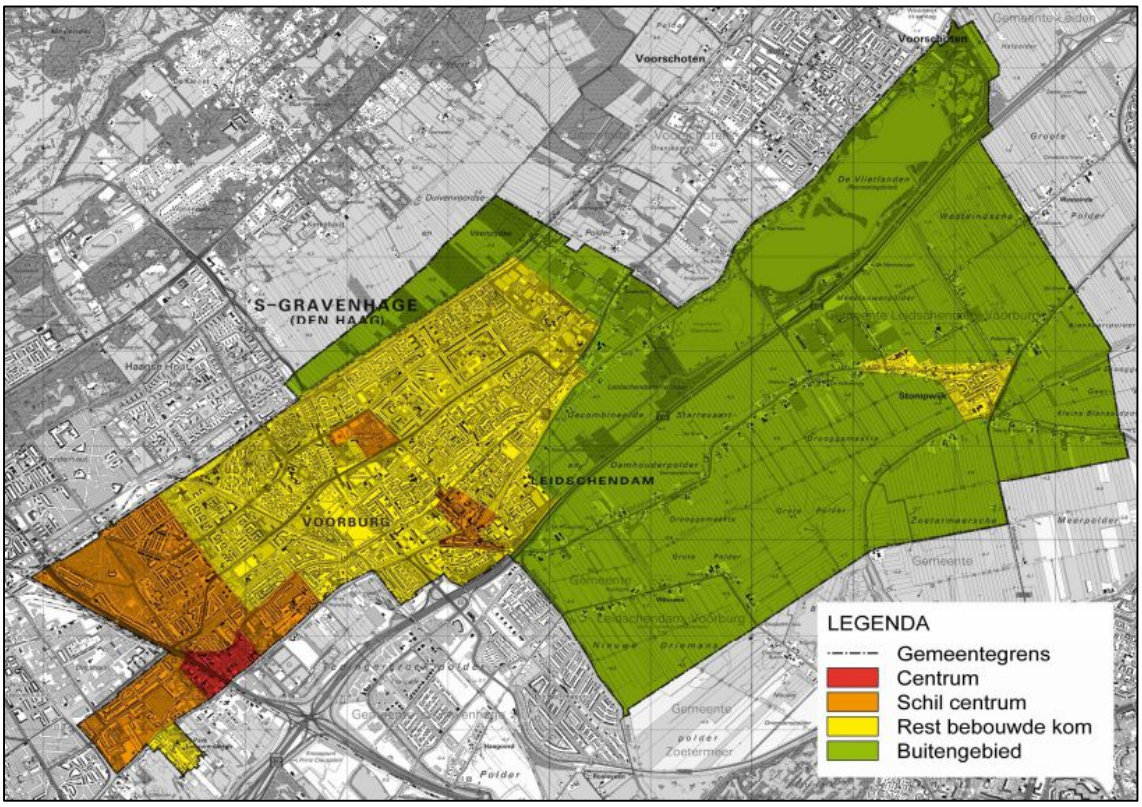
4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Op 6 september 2012 is de Nota Parkeernormen; Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, vastgesteld. Voor de normen wordt aansluiting gezocht bij de kengetallen van het CROW. Daarnaast is het Verkeers- en Vervoerplan; Herijking 2014, met doorkijk naar 2040 vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014.

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Op basis van onderstaande figuur kan bepaald worden dat de projectlocatie gelegen is in het gebied “Schil Centrum”.

figuur 6. Zonering parkeren (Nota Parkeernormen)



Parkeren auto

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt evenals de verkeersgeneratie, gebruik gemaakt van de CROW kengegevens. Ook hier wordt voor Voorburg een zeer sterke mate van verstedelijking gehanteerd en voor de projectlocatie ‘Schil Centrum’.

In de Nota Parkeernormen is opgenomen dat bij locaties waar de functie gesloopt wordt en een nieuwe functie gerealiseerd wordt, de oude parkeersituatie betrokken kan worden. Uitgangspunt is en blijft dat de nieuwe parkeerdruk op het eigen terrein opgelost wordt. De parkeerdruk moet dus binnen het plangebied opgelost worden. Daarbij dienen parkeerplaatsen die in de oude situatie op het eigen terrein lagen, op het eigen terrein te blijven.

<u>Parkeerbehoefte</u>

Er wordt van uit gegaan dat het bestaande parkeerterrein in de situatie ten tijden van het in gebruik zijnde kantoor, bestemd was voor personeel en dat bezoekers van het kantoor aan de straatzijde parkeerden.
Op basis van de parkeernormen is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

figuur 8. Parkeerbehoefte

Aantal woningen	Parkeernorm gemiddeld	parkeerbehoefte
4 sociale appartementen	1,3	5,2
2 middeldure appartementen	1,5	3
10 dure appartementen	1,6	16
16 woningen		24,2

In totaal zijn voor 16 woningen 24,2 parkeerplaatsen nodig. Dit mag op basis van de parkeernota afgerond worden naar 24 parkeerplaatsen. Het bezoekersdeel van de gehanteerde norm is 0,3 per woning, wat dus 5 (4,8) parkeerplaatsen is. In totaal zijn dus 24 parkeerplaatsen nodig, waarvan er 19 voor de bewoners zijn en 5 voor de bezoekers.

Parkeren op eigen terrein
Uitgangspunt vanuit de parkeernota is dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost. In voorliggend plan worden er 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en één extra parkeerplaats in openbaar gebied (op de plek waar nu de inrit ligt). In beginsel worden er dus 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 19 op eigen terrein. Hiermee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt om alle parkeerplaatsen (24 stuks) op eigen terrein op te lossen.

Afwijken van uitgangspunt
Het parkeerbeleid biedt wel de mogelijkheid om af te wijken van dit uitgangspunt. Hiervoor is een stappenplan opgesteld die hieronder langsgelopen wordt:

1. *Hoofddoel is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen er alles aan doet om te voldoen aan de gemeentelijke parkeereis. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeereis op eigen terrein wordt gerealiseerd en dat parkeerplaatsen toegankelijk moeten zijn conform de richtlijnen uit het ASVV 2004 (publicatie 720), ook voor bezoekers.*
2. *Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein in eerste instantie niet mogelijk lijkt, wordt beoordeeld of een aanpassing van het bouwplan (meer parkeerplaatsen en of minder bouwvolume) kan leiden tot het wel voldoen aan de gemeentelijke parkeereis.*
3. *Indien ook dit niet mogelijk is zal indien de locatie buiten het centrum is gelegen worden gekeken of er parkeerruimte in de omgeving voorhanden is (conform de in deze paragraaf 2.10 genoemde procedure)*
4. *Als de onder 1, 2 en 3 genoemde oplossingen echt niet mogelijk blijken kan de vergunningaanvrager, om voor ontheffing in aanmerking te komen, een schriftelijk verzoek indienen bij het college van B&W. Het verzoek van de aanvrager moet gegronde redenen bevatten om aan te tonen dat de bovengenoemde oplossingen niet mogelijk zijn.*
5. *Het college van B&W kan besluiten ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. De ontheffing kan worden verleend wanneer het college van B&W de realisatie van het initiatief belangrijker acht dan de nadelige gevolgen op het gebied van bereikbaarheid en leefbaarheid.*

Stap 1:
De ontwikkelaar heeft in voorliggend project de eigen ruimte op maaiveld maximaal uitgenut voor parkeerplaatsen, met inachtneming van het realiseren van voldoende groen in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptie. De totale parkeerbehoefte is 24 plaatsen; er worden 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte (waar nu de inrit zit). Gesteld kan worden dat in ieder geval het bewonersparkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Voor het bezoekersparkeren is er nog een tekort van 4 parkeerplaatsen.

Stap 2:
Nu het realiseren van alle 24 parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, worden de verschillende alternatieven bekeken:

- Aanpassen bouwplan: het bouwplan met 16 woningen in de sociale, middeldure en dure sector levert een bijdrage aan niet alleen de kwantitatieve, maar ook de kwalitatieve behoefte binnen de

gemeente. Het is niet wenselijk het programma te wijzigen en minder woningen te realiseren. Dit zou feitelijk betekenen dat er of vier sociale woningen achterwege moeten blijven, of twee middeldure en twee dure woningen. Dit gaat ten alle tijden ten koste van het gevarieerde en gewenste programma.

- Realiseren parkeerkelder: de realisatie van een parkeergarage voor een relatief klein bouwplan met 16 woningen is dermate kostbaar waardoor de financiële haalbaarheid in het geding komt. Bovendien is er een ruim terrein aanwezig om parkeren op maaiveld aan te bieden. Hierdoor zou er enkel voor een klein aantal plaatsen een parkeergarage gerealiseerd moeten worden, wat financieel niet realistisch is.
- Parkeren aanbieden op een nabijgelegen locatie: er is geen fysieke ruimte aanwezig binnen een straal van 100 meter waarbij parkeerruimte gekocht/gehuurd kan worden om aan te bieden aan bewoners/bezoekers van de nieuwbouw.

Stap 3:
Als redelijkerwijs op eigen terrein niet aan de parkeereis kan worden voldaan, dan kan mogelijk een beroep gedaan worden op de beschikbare openbare parkeerruimte, als na onafhankelijk onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevende moment in de week onder de 85% zal blijven. Hiervoor is door Datacount een parkeertellingenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.
Hierbij is het volgende uitgangspunt gehanteerd: er worden 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Op basis van de parkeerbehoefte kan hiermee voorzien worden in het volledige parkeren voor bewoners. Er zijn echter nog vijf parkeerplaatsen nodig voor bezoekers. Één parkeerplaats wordt als onderdeel van voorliggend plan al gerealiseerd in de openbare ruimte, waar nu nog een inrit aanwezig is richting het parkeerterrein. Deze inrit verdwijnt en hier wordt een parkeerplaats gerealiseerd die door bezoekers kan worden gebruikt waardoor er nog vier parkeerplaatsen voor bezoek nodig zijn.
Conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Leidschendam-Voorburg is dit mogelijk, indien redelijkerwijs niet op eigen terrein aan de parkeereis voldaan kan worden. Hiervoor is wel de vereiste dat de openbare parkeerdruk op het maatgevende moment onder de 85% zal blijven.

Bezoekersparkeren
Voor bezoekersparkeren geldt dat de maatgevende momenten conform de parkeernota gelegen zijn op werk- en weekenddagavond en op de weekenddagmiddagen. Daarom is op die momenten parkeeronderzoek uitgevoerd in een gebied tot 100 meter loopafstand. Datacount heeft in december 2020 parkeertellingen uitgevoerd om dit te kunnen toetsen (zie bijlage).

Tabellen aanwezigheidspercentages

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Wonen (bewoners)	50	60	90	80	100	60	80	70
Wonen (bezoekers)	10	20	80	70	0	60	100	70

Capaciteitsinventarisatie
De volgende capaciteiten zijn waargenomen in het onderzoeksgebied, waarbij bij de totale capaciteit ook de invalidenparkeerplaatsen, laad- en losplekken en een parkeerplaats gereserveerd voor artsen zijn meegeteld:

Onderzoeksgebied	Totale capaciteit	Openbare capaciteit
100 meter	78	77
Totaal	78	77

Hiermee mag de maximale bezetting uitkomen op 65 parkeerders op de openbare capaciteit, indien voldaan moet worden aan de 85%-eis.

Voor de belangrijkste maatgevende momenten, werkdagavond en zaterdagavond, geldt dat er van de 77 beschikbare openbare parkeerplaatsen respectievelijk 55 en 56 bezet waren. Om een parkeerdruk onder de 85% te houden, mogen er maximaal 65 bezet zijn, wat betekent dat er respectievelijk 10 en 9 vrije plaatsen beschikbaar zijn om de extra behoefte mee op te vangen.
Dit geeft de mogelijkheid om het bezoekersparkeren volledig af te wentelen op de openbare ruimte en de parkeerplaatsen op eigen terrein ook aan te kunnen bieden aan de bewoners van het nieuwe appartementengebouw.

Nu uit het onderzoek blijkt dat er voor zowel bewoners (op eigen terrein) als voor bezoekers (openbare ruimte) op de maatgevende momenten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, kan gesteld worden dat met voorliggend plan en parkeeroplossing in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Het doorlopen van stap 4 en 5 is hiermee niet meer nodig.

figuur 8. Parkeerplaatsen nieuwe situatie (Bron: KOW architecten, bewerking Mees)

Parkeren fiets

Het Verkeers- en Vervoerplan; Herijking 2014, met doorkijk naar 2040 is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014. Doel is het fietsgebruik in de periode tot 2020 met 30% te laten groeien en in de periode tot 2040 met 50%. Dit doel sluit naadloos aan op het fietsbeleid van het Stadsgewest Haaglanden. Daarbij wordt onder andere ingezet op voldoende en goede parkeervoorzieningen voor de fiets, met name bij openbaar vervoer haltes/stations en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en daarnaast bij woningen zonder berging.

Voor het fietsparkeren is in de bijlagen van de Nota Parkeernormen onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 2. Parkeernormen fietsparkeren voor woningen (Nota Parkeernormen, 2012)

Woning	Norm 1	Eenheid	Opmerking	Norm 2	Eenheid
Rij- en vrijstaande woning	1	Kamer	Bij voorkeur plus 1	5 - 6	Woning
Appartement (met fietsenberging)	0,75	Kamer	Minimaal 2 plekken	2 - 3	Woning
Appartement (zonder fietsenberging)	0,25	Kamer	Tbv buurtstallingen en fietstrommels. Heeft niet de voorkeur.	0,5 - 1	Woning
Studentenhuis	1	Kamer			

Voor fietsparkeren wordt een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd met voldoende plek voor de benodigde fietsen. Hiervoor komt een concreet voorstel bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Verkeersgeneratie

Op basis van het type woningen kan, in combinatie met de mate van stedelijkheid, op basis van kengetallen van het CROW bepaald worden wat de te verwachten verkeersgeneratie is. De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt, met een omgevingsadressendichtheid van 2836, aangemerkt als zeer sterk stedelijk. Binnen Voorburg ligt de planlocatie aan de rand van het centrum. Op basis van deze gegevens de maximale verkeersgeneratie van het woningbouwprogramma bepaald worden.

Tabel 3. Verkeersgeneratie per etmaal (zeer sterk stedelijk, schil centrum)

Type woning	Aantal eenheden	Maximale verkeersgeneratie per eenheid	Totale verkeersgeneratie (incl. vrachtverkeer)
appartement , goedkoop	4	2,6	10,4
appartementen, middenduur	2	4,5	9
appartement, duur	10	6,2	62
Totaal	16		81,4

Ontsluiting

Vanaf de projectlocatie voert de Parkweg in westelijke richting, via het centrum van Voorburg, de Laan van Nieuw Oosteinde en de Maanweg naar de aansluiting op de A12. Richting het oosten leidt de Parkweg via Oosteind en de N14 naar de aansluiting op de A4.

Naast de ontsluiting met de auto zijn busstations aan beide zijden van de projectlocatie gelegen. Het metrostation Voorburg, Leidschendam-Voorburg ligt op circa 1,5 kilometer en treinstation Voorburg op 700 meter afstand.

Afwikkeling verkeer
De Parkweg is een weg voor doorstromend stadsverkeer (30-50 km per uur) met een intensiteit van 10.000 tot 20.000 voertuigen per etmaal. De toevoeging van 75 voertuigen per etmaal zal niet zorgen voor een significant verschil en kan goed opgevangen worden om de omliggende wegenstructuur.

Openbaar vervoer
Op loopafstand liggen binnen een straal van 40 meter twee bushaltes voor buslijnen 23, 45 en 46.
Het metrostation Voorburg, Leidschendam-Voorburg ligt op circa 1,5 kilometer en treinstation Voorburg op 700 meter afstand, beide op fietsafstand.

4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 WATER

4.12.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.12.2 Beleid

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021.
Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate waarin wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.
De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m3/jaar. Gemeenten

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

Nationaal Bestuursakkoord Water
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.
In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

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

Waterplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021
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.
In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. Centraal uitgangspunt in het beleid is dat water meer ruimte gegeven moet worden om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden daarvoor twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

1. ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
2. ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Daarnaast zijn aspecten als beperken van bodemdaling en het vergroten van de ecologische potenties van het water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied;

- verbetering van de waterkwaliteit;
- vergroting van de belevingswaarde van water;
- kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Beleid waterbeheerder
In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor ‘droge voeten’, ‘stevige dijken’ en ‘schoon water’ zijn meerjarenprogramma’s opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer

waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Standstill-beginsel (thema Voorkomen wateroverlast)
Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijke plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

4.12.3 Relatie tot ontwikkeling

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. In dit kader heeft het Hoogheemraadschap van Delftland op 21 januari 2021 een advies uitgebracht over het voorliggende plan. Dit advies is verwerkt in voorliggende paragraaf.

Situatie plangebied
Verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en waterkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is het hoogheemraadschap van Delfland. Voor de riolering is de gemeente Leidschendam-Voorburg het bevoegd gezag.

Waterkwaliteit
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk vermeden / niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit
Bij een toename van het verhard oppervlak kan een watervergunning en kunnen compenserende maatregelen aan de orde zijn. Het plangebied is in de huidige situatie al volledig verhard met een deel bebouwing (circa 270 m^2) en bestrating. In de toekomstige situatie zal het bebouwde oppervlakte toenemen tot een totaal bvo van circa 400 m^2.

Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Deze rekentool heeft Delfland ontwikkeld om voor eenvoudige plannen op basis van een aantal kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem snel inzicht te krijgen in de benodigde compensatie.
De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt vanuit het waterschap als absoluut minimum. Het plangebied kent geen waterbergingstekort. Vanuit het Water- en rioleringsplan dient bij herontwikkeling de bergingscapaciteit tenminste gelijk te blijven. De watersleutel is als bijlage terug te vinden.

figuur 9. Groen/onverhard bestaand en toekomstig (Bron: KOW architecten, bewerking Mees)

Belangrijk bij het bepalen van een eventuele wateropgave is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling de hoeveelheid m^2 verhard oppervlakte vergroot. In onderstaande tabel is de hoeveelheid bebouwing in de oude situatie vergeleken met de nieuwe situatie. Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de hoeveelheid verharding in de nieuwe situatie met circa 269 m^2 afneemt. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een enorme kwaliteitswinst ten opzichte van de waterhuishouding in onderhavig plangebied, van een wateropgave is derhalve geen sprake.

Naast de nieuw aan te leggen groenstroken, wordt nader onderzocht of de parkeerplaatsen ook middels open verharding met grasblokken uitgevoerd kunnen worden. Aangezien dit nog niet concreet genoeg is, is dit niet meegenomen in de watersleutel.

Tabel: verharding

	Bebouwd oppervlak in m^2	Onverhard
Oude situatie	1.473	74
Nieuwe situatie	1.204	343
Verschil (oud - nieuw)	-269	+269

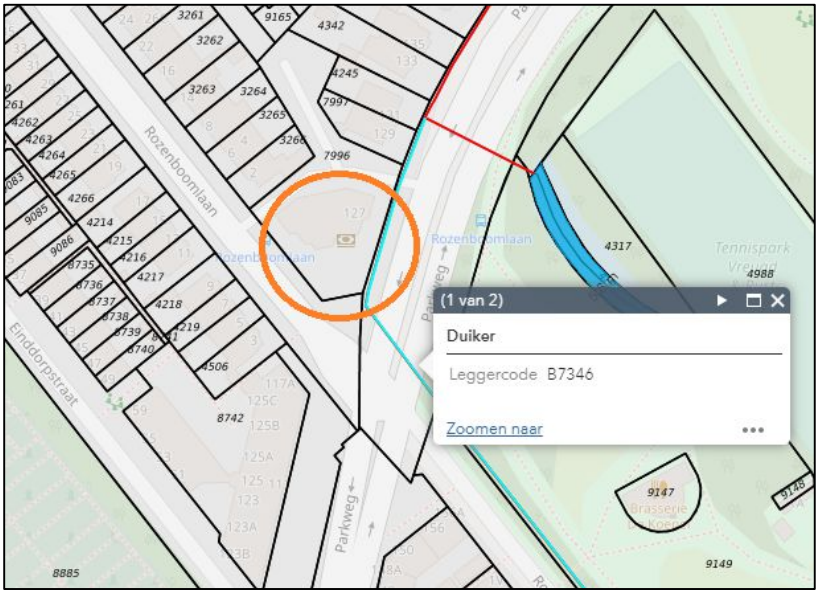
Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.
Met de herinrichting van de buitenruimte rondom het appartementencomplex wordt meer groen toegevoegd. Hemelwater zal in de toekomstige situatie makkelijker kunnen infiltreren waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt. De afname van verharding heeft bovendien een positief effect op de hitte binnen het plangebied.

Beschermde gebieden en onderhoud watergang

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering. Op de legger van het hoogheemraadschap is te zien dat er een duiker langs de projectlocatie gelegen is. Aangezien dit geen oppervlaktewater betreft, ligt er langs de duiker geen beschermingszone.

figuur 8: uitsnede legger



Op basis van de legger ligt de duiker buiten het kadastrale perceel waaruit het projectgebied bestaat. De instandhouding van de constructie en het onderhoud ten behoeve van de doorstroming van de duiker berust bij de eigenaar van de grond waarin de duiker is gelegen. In geval de nieuwbouw binnen het kadastrale perceel blijft, lijkt hier geen belemmering te zijn.

Grondwater

Het nieuwbouwplan wordt op gelijk niveau gerealiseerd als het bestaande gebouw. Er worden geen ondergrondse constructies of kelders gerealiseerd die gevolgen kunnen hebben voor het grondwater.

Riolering

De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Schoon hemelwater kan dan (op termijn) worden 'afgekoppeld' van het gemengde rioolstelsel en (vertraagd) afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In voorliggend project wordt in ieder geval aangesloten op het huidige systeem in de omgeving.
Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de infiltratiemogelijkheden die gerealiseerd worden door nieuwe groenstroken aan te leggen in de openbare ruimte rondom het gebouw.

4.12.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.13.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van 16 woningen op de plek waar nu een kantoorpand aanwezig is. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op 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. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatieve effecten op het milieu ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het projectgebied van kantoorlocatie naar woningbouw. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Leidschendam - Voorburg en Waaijer Projectrealisatie bv. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

5.2.2 Participatie

In het kader van de herontwikkeling is door initiatiefnemer een uitgebreid participatietraject gevoerd. Hierbij zijn de omliggende percelen betrokken en de Wijkvereniging Oud Voorburg en Stichting Mooi Voorburg. Hiervan is een verslag gemaakt dat terug te vinden is in de bijlagen.

De volgende acties zijn ondernomen:

- 18-12-2019: informatiebrief verzonden
- April – mei 2020: participatiebijeenkomsten op projectlocatie: participanten zijn individueel uitgenodigd
- 27 januari 2021: informatiebrief met terugkoppeling aanpassingen n.a.v. participatie

Aanpassingen:
De aanpassingen die zijn verwerkt in de plannen bestaan in hoofdzaak uit:

1. De pergola met zonnepanelen op het parkeerterrein is vervallen.
2. De derde bouwlaag heeft een set back met daarop een dakterras gekregen.
3. In het programma zijn vier sociale en twee middeldure koopwoningen opgenomen, zoals met de gemeente overeengekomen.
4. Aan de Rozenboomlaan is één verticale rij buitenruimten vervallen als gevolg van de wijzigingen in het programma.
5. De entree is verplaatst van de Parkweg naar de Rozenboomlaan als gevolg van de wijzigingen in het programma.

Met deze wijzigingen is het ontwerp aangepast om zodoende de opmerkingen met betrekking op de schaduw, bouwhoogte en zonnepanelen te beantwoorden. In het voorlopige ontwerp is ook de bezonningsstudie verder uitgewerkt en heeft een hovenier alle beplanting en is toegezegd dat het gebouw ook in andere kleuren metselwerk zal worden getoond bij de uitwerking van het VO. Hiermee is gereageerd op alle gemaakte opmerkingen, met uitzondering van de opmerkingen met betrekking tot het uitzicht. Met betrekking tot deze opmerkingen is terug gekoppeld dat de beperkingen met betrekking tot het uitzicht binnen de voorgenomen ontwikkeling niet kunnen worden voorkomen, maar dat hiervoor de mogelijkheid bestaat een planschadeclaim in te dienen.