

“Vlietvoorde”

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Opbouw van het plan	10
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Regionaal en provinciaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	26
3.1 Inleiding	26
3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren	26
Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Visie op het plangebied	29
4.3 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied	31
4.4 Gevolgen voor dit ruimtelijke plan	34
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Water	36
5.3 Bodem	44
5.4 Niet-gesprongen explosieven	48
5.5 Stikstofemissie	50
5.6 Luchtkwaliteit	50
5.7 Geluid	52
5.8 Flora en Fauna	55
5.9 Externe veiligheid	57
5.10 Kabels en leidingen	59
5.11 Duurzaamheid	60
5.12 Bedrijven - en milieuzonering	61
5.13 Verkeer en parkeren	62
5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed	66
6.1 Inleiding	66
6.2 Archeologisch erfgoed	66
6.3 Cultuurhistorisch erfgoed	74
Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving	75
7.1 Systematiek van de bestemmingsregels	75
7.2 Inleidende regels	75
7.3 Bestemmingsregels	75
7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	76
7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	77
Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	78
8.1 Economische uitvoerbaarheid	78
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79

Bijlagen Toelichting		84
Bijlage 1	Woonvisie woningmarktregio Haaglanden	85
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan Vlietvoorde	86
Bijlage 3	Quickscan flora & fauna	87
Bijlage 4	Aanvullende inventarisatie rugstreeppad	88
Bijlage 5	Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven	89
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek	90
Bijlage 7	Verkeersstudie Veursestraatweg	91
Bijlage 8	Archeologisch proefsleuvenonderzoek	92
Bijlage 9	Aerius berekening	93
Bijlage 10	Notitie archeologievriendelijk bouwen	94
Bijlage 11	M.e.r. aanmeldnotitie	95
Bijlage 12	Nota Zienswijzen	96

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied 'Vlietvoorde' bevindt zich aan de Veursestraatweg tussen Leidschendam en Voorschoten. Voorheen bevonden zich op de percelen een groot glastuinbouwcomplex plus een tuincentrum met een oppervlakte van circa 130.000 m². Door het gebruik van de gronden voor glastuinbouw is de oorspronkelijke (landschappelijke) inrichting van het gebied verdwenen. Wat op dit moment rest, na het weghalen van de glastuinbouw, zijn grote open weilanden met weinig reliëf en een beperkte (natuur)waarde.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft de ambitie om de Duivenvoordecorridor ecologisch en recreatief te versterken. Woningbouw is hierbij onder voorwaarden toegestaan. Waarbij binnen het plangebied 'Wonen als gast in het landschap' is. Initiatiefnemer heeft een visie voor een groen woonmilieu ontwikkeld. In drie verschillende landschappelijke woongebieden (Bos, de Kreek en de Plas) worden verschillende woningtypen ontwikkeld. Centraal tussen deze drie verschillende woongebieden wordt het in de 17de eeuw gestichte landgoed Oostbos in ere hersteld. Een vierde, nader te ontwikkelen woongebied valt buiten de ontwikkelingen binnen onderhavig bestemmingsplan. Het vierde toekomstige woongebied is in afbeelding 1 en 2 middels een wit kader globaal weergegeven.

Het plangebied 'Vlietvoorde' ligt binnen de vigerende beheersverordening '2017 Leidschendam - Voorburg', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam - Voorburg op 30 mei 2017. Het ontwikkelen van de beoogde woningen past niet binnen de vigerende bestemming. Het plangebied van 'Vlietvoorde' is groter dan het te ontwikkelen gebied. Onderdeel van het plangebied en onderhavig bestemmingsplan zijn ook de percelen en daarbij behorende bestaande woningen aan de Veursestraatweg. Voor deze woningen is onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard. De bestaande planologische situatie, zoals die nu vigeert op basis van de beheersverordening, wordt gehandhaafd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veursestraatweg (N447) tussen Leidschendam en Voorschoten. Het plangebied bevindt zich in de 'Duivenvoordecorridor', het landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Het plangebied grenst aan de zuidoostelijke zijde aan de Vliet en het achterliggende open landschap. De Veursestraatweg ligt ten westen van het plangebied.

het plangebied bestaat uit 42 percelen, kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie A, perceelnummers 347, 346, 362, 1063, 1079, 1080, 1117, 1120, 1184, 1188, 1239, 1263, 1348, 1377, 1378, 1379, 1381, 1382, 1383, 1384, 1434, 1435, 1442, 1449, 1450, 1478, 1514, 1515, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1540, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1611, 3233.

bestemmingsplan Vlietvoorde



Afbeelding 1 Kadastrale gegevens plangebied 'Vlietvoorde'



Afbeelding 2 Ligging plangebied 'Vlietvoorde'

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

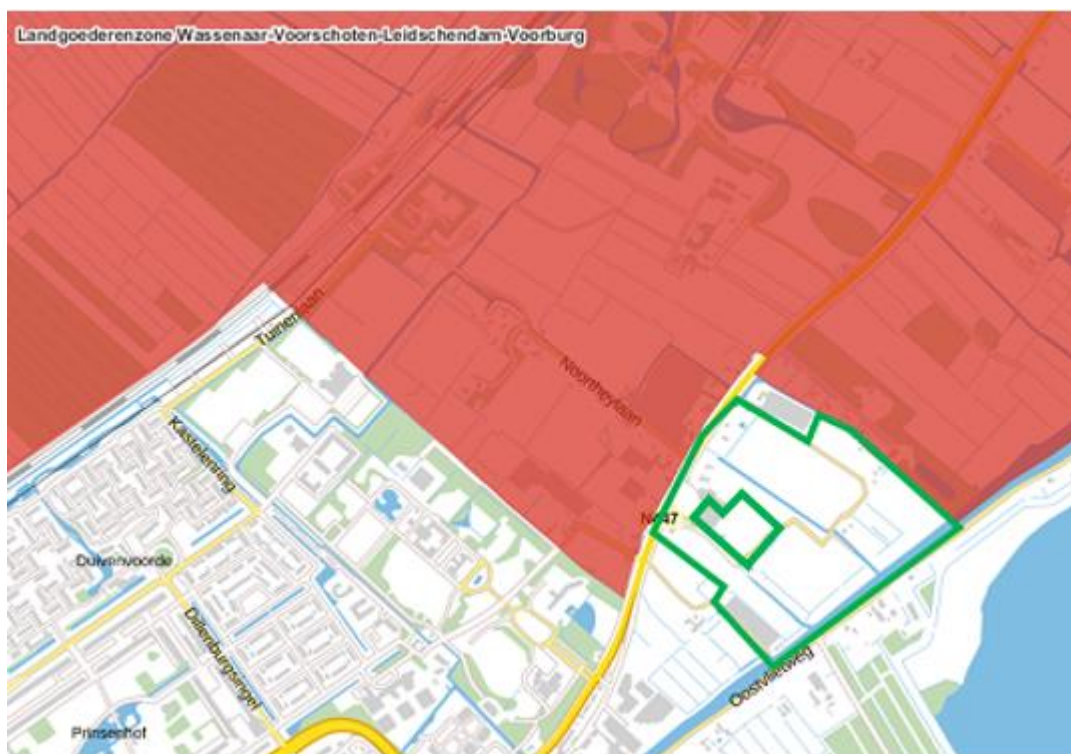
Binnen het plangebied vigeert de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' in combinatie met het bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor'. De beheersverordening is vastgesteld op 30 mei 2017 en op 21 juni 2017 in werking getreden. Het onderliggende bestemmingsplan is vastgesteld op 5 september 2007 en onherroepelijk sinds 29 juli 2009.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerende beheersverordening '2017 Leidschendam-Voorburg'

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden / open gebied', 'uit te werken buitenplaats', 'water', 'verkeers- en verblijfsgebied', 'bedrijfsdoeleinden - nader uit te werken' en 'woondoeleinden'. De gronden op de plankaart voor 'uit te werken buitenplaats' zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden met de daarbij behorende tuinen en erven.

Delen van het plangebied die grenzen aan de opvaarten en de Vliet hebben de dubbelbestemming 'Primair waterkering'. Specifieke bebouwing in het gebied heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Het plangebied ligt net buiten de landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg, dat is aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht.



Afbeelding 4 Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg (kleine groene kader valt buiten het plangebied)

De maximale footprint aan nieuwe gebouwen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn gebaseerd op het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor. In paragraaf 2.3.1 wordt het bestuursconvenant nader toegelicht aan de hand van een tabel. Voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het totale programma Vlietvoorde waarbinnen maximaal 18.200 m² aan nieuwe bebouwing is toegestaan.

De gemeente Leidschendam - Voorburg en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat er maximaal 12.200 m² nieuwe bebouwing binnen de woongebieden 'bos', 'plas' en 'kreek', zoals weergegeven op de verbeelding, gerealiseerd mag worden. Aanvullend maakt voorliggend bestemmingsplan de realisatie van een landhuis (500 m²) en een paviljoen (300 m²) mogelijk. Voor het landhuis wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het maximale oppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 750 m² ten behoeve van een maatschappelijke functie. De totale footprint die met voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd wordt bedraagt daarmee 13.000 m², indien de afwijkingsbevoegdheid voor het landhuis wordt toegepast bedraagt de maximale footprint 13.250 m².

De ontwikkeling van drie verschillende landschappelijke woonmilieus en landgoed Oostbos past niet binnen de vigerende beheersverordening. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Vlietvoorde' wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan "Vlietvoorde" bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

- de toelichting (plus bijlagen);
- de regels (plus bijlagen);
- de verbeelding (in de vorm van geometrisch bepaalde planobjecten).

1.4.1 De toelichting

Na een inleiding in dit eerste hoofdstuk, is de toelichting als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op Europees-, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie;
- In hoofdstuk 4 wordt het toekomstbeeld voor het plangebied geschetst. Daarbij wordt specifiek ingegaan op onderhavige ontwikkeling;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op diverse relevante milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en archeologie;
- In hoofdstuk 7 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

1.4.2 De regels

De regels en de (digitale) verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Zij leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen in het plangebied vast en vormen het formele beoordelingskader voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De regels en de verbeelding zijn opgesteld in overeenstemming met de geldende verplichte standaarden voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen, die onder meer zijn vastgelegd in de IMRO2012 en de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied 'Vlietvoorde' relevante ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuze die in het plan zijn gemaakt.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, door de minister vastgesteld op 13 maart 2012, geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040 en geeft haar visie hoe Nederland in 2040 er voor moet staan. Dit op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven, zowel bovengronds als ondergronds, richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens wordt een eenvoudiger regelgeving nagestreefd. Daarbij verwacht het Rijk dat andere overheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De 13 belangen in de SVIR zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in- en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Verbeteren en ruimtelijke zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

De Duivenvoordecorridor heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Door de invulling met grootschalige glastuinbouw heeft het plangebied zijn oorspronkelijk landschaps- en cultuurhistorische waarden verloren. Door de sloop van de tuinbouwkassen en het realiseren van de beoogde ontwikkeling, keren de landschappelijke-, cultuurhistorische en ecologische waarden in het plangebied terug. Het behouden en versterken Zuid - Hollandse landgoederenlandschap in combinatie met de aanleg van bos, wateren en doorzichten zijn essentieel voor de cultuurhistorische waarden en identiteit van Nederland. Met de realisatie van onderhavig planvoornemen wordt de bemaling in het gebied stopgezet, het water krijgt de vrijheid. Vrijheid geven aan oppervlakte water heeft een positief effect op de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van woongebieden. De toevoeging van extra oppervlakte water draagt bovendien op een positieve wijze bij aan hittebestrijding.

Met de sanering van de glastuinbouwkassen zijn fragmenten van de cultuurhistorische rijkdom in het gebied al weer zichtbaar geworden. Door de sloop van de tuinbouwkassen heeft er nadere cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek kunnen plaatsvinden en zijn archeologische vondsten in het plangebied blootgelegd, waaronder het Romeinse kanaal van Corbulo en de buitenplaats van het landgoed Oostbos. Gezamenlijk vormen ze de herkenbare en beeldbepalende structuren en richtingen in het gebied en zijn ze het uitgangspunt voor het landschappelijk en stedenbouwkundig plan van Vlietvoorde. Daardoor houdt het plan 'Vlietvoorde' rekening met de in het SVIR benoemde belangen en krijgen ecologie, landschap, water en cultuurhistorie weer ruimte in het gebied.

2.3 Regionaal en provinciaal beleid

2.3.1 Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor

Het convenant, ondertekend op 19 februari 2008 tussen het voormalig Ministerie van VROM, de provincie Zuid Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, heeft tot doel om een ruimtelijke invulling te geven voor de Duivenvoordecorridor. De ambitie is het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen de aanwezigheid van de duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap.

In de Duivenvoordecorridor dient niet meer woningbouw plaats te vinden dan strikt noodzakelijk. Het bestuursconvenant maakt de realisatie van woningbouw mogelijk, als kostendrager voor de kosten voor verwerving en sloop van voormalige tuinbouwbedrijven, waarbij de footprint/bebouwingsoppervlakte van de nieuwe woningbouw niet groter mag zijn dan 15% van de oppervlakte aan voormalig tuinbouwbedrijf. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aantal gesloopte opstallen en te realiseren woonbebouwing in de Duivenvoordecorridor.

Reeds gesloopt

Reeds verantwoord in provinciale beschikking d.d. 19 september	177.265 m ²
gesloopt in 2016, 2017, 2018 en 2019	34.439 m ²
Totaal gesloopt t/m heden	211.704 m ²

(Maximaal) te bebouwen in (deelplannen) Duivenvoordecorridor

Maximaal te bebouwen footprint conform het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor	31.755,6 m ²
Programma Noorthey	4000 m ²
Programma Buitenvoorde	1500 m ²
Programma 't Schakelstuk	1000 m ²
Programma Vlietvoorde	18.200 m²
Totaal bebouwd oppervlakte (gepland)	24.700 m ²
Resterende programma ruimte	7,055,6 m ²

De vrijkomende ruimte moet betekenis hebben voor de groene ruimte en op een duurzame manier worden ingepast. Er is een kwaliteitsteam (Q-team) ingesteld om hierover te adviseren en plannen te beoordelen. Na een heroriëntatie van de oorspronkelijk plannen in de Duivenvoordecorridor in de loop van 2015, heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in 2016 de spelregels voor de planontwikkeling opnieuw vastgelegd in een Ruimtelijke uitnodiging. Alle kwantitatieve en kwalitatieve afspraken uit het convenant voor de Duivenvoordecorridor zijn daarbij als uitgangspunt gehanteerd. De Ruimtelijke uitnodiging wordt beschreven in paragraaf 2.4.2.

Op basis van het bestuursconvenant bedraagt de maximale footprint aan nieuwe bebouwing binnen het gehele programma Vlietvoorde maximaal 18.200 m². De gemeente Leidschendam - Voorburg en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat er maximaal 12.200 m² nieuwe bebouwing binnen de woongebieden 'bos', 'plas' en 'kreek', zoals weergegeven op de verbeelding, gerealiseerd mag worden. Aanvullend maakt voorliggend bestemmingsplan de realisatie van een landhuis (500 m²) en een paviljoen (300 m²) mogelijk. Voor het landhuis wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het maximale oppervlakte kan worden vergroot tot 750 m² ten behoeve van een maatschappelijke functie. De totale footprint die met voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd wordt bedraagt daarmee 13.000 m², indien de afwijkingsbevoegdheid voor het landhuis wordt toegepast bedraagt de maximale footprint 13.250 m².

Met de realisatie van 12.200 m² nieuwe bebouwing binnen de woongebiedengebieden 'bos', 'plas' en 'kreek' resteert er nog 6.000 m² voor het vierde woonveld binnen het volledige programma Vlietvoorde.

De vrijkomende ruimte moet betekenis hebben voor de groene ruimte (het landschap) en op een duurzame manier worden ingepast. Het eerder genoemde Q-team heeft een adviserende taak en beoordeelt de voorgestelde ontwikkelingen binnen de Duivenvoordecorridor. Het plan 'Vlietvoorde' wordt dan ook in afstemming met het Q-team geconcretiseerd en ingevuld.

2.3.2 Beeldkwaliteitplan Duivenvoordecorridor

Het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam- Voorburg en Voorschoten willen de komende jaren aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Zij willen de cultuurhistorische waarde, de recreatieve mogelijkheden en haar betekenis als ecologische verbinding versterken. Verouderde glasbestanden worden omgevormd tot open landschap. Lanen worden hersteld en het bosbestand wordt uitgebreid. De venige gronden langs de Vliet worden deels ontwikkeld tot natte ecologische verbindingzone.

Alle ruimtelijke plannen binnen de Duivenvoordecorridor worden getoetst door een kwaliteitsteam, het eerder genoemde Q-team. Deze wordt gevormd door d stedenbouwkundigen van de gemeenten, vertegenwoordigers van de beide gemeentelijke welstandscommissies en externe landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen.

Met dit beeldkwaliteitplan wil het kwaliteitsteam aan ontwikkelende partijen vooraf aangeven aan welke kwaliteitseisen plannen moet voldoen, opdat van meet af aan helder is waaraan de plannen worden getoetst. Een goed ontwerp is meer dan de optelsom van randvoorwaarden, het gaat daarbij ook om de samenhang der dingen, om de balans die tussen de verschillende uitgangspunten is gevonden. Iedere ontwerper en ontwikkelaar kent het gevoel dat niet alles zich in toetsbare regels laat vatten. Om die reden zijn naast de 'regels' ook de achtergronden bij die regels verwoord. Het beeldkwaliteitplan treedt in de plaats van de welstandsnota van de beide gemeenten en is een aanvulling op de voornoemde bestemmingsplannen, de notitie 'Werken aan een vernieuwd historisch landschap' en de inrichtingsplannen die beide gemeenten voor hun deel van de Duivenvoordecorridor hebben vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de gewenste kwaliteit toegevoegd aan het plangebied. In het beeldkwaliteitplan is de nadruk gelegd op het terugbrengen van de cultuurhistorische, ecologisch en recreatieve waarden. Onderhavig bestemmingsplan stelt de gemeente Leidschendam - Voorburg in staat het oude landgoed Oostbos in ere te herstellen. Het landgoed wordt grotendeels openbaar en kan door de inwoners voor recreatieve doeleinden gebruikt worden. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld in maart 2013 waarmee het inmiddels verouderd is. Het beeldkwaliteitplan is de basis geweest voor de ruimtelijke uitnodiging van de gemeente Leidschendam - Voorburg waarmee de gewenste kwaliteit is geborgd. In paragraaf 2.4.2 wordt toegelicht op welke wijze onderhavig bestemmingsplan past binnen de ruimtelijke uitnodiging van de gemeente Leidschendam - Voorburg.

2.3.3 Omgevingsvisie provincie Zuid - Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kader stellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze integrale Kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen:

1. Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
3. Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
4. Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie Zuid-Holland kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap moet rekening gehouden worden met deze richtpunten. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waar bij de ontwikkeling van een gebied rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de Kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Dit beleid geldt zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De voorgestelde ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambitie van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. In het plan 'Vlietvoorde' wordt wonen met het nieuwe te creëren landschap verbonden. De woningen zijn 'gast' in het landschap. Dat betekent dat landschap en natuur direct vanuit de woning waarneembaar is. Een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wordt als prettig ervaren, nodigt uit tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden. Deze doelstellingen worden met het plan 'Vlietvoorde' gehaald. Door de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied, de ruime opzet en onder andere de recreatieve mogelijkheden in het gebied is 'Vlietvoorde' een aantrekkelijke woonomgeving. Bos, groen en water is direct vanuit de woning binnen handbereik. Daarmee is de drempel laag om in het gebied te wandelen, fietsen, sporten en recreëren. Het gezonde gedrag van bewoners wordt optimaal gestimuleerd.

2.3.3.1 De Kwaliteitskaart

De voorgestelde ontwikkeling is aan de verschillende lagen van de kwaliteitskaart getoetst.

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied heeft verschillende ondergronden.

- Het noordelijke gedeelte valt binnen de contouren van de ondergrond 'strandwallen en oude duinen'. Het voormalige strand- en duinlandschap is een reliëfrijk, overwegend niet gecultiveerd, zandlandschap van strand en jonge duinen met hoge natuur- en recreatiewaarden;
- De kern van het plangebied valt binnen de contouren van de ondergrond 'kustcomplex'. Ontwikkelingen op deze ondergrond versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (o.a. vooroevers en voordelta's);
- Het zuidelijke gedeelte valt binnen de contouren van de ondergrond 'veencomplex'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling

De hoofddoelstelling van de 'laag van de ondergrond' is dat ontwikkelingen zorg dragen voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland.

2. Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is onderdeel van de contouren van het landgoederenlandschap.

- Het landgoederenlandschap kenmerkt zich door het herkenbare en afwisselende patroon van historische buitenplaatsen en landgoederen, volgroeide bossen en open ruimtes met nog deels een agrarische functie. Hier is de landschapsgradiënt van duin naar veen nog herkenbaar terug te vinden. Deze gebieden hebben een hoge recreatieve en cultuurhistorische waarde. Belangrijke richtpunten zijn dat ontwikkelingen bijdragen aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap, de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen de contouren voor bouwwerken voor energieopwekking die in de laag 'stedelijke occupatie' zijn opgenomen. Nieuwe vormen van energie zullen steeds meer het landschap beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben.

4. laag van de beleving

Binnen de laag 'beleving' is de contour die de groene buffer aangeeft relevant. Het plangebied is onderdeel van deze groene buffer contour. Een groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. Het richtpunt is dat er in principe geen grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden. De ontwikkelingen die wel plaatsvinden dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Het plan 'Vlietvoorde' is gesitueerd tussen de Veursestraatweg en de Vliet. Vanuit de Veursestraatweg wordt één centrale ontsluitingsweg aangelegd die de (woon)gebieden van Vlietvoorde met de omgeving ontsluit. Om het openbare karakter van het gebied en de belevingskwaliteit vanaf de Veursestraatweg en Vliet te borgen zijn in het stedenbouwkundig- en landschappelijk plan verschillende zichtlijnen opgenomen. De zichtlijnen zorgen voor een zichtbaarheid en beleving van het gebied in onderlinge samenhang en vanuit de omgeving. Vlietvoorde wordt daarmee geen afgesloten of solitair gelegen gebied, maar is op een logische manier ingebed in het landschap.

De stedenbouwkundige- en landschappelijke opzet van het plangebied houdt rekening met de verschillende ondergronden in het gebied. Het plangebied heeft de kenmerken van een kleine delta. Onder andere door het terugbrengen van water in het gebied worden de waardevolle veenlandschappen beschermd en versterkt. In de middenzone van het 'Vlietvoorde' wordt het voormalige landgoed en landhuis Oostbos in ere hersteld als landgoed ingericht om daarmee aan te sluiten op de kenmerken van de laag 'cultuur- en natuurlandschappen'. Woningen zijn te gast in het landschap om grootschalige ontwikkeling in het gebied te voorkomen en beleving van het gebied te versterken. Het groen en landschap bepaald nadrukkelijk de hoofdstructuur en zorgt voor de bufferfunctie zoals benoemd in de laag 'beleving'. Gezien de cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten van het gebied is de realisatie van bouwwerken voor energieopwekking zoals windmolens en/of zonneweides minder passend. In de te realiseren hoofdbebouwing worden elementen toegevoegd zodat deels in eigen energie kan worden voorzien.

2.3.4 Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gezamenlijk met de Omgevingsvisie op 20 februari 2019 vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden. Ook de Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld en het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt regels over de volgende aspecten:

- activiteiten door burgers en bedrijven;
- tot het openbaar bestuur gerichte regels over het ambitieniveau voor de leefomgevingskwaliteit;
- onderlinge taakverdeling;
- doorwerking provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels;
- financiële bepalingen;
- procedures van voorbereiding;
- handhaving;
- schade;
- monitoring en informatie;
- adviesorganen;
- overgangsrecht.

De omgevingsverordening geeft invulling aan de maatschappelijke opgaven uit de provinciale omgevingsvisie. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Dit kunnen regels zijn over activiteiten, zoals een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling mogelijk buiten bestaand stedelijk gebied. Het artikel 'stedelijke ontwikkelingen' is relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. 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.
2. 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
3. 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.

Om de voorgestelde ontwikkeling binnen de regels van omgevingsverordening te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de bepaling van de behoefte aan een voorgenomen woningbouwontwikkeling die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (12 of meer nieuwe woningen) behelst, gaat het volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking om de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Ook als alleen een oordeel nodig is of een plan in overeenstemming met goede ruimtelijke ordening is, moet volgens het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld en onderbouwd worden of de mogelijke woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (binnen een planperiode van in beginsel tien jaar).

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

'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.'

1. Behoeft van de voorgestelde ontwikkeling

De gemeente Leidschendam-Voorburg werkt samen met buurgemeenten bij de afstemming van de woningbouwprogramma's. De provincie Zuid-Holland heeft de woningmarktregio's gevraagd om een gezamenlijke woonvisie op te stellen en hun woningbouwprogramma regionaal af te stemmen. Dit heeft geresulteerd in de 'Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021'. De woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021 is toegevoegd in bijlage 1. De regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeente bij hun lokale woonbeleid. Het visiedeel van de regionale woonvisie kijkt daarbij zo'n 10 jaar vooruit. De concrete ambities en maatregelen zijn gericht op de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021.

Zeker tot 2025 groeit het aantal huishoudens in de regio Haaglanden (50.000). De nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen zijn (iets) vaker éénverdieners. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen ligt op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens. In de woonvisie wordt geconstateerd dat door het sterk toegenomen marktvertrouwen de vraag in de (middel)dure segmenten weer toe neemt. Jarenlang zijn er nagenoeg geen woningen in deze segmenten gerealiseerd. Het herstel op de koopwoningmarkt in de regio neemt toe en de vraag naar het (middel)dure segment neemt toe.

In 2012 is onder de huishoudens in de regio onderzoek geweest onder de naam 'Grote Woontest Haaglanden'. Hieruit komt naar voren dat driekwart van de huishoudens in de regio tevreden is met hun huidige woonomgeving en woning. De bewoners van de suburbane wijken geven aan eigenlijk liever in een andere woonomgeving te willen wonen, namelijk in een omgeving die meer exclusief, meer dorps of juist meer stedelijk is. Een omgeving met een duidelijkere herkenbaarheid en eigen identiteit. Om beter op deze vraag in te spelen is het zaak om het aanbod van stedelijke, dorps en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen. Dit kan zowel door middel van een hierop geënt nieuwbouwprogramma voor nieuwe wijken, maar ook door het aanpassen van de bestaande wijken aan de hand van transformatie, verdichting en/of kleinschalige sloop-nieuwbouw. De ambitie is dan ook om het geplande nieuwe aanbod van ruim 50.000 woningen beter aan te laten sluiten op de behoeften van de consument door programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën binnen met name rustig stedelijke of dorps woonmilieus. De regio gaat hierop sturen aan de hand van te verlenen bouwvergunningen en bestemmingsplanwijzigingen.

In het najaar van 2018 is door Woningmarktregio Haaglanden een actueel overzicht van het woningbouwprogramma in de regio en de stand van zaken omtrent de regionale woonvisie naar de provincie Zuid-Holland gestuurd. Het plan 'Vlietvoorde' is als één van de concrete ontwikkelingen in dat woningbouwprogramma genoemd. In een reactie daarop (brief d.d. 21-05-2019) heeft de provincie laten weten in te stemmen met het aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen tot 2030 (waaronder Vlietvoorde) en ook instemt met de behoefteonderbouwing voor de plannen in de periode tot 2030. De provincie geeft aan dat het toevoegen van een significant deel aan de middeldure woningvoorraad gunstig is voor de doorstroming tussen de verschillende marktsegmenten. Het plan Vlietvoorde speelt daar op in.

Er wordt een nieuw rustig stedelijk woonmilieu gerealiseerd dat aansluit op het karakter van Leidschendam en het gebied (buitengebied). De ontwikkeling speelt dan zowel kwantitatief als kwalitatief in op de behoefte.

2. Waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied?

Op verschillende plekken binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg worden locaties herontwikkeld naar woningbouw. Echter blijft de woningbouwopgave in de gemeente en in de regio onverminderd groot en zijn ook andere locaties buiten het stedelijk gebied noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag voor nieuwe woningbouwlocaties. De herontwikkeling van een voormalig glastuinbouwgebied is hiervoor uitermate geschikt. In paragraaf 2.3.1 is reeds toegelicht hoeveel vierkante meter aan oude opstallen en bebouwing gesloopt is binnen de gehele Duivenvoordecorridor. De gemeente Leidschendam - Voorburg en de provincie Zuid - Holland hebben gezamenlijke afspraken gemaakt hoeveel woningbouw hiervoor in ruil gerealiseerd mag worden. Binnen de grenzen van het volledige programma Vlietvoorde mag in totaal 18.200 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd worden binnen de vier woongebieden. Met de realisatie van 12.200 m² nieuwe bebouwing binnen de deelgebieden 'bos', 'plas' en 'kreek' resteert er nog 6.000 m² voor het vierde woonveld.

De open omgeving en de ligging aan de Vliet biedt kansen voor de ontwikkeling van een rustig landelijk woonmilieu in een groene omgeving nabij de Vliet. De realisatie van een rustig landelijk woonmilieu past niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Leidschendam - Voorburg. De gemeente Leidschendam-Voorburg kiest er voor om vraag naar gestapelde woningbouw vooral in het stedelijke gebied te concentreren. Dit woningtype past beter in een dergelijke omgeving. Met de herontwikkeling van dit voormalig kassengebied ontstaan er bovendien kansen om natuurontwikkeling in het gebied te stimuleren. Op basis van de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid - Holland kan geconcludeerd worden dat het plangebied behoort tot de landgoedbiopoot. Het plangebied ligt binnen het zogenaamde 'blikveld'. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt de identiteit van de provincie Zuid - Holland en de Duivenvoordecorridor versterkt.



Afbeelding 5 Landgoed biotopen provincie Zuid - Holland (bron: cultuurhistorische atlas pzv)

Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende gemotiveerd dat het plan Vlietvoorde voldoet aan de marktvraag en behoefte. Het plan sluit aan op de uitgangspunten en ambities van de regionale woonvisie en de actuele inzichten zoals deze door Woningmarktregio Haaglanden met de provincie Zuid-Holland is gedeeld. De provincie heeft hiermee ingestemd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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 'Vlietvoorde' valt binnen de Vlietzone. De Duivenvoordecorridor is het enige gebied waar ontwikkeling plaats mag vinden buiten de rode contouren. Afbeelding 5 laat zien dat het plangebied 'Vlietvoorde' binnen de Duivenvoordecorridor gesitueerd ligt. Voor het buitengebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Ambities en ontwikkelingen in de Vlietzone

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

Het gehele spectrum aan woonmilieus is binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg aanwezig, van vroeg naoorlogse wijken, landgoederen, groen wonen, stedelijk wonen, vooroorlogse wijken en historische dorpskernen tot flatwijken. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte en de markt. Versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden als Vlietzone, Duivenvoordecorridor, het historische lint en de kernen draagt bij aan de identiteit en diversiteit van de bestaande en nieuwe woonmilieus. De economische kansen worden ondersteund door de diversiteit in aanbod van woonmilieus.

integrale opgaven stedelijk gebied



Afbeelding 6 Uitsnede structuurbeeld 'integrale opgaven stedelijk gebied'. Het plangebied is rood omcirkeld.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van een landschappelijk woonmilieu binnen de Duivenvoordecorridor past binnen de verschillende pijlers zoals in de structuurvisie opgenomen. Door de grootschalige glastuinbouw heeft het plangebied zijn natuur en cultuurhistorische waarden verloren. Met de beoogde ontwikkeling keren de landschappelijke-, cultuurhistorische en natuurlijke functie van het plangebied terug die ten tijde van de glastuinbouw verloren zijn gegaan. De Duivenvoordecorridor is bovendien het enige gebied waar ontwikkeling van woningbouw plaats mag vinden buiten de rode contouren.

Met de ontwikkeling van Vlietvoorde wordt er een nieuw woongebied met eigen karakter en identiteit ontwikkeld. In de stedenbouwkundige opzet van Vlietvoorde vormen de groen-blauwe kwaliteiten de basis van het plan. In het gebied is 'wonen te gast' en geeft deze bebouwingstypologie een specifieke identiteit aan het gebied. Vlietvoorde is daarmee aanvullend op de reeds bestaande woongebieden binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Met de realisatie van een landelijk woonmilieu draagt het bestemmingsplan bij aan de realisatie van 'excellente woonmilieus aan de Vlietoevers'.

Ook de recreatieve potentie wordt met het plan Vlietvoorde versterkt. Bestaande watergangen (opvaarten) in het gebied zijn naast een drager van het stedenbouwkundig plan ook een mogelijkheid voor recreatief gebruik. De opvaarten blijven in verbinding staan met de Vliet en zijn toegangen tot de waterpartijen rondom de woningen van 'Kreek' en 'Plas'. Zowel de opvaarten als het water rondom de woningen wordt geschikt gemaakt voor het aanmeren van onder andere kleine bootjes.

Naast waterrecreatie heeft het landgoed Oostbos eveneens een recreatieve functie in het gebied. Het gebied is straks geschikt voor een wandeling en educatie. Ook het cultuurhistorische kanaal van Corbulo zal door middel van bovengrondse recreatieve aanwijzingen weer tot leven komen voor wandelaars en fietsers. Het geplande horecapaviljoens aan de opvaart maakt het voor recreatieve bezoekers aantrekkelijker om het landgoed te bezoeken.

Na oplevering van de ontwikkeling zal het plangebied duurzaam en met zorg worden onderhouden. Het beheer en bezit van het landschap en de openbare ruimte komt voor een groot deel in collectieve handen van de gebruiker en de bewoners. Beheer van het groen en de verzorging van de aanwezige flora en fauna. Vlietvoorde moet een duurzame ontwikkeling worden waarbij zowel collectief als individueel wordt ingezet op een circulaire samenleving. De verdere duurzaamheidsmaatregelen en ambities worden besproken in paragraaf 5.11.

De beoogde opzet en gebruik van het gebied Vlietvoorde sluit aan op de in de structuurvisie gestelde ambities.

2.4.2 Ruimtelijke uitnodiging: 'Maak het in de Duivenvoordecorridor'

De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft op 7 juni 2018 de ruimtelijke uitnodiging voor onderhavig bestemmingsplan vastgesteld. Na een uitgebreid overleg met verschillende belanghebbende vormt de ruimtelijke uitnodiging het kader voor de gewenste ontwikkelingen binnen Vlietvoorde.

Met de ruimtelijke uitnodiging biedt de gemeente Leidschendam - Voorburg de ontwikkelingsplannen niet volledig uitgewerkt ter uitvoering aan, maar schetst het alleen de kaders, wensen en ambities voor elk deelplan in Vlietvoorde. De uitdaging is aan de markt om creatief, inventief en onderscheidend invulling te geven aan het werkelijke programma, de fasering en onze samenwerking. De gemeente Leidschendam - Voorburg zocht een initiatiefnemer die met visie, vastberadenheid en vakmanschap een groen landschap weet te versterken en optimaal invulling te geven aan een onderscheidend woonmilieu buiten de bestaande contour van de gemeente. De centrale opgave luidde als volgt:

"Van de toekomstige Duivenvoordecorridor wordt verwacht dat het een ecologische en landschappelijke kwaliteit heeft die is gebaseerd op de historische kenmerken en kwaliteiten van het gebied. De kwaliteit moet het onderscheidende karakter van de woonmilieus definiëren en het gebied ecologisch en recreatief versterken."

Binnen Vlietvoorde staan landschap en ecologie, cultuurhistorie en archeologie, wonen, recreatie en duurzaamheid centraal.

Doorwerking plangebied

Initiatiefnemer heeft de ruimtelijke uitnodiging van de gemeente Leidschendam - Voorburg ter harte genomen en een planboek voor Vlietvoorde ingediend. De gemeente Leidschendam - Voorburg en initiatiefnemer zijn gezamenlijk tot een akkoord gekomen over de ontwikkelingen binnen Vlietvoorde. Initiatiefnemer heeft aan de belangrijkste thema's binnen de ruimtelijke uitnodiging van de gemeente Leidschendam - Voorburg een invulling gegeven. In onderhavig bestemmingsplan worden deze al volgt geborgd

- Landschap en ecologie

Grote delen van het plangebied krijgen een groene invulling waarbij een afwisselend beeld van groen ontstaat. Het woongebied bos en het landgoed Oostbos zijn de pijlers van de groene afwisseling binnen het plangebied. Grote delen van het plangebied krijgen de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Water' om de realisatie van het landschap planologisch te borgen. Binnen het woongebied 'bos' wordt middels een nadere functieaanduiding 'bos' een groene long die aansluit op het landgoed Oostbos gewaarborgd.

- Cultuurhistorie en archeologie

Het landgoed wordt de centrale drager van cultuurhistorie in het gebied. Het biedt plaats aan een scala aan activiteiten en functies. Om voldoende ruimte te bieden aan die functies náást de aanwezige cultuurhistorische elementen, is gekozen voor een verlenging van het open veld tot dezelfde maat als het Kanaal van Corbulo. Op het landgoed komen alle bezoekers en bewoners samen om elkaar te ontmoeten, cultuurhistorie opdoen en te recreëren. Met zichtlijnen, doorzichten en paden worden landgoed en woonbuurten met elkaar in verbinding gesteld.

- Wonen

De Duivenvoordecorridor is een aantrekkelijk natuurlandschap vol met cultuurhistorie. Binnen de woongebieden wordt rekening gehouden met de groene basisstructuur. In het bestemmingsplan worden beeldbepalende groene structuren planologisch geborgd middels de bestemming 'Groen'. Belang in de ruimtelijke uitnodiging zijn het creëren van groene oevers, afwisselende woningbouwtypologieën en structureel groen. Onderhavig bestemmingsplan maakt een afwisselend woningbouwprogramma mogelijk en draagt tevens bij aan de terugkeer van water en groene oevers nabij de Vliet.

- Recreatie

De Duivenvoordecorridor vormt een van de weinige groene verbindingen tussen het Duingebied langs de kust en het Groene Hart. Bevordering van de landschaps- en natuurbeleving is een essentieel onderdeel van de versterking van het recreatieve profiel in de Duivenvoordecorridor. Onderhavig bestemmingsplan maakt recreatie in de verschillende vormen mogelijk door de aanleg van wandelroutes, de realisatie van vaarroutes kleinschalige bootjes en de mogelijkheid tot oeverrecreatie ter plaatse van de oevers.

2.4.3 WOONvisie gemeente Leidschendam - Voorburg 2016 - 2020

In de woonvisie gemeente Leidschendam - Voorburg 2016 -2020 zijn de actuele thema's op het gebied van huisvesting (met eventueel daarbij behorende knelpunten) binnen de gemeente in kaart gebracht. De gemeente stelt zich in de woonvisie doelen om specifieke opgaven te behalen.

1. Langer zelfstandig wonen is een ontwikkeling die vraagt om nieuwe oplossingen op het snijvlak van wonen en zorg. Er moet meer worden ingespeeld op de behoefte aan geschikte woonvormen in relatie tot de behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vraagt enerzijds om anders te kijken naar de inzet van voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg en de bestaande praktijk van de woningtoewijzing. Anderzijds moeten er in samenspraak met andere partijen creatieve oplossingen worden bedacht om het zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag daadwerkelijk mogelijk te maken.
2. Er zijn onvoldoende goedkope woningen voor mensen met lage inkomens beschikbaar. De oplossing ligt, naast bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen, ook in een meer op doelgroepen gerichte toewijzing van de bestaande sociale woningvoorraad en het bouwen van de juiste woningen in de middeldure sector om daarmee doorstroming te bevorderen.

3. Betaalbaarheid van het wonen vormt met name voor bewoners van corporatiewoningen een toenemend probleem. Binnen de beperkte oplossingsmogelijkheden die de gemeente heeft, wordt naast toepassing van de bestaande maatregelen voor mensen met lage inkomens of schuldproblemen gestuurd op het beperken van de woonlasten door stimulering van energiebesparende maatregelen en voorlichting.
4. Woonmilieus en leefbaarheid. De kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving heeft in de voorgaande periode onvoldoende centraal gestaan. Door het definiëren van de gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg richt de gemeente zich meer op de leefbare en duurzame wijken, die meer aansluiten bij de woningbehoefte op de lange termijn.

Doorwerking plangebied

In de woonvisie zijn 2016 - 2020 zijn de woningbouwontwikkelingen binnen de Duivenvoordecorridor niet meegenomen. De ontwikkeling binnen de Duivenvoordecorridor vinden hun grondslag in de regionale en provinciale afspraken, het zogenaamde bestuursconvenant die in paragraaf 2.3.1 reeds is benoemd. Met de ontwikkeling van het woongebied 'Vlietvoorde' wordt de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving vergroot. In het woongebied is 'wonen te gast' en geven de landschappelijke en ecologische kwaliteiten (in combinatie met de woningen) een bijzondere identiteit aan het gebied. Met de ontwikkeling van Vlietvoorde staat de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving weer centraal. Het te realiseren woningtype sluit aan op actuele marktbehoefte (zie paragraaf 2.3.4. Ladder voor Duurzame verstedelijking). Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de behoefte van de doelgroep landelijk buitenwonen. Het aanbod aan landelijk buitenwonen binnen bestaand stedelijk gebied is schaars en kan een impuls gebruiken. Onderhavig plangebied in combinatie met het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor biedt een uniek kader voor de realisatie van landelijke buitenwoningen ter plaatse van de voormalige tuinbouwkassen.

Alhoewel onderhavig bestemmingsplan niet expliciet aansluit op de doelstellingen in de woonvisie gemeente Leidschendam - Voorburg kunnen er wel positieve effecten aangewezen worden vanwege de realisatie van het woningbouwprogramma:

- De realisatie van woningen in een duurder segment zal zorgen voor doorstroming op de woningmarkt;
- Onderhavig plangebied leent zich voor de realisatie van woningen in een duurder segment waardoor locaties die geschikter zijn voor goedkopere woningen niet worden verdrongen.

2.4.4 Water- en rioleringsplan Leidschendam - Voorburg 2016 -2021

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

Waterbeheer en watertoets

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bestemmingsplan. Het plan Vlietvoorde houdt rekening met de beleidsuitgangspunten van zowel het Hoogheemraadschap als het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het water- en rioleringsplan.

2.4.5 Verkeers - en Vervoerplan

De bereikbaarheid in Leidschendam-Voorburg wordt over het algemeen als (zeer) positief gewaardeerd. Op langere termijn zal de mobiliteit, waarschijnlijk flink groeien en kent verkeer zeker in dit deel van de Randstad geen grenzen. Het verkeers - en Vervoerplan vormt samen met het parkeerbeleid van de gemeente Leidschendam - Voorburg de basis voor het aspect verkeer - en parkeren in bestemmingsplannen.

De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert de landelijke, provinciale en regionale doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer als uitgangspunten voor haar verkeers- en vervoerbeleid. Als hoofddoelstelling geldt: "Leidschendam-Voorburg is een leefbare stad met een hoge verkeersveiligheid en een goede bereikbaarheid".

Doorwerking plangebied

De auto is en blijft een belangrijk vervoermiddel in onze gemeente. Grote delen van Leidschendam-Voorburg zijn vaak uitstekend bereikbaar per auto, maar niet op ieder moment van de dag. Bij nieuwe ontwikkeling moet derhalve rekening gehouden worden met de gevolgen op de bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeente als geheel. Voor onderhavige ontwikkeling wordt in paragraaf 5.13 nader ingegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie rondom auto verkeer.

Nabij het plangebied worden twee bushaltes gerealiseerd voor buslijnen vanaf het plangebied naar zowel Leidschendam als Voorburg. Voor fietsers en voetgangers is voldoende ruimte binnen het plangebied, behoudens de noodzakelijk ontsluitingswegen tussen de woongebieden en landgoed Oostbos, zullen grote delen van het plangebied alleen voor langzaam verkeer worden ingericht.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie, de ruimtelijke hoofdstructuur en de aanwezigheid van verschillende functies in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan.

3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

3.2.1 Bestaande functies

Het plangebied van het gebied Vlietvoorde omvat meerdere percelen aan de Veursestraatweg in het landelijk gebied de Duivenvoordecorridor. Voorheen stonden er in het gebied circa 130.000 m² aan glastuinbouw, een bijbehorend tuincentrum en enkele woningen. De bedrijfsmatige opstallen binnen de plangrens van het plangebied zijn inmiddels verwijderd. De woningen aan de Veursestraatweg blijven, net als enkele andere woningen in het plangebied gehandhaafd. Op dit moment (2020/2021) heeft het gebied een invulling als weiland/grasland. Het plangebied heeft enkele bestaande waterstructuren die voornamelijk vanaf de Veursestraatweg richting de Vliet lopen. Afbeelding 7 geeft de huidige situatie en de oude situatie in het plangebied weer.





Afbeelding 7 Oude situatie vergeleken met de huidige situatie (2004 vergeleken met 2020)

3.2.2 Bestaande ruimtelijke structuren

Het plangebied is opgebouwd uit meerdere ruimtelijke structuren.

- Groenstructuur: De groenstructuur van het plangebied bestaat voornamelijk uit weiland/grasland, van elkaar gescheiden door waterlopen (opvaarten en kleinere sloten). De huidige groenstructuur is voornamelijk tot stand gekomen na het saneren van de glastuinbouw. Op basis van de quickscan flora en fauna, toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting, kan geconcludeerd worden dat deze groenstructuur in het plangebied geen specifieke ecologische waarden heeft die beschermd dienen te worden.
- Waterstructuur: De waterstructuur van het plangebied bestaat uit meerdere waterlopen. Vanaf de Veursestraatweg lopen enkele opvaarten richting de Vliet. Tussen de opvaarten liggen enkele kleinere sloten. Enkele opvaarten zijn onderdeel van het waterkeringsnetwerk. In het vigerend bestemmingsplan is deze specifieke functie planologisch vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Primaire Waterkering'. Het plangebied wordt in de huidige situatie bemaald waardoor er sprake is van een polderlandschap. Zonder de bemaling zouden de woongebieden 'kreek' en 'plas' grotendeels onder water komen te staan.
- Bebouwingsstructuur: Alle bedrijfsmatige opstallen in het plangebied zijn gesaneerd. In de huidige situatie zijn de bestaande woningen de enige vorm van bebouwing binnen het plangebied. De bestaande woningen zijn voornamelijk gericht op de Veursestraatweg. De verspreide woningen in het plangebied liggen aan (on)verharde paden vanuit deze weg.
- Wegenstructuur: Het plangebied heeft in de huidige situatie vanuit de Veursestraatweg een aantal verharde en (on)verharde wegen. De woningen langs de Veursestraatweg zijn direct ontsloten op deze weg.

3.2.3 Ruimtelijke samenhang met het omliggende gebied

De Duivenvoordecorridor is het landelijk gebied tussen de gemeente Leidschendam - Voorburg en de gemeente Voorschoten. Het is de verbinding tussen de polders van het Groene Hart en de duinen, het strand en de zee. Het landschap kent een verschil tussen de hogere strandwallen en de lager gelegen strandvlaktes. Het plangebied ligt op de overgang tussen de strandwallen en de strandvlaktes.

Kenmerkend voor het landschap zijn de grote open weidegebieden en de bosblokken met daarin opgenomen de formele en landschappelijke tuinen. Het betreft een coulisselandschap met een aaneenschakeling van landschappelijke kamers die zijn gevormd tussen bosvolumes en lanen.

Het landgoederenlandschap van de Duivenvoordecorridor is een bijzonder cultuurlandschap. Vanuit cultuurhistorische achtergrond zijn er vele zichtassen te ontdekken, die zeer waardevol zijn voor de regio. Verspreid over het landelijk gebied de Duivenvoordecorridor komt woonbebouwing voor. Dit 'wonen' vindt in verschillende typologieën plaats: op een buitenplaats; in een boerderij of in een bebouwingslint. De Veursestraatweg/Veurseweg is het centrale lint door het gebied. Haaks op deze weg liggen verschillende wegen die landhuizen, woningen, boerderijen, bedrijfsruimten etc. in het gebied ontsluiten op de Veursestraatweg/Veurseweg.

Deze karakteristiek komt ook terug in het plan Vlietvoorde. Vanuit de Veursestraatweg wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd die de woongebieden en het landgoed Oostbos ontsluiten. Groen en water wordt met woningbouw gecombineerd en op verschillende plekken worden nieuwe zichtlijnen in het gebied gecreëerd. De woongebieden worden als kamers ontworpen en sluiten daarmee aan op de karakteristiek van de Duivenvoordecorridor. Het te herstellen landgoed Oostbos ligt prominent tussen de woongebieden in. Op deze manier sluit het plan in zijn stedenbouwkundige en landschappelijke opbouw aan op de karakteristiek van de omgeving.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de visie op het plangebied en de feitelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor de toekomstige situatie. Deze toekomstige situatie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (bestemmingsregels) van dit bestemmingsplan.

4.2 Visie op het plangebied

Het convenant, ondertekend op 19 februari 2008 tussen het voormalig Ministerie van VROM, de provincie Zuid Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, heeft tot doel om een ruimtelijke invulling te geven voor de Duivenvoordecorridor. De ambitie is het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen de aanwezigheid van de duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. In paragraaf 2.3.1 zijn de doestellingen van het convenant nader toegelicht. In onderhavige paragraaf wordt dieper ingegaan op de concretisering van de gemaakte afspraken.

4.2.1 Ruimtelijke kwaliteit binnen Vlietvoorde

De gemeente Leidschendam - Voorburg streeft in samenwerking met de provincie Zuid - Holland in de Duivenvoordecorridor naar herstel van de ecologische en landschappelijke verbinding tussen het Nederlandse kustgebied en het Groene Hart. De glastuinbouw tussen Voorschoten en Leidschendam - Voorburg heeft plaats gemaakt voor een groen open landschap. De tijd van landgoederen en buitenplaatsen met allure van weleer keert terug. Een van oorsprong gebiedseigen ecologisch waardevol coulisselandschap biedt ruimte aan natuur, recreatie, cultuurhistorie en wonen. Om tot de gewenste invulling van het plangebied te komen heeft de gemeente een ruimtelijke uitnodiging opgesteld voor ontwikkelaars. Binnen Vlietvoorde staan landschap en ecologie, cultuurhistorie en archeologie, wonen, recreatie en duurzaamheid centraal. In paragraaf 2.4.2 is reeds benoemd hoe de doelen van de gemeente worden toegepast binnen het plangebied.

De potentie van het landschap wordt langzaam zichtbaar. Het biedt de mogelijkheid voor de reconstructie van een uniek landschappelijk raamwerk als basis voor een eigentijds en onderscheidend woonmilieu. Binnen het plan Vlietvoorde zijn vier woongebieden aangewezen. Ieder van de vier ontwikkellocaties ontleent haar eigen identiteit aan de specifieke plek in het plangebied: hoog en droog nabij de strandwal van de Veursestraatweg, of dicht bij de invloedssfeer van de Vliet. Het landschap vormt de gemeenschappelijke en duurzame drager voor de ontwikkeling. Deelgebied West maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan maar is wel één van de vier woonvelden in Vlietvoorde.



Afbeelding 8 beoogde ontwikkeling binnen het plangebied

4.2.2 Vrijheid voor 'wonen als gast in het landschap'

De ontwikkeling van Vlietvoorde beoogt een integraal duurzame leefomgeving. Een ontwikkeling waar natuur en landschap voor flora, fauna en mens in een duurzaam en aantrekkelijk nalatenschap aan toekomstige generaties wordt doorgegeven. Die verantwoordelijkheid ligt niet alleen bij de overheid maar net zo goed bij de bewoners en gebruikers die het landschap met elkaar delen. De ruimtelijke dragers in deze ontwikkeling zijn de cultuurhistorie en het landschap. Zij dienen als inspiratie voor de verschillende vormen van natuurontwikkeling, recreatief gebruik en zorgvuldig in het landschap genestelde woonmilieus.

4.3 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied

Na het weghalen van de tuinbouwkassen in het gebied is een afgevlakt maaiveld achtergebleven dat nu gebruikt wordt als weiland/grasland. Met de ontwikkeling van het plan Vlietvoorde wordt het oorspronkelijk hoogteverschil dat vanaf de duingronden richting het water van de Vliet loopt teruggebracht. Dit biedt de basis voor de ontwikkeling van een landschap met een natuurlijke afwisseling en dieptewerking. De oriëntatie vanuit de omgeving richt zich enerzijds op de Vliet, anderzijds op het te herstellen landgoed Oostbos en het kanaal van Corbulo.

De woongebieden & landgoed Oostbos

Het natuurlijk profiel van Vlietvoorde vormt de basis voor twee herkenbare landschapstypen: op de zandgronden een lommerrijk woongebied, genaamd 'Bos' (noord) en op het waterrijke veen de woongebieden 'Kreek' (oost) en 'Plas' (zuid). Het landschappelijk raamwerk van Vlietvoorde vormt niet alleen een groen kader rond de verschillende woongebieden, maar dringt tot diep in de woongebieden door. Dit integraal verbonden groen en water vormt de gedifferentieerde onderlegger voor de verscheidenheid van de woonvormen en woonmilieus, verbonden met dat landschap.

Woongebied Bos

Het woongebied 'Bos' ligt op het zand, aan de zuidzijde van het lint van de Veursestraatweg. Een groene buffer van "rabattenbos" met beuk, zomereik en ruwe berk en onderbeplanting, is een onderdeel van het recreatieve landschappelijk raamwerk. Het groene raamwerk zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen de woningen aan het lint en het nieuwe woongebied. De informele paden en woningen zijn onderdeel van het bosgebied. De spaarzame doorsnijdingen in het bos zijn vooral bedoeld om zichtlijnen en verbindingen van en naar het landgoed Oostbos te creëren.

In het bos worden verschillende woontypologieën en bouwvormen gerealiseerd. In de uiteindelijke uitwerking van het plan wordt de exacte situering van de woningen ten opzichte van elkaar en het omliggende boslandschap optimaal ingevuld. De woningen sluiten op elkaar aan en vormen gezamenlijk een eenheid. Eenheid wordt bereikt door een gedeelde (basis) architectuur zoals wordt opgenomen en vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.



Afbeelding 9 Visie woongebied Bos

Woongebied Kreek

De huidige bemaling in het toekomstige woongebied Kreek wordt gestopt waardoor het landschap weer onder water komt te staan. Het woongebied sluit daardoor weer aan op de Vliet en kenmerkt zich door een waterrijk landschap met kreken en landtongen die haaks staan op de richting van de natuurvriendelijke oevers op de Vliet. De richting van de kreken herhaalt de richting van de opvaarten langs de gradiënten van nat naar droog landschap en versterkt de oriëntatie op het landgoed en de Vliet. Het deelgebied de Kreek kenmerkt zich door een open en waterrijke omgeving, die de relatie zoekt met het landschap op het grensvlak van groen en water.

De woningen in de kreek kenmerken zich in de manier waarop ze de relatie zoeken met het water. De sfeer van vrij wonen langs de natuurlijke landtongen en (aan, op of boven) het water biedt een variërend woonklimaat en woningen die zich steeds weer anders positioneren ten opzichte van het water. De woningen hebben een terras op of aan het water.

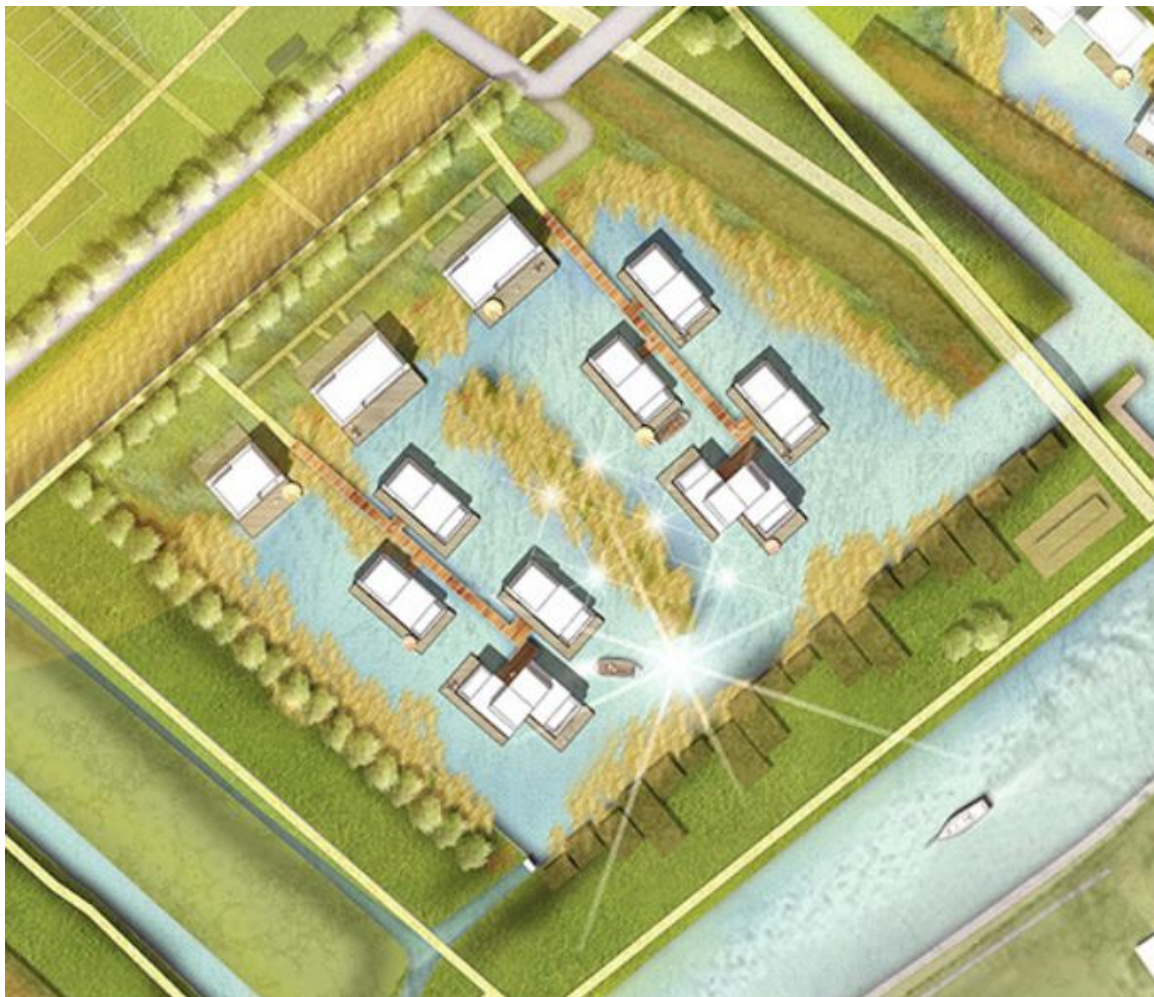


Afbeelding 10 Visie woongebied Kreek

Woongebied Plas

Woongebied Plas ligt eveneens langs de Vliet aan de westzijde van de centrale opvaart. De Plas is het meest waterrijk van de verschillende deelgebieden. Na het stoppen van het gemaal vormt zich hier een aaneengesloten plas binnen het landschappelijk raamwerk, omringd door de ecologische randen van de opvaarten en de doorgaande oever van de Vliet. De groene randen van de waterplas versterken het landschappelijke kader en de toegankelijkheid. De groene randen en ecologische oevers bieden tegelijkertijd een habitat voor flora en fauna op de lage natte delen in het gebied.

Aan de waterzijde staan een aantal woningen op de glooiing van het landschap naar de plas met uitzicht over enerzijds het kanaal van Corbulo en het landgoed, anderzijds de open plas en richting de Vliet. Het kanaal van Corbulo is een voormalige Romeins kanaal dat in het stedenbouwkundige plan wordt teruggebracht om de cultuurhistorische (en recreatieve) waarde van het gebied te versterken. De overige woningen zijn nog directer verbonden met het water, ontsloten vanaf lange steigers die de richting van de oorspronkelijke kavelstructuur volgen. De luxe waterwoningen liggen, schijnbaar aangemeerd, of op palen net boven het water. De woningen hebben een opbouw van twee lagen met een kap.



Afbeelding 11 Visie woongebied Plas

Landgoed Oostbos

Het landgoed wordt opnieuw de centrale drager van cultuurhistorie en voorzieningen in het gebied. Het biedt plaats aan een scala aan activiteiten en functies. Om voldoende ruimte te bieden aan die functies náást de aanwezige cultuurhistorische elementen, is gekozen voor een verlenging van het open veld tot dezelfde maat als het Kanaal van Corbulo. Op het landgoed komen alle bezoekers en bewoners samen om elkaar te ontmoeten, cultuurhistorie opdoen en te recreëren. Met zichtlijnen, doorzichten en paden worden landgoed en woonbuurten met elkaar in verbinding gesteld.

Het landhuis wordt een volwaardig en centraal onderdeel van Vlietvoorde en wordt gesitueerd op de historische positie van de orangerie. Daarmee is het landhuis het middelpunt van alle functies op het landgoed. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met hoogopgaande kap. Het landhuis staat als enige vrijstaande gebouw in het landschap, daarmee blijven er voldoende zichtlijnen in het landschap open. Voor de woningen op de begane grond van het landhuis wordt een privétuin gerealiseerd als onderdeel van het landgoed



Afbeelding 12 Impressie beeld toekomstige landhuis Vlietvoorde

4.4 Gevolgen voor dit ruimtelijke plan

4.4.1 bestemmingen

Het creëren en behouden van de hoofdstructuur, zoals initiatiefnemer en de gemeente Leidschendam – Voorburg voor ogen hebben, staat centraal in onderhavig bestemmingsplan en de daarin gekozen bestemmingen. De hoofdstructuur van het plangebied is in dit bestemmingsplan vastgelegd en direct herkenbaar.

Om de doelstelling 'wonen als gast in het landschap' kracht bij te zetten krijgen grote delen van het plangebied de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is het in zijn algemeen mogelijk om groen, water, (openbare) voet- en fietspaden, aanlegsteigers etc. te realiseren. Het groen krijgt in delen van het gebied een specifieke functie (onder andere als bos of het mede mogelijk maken van sociaal-culturele activiteiten).

Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen om de hoofdontsluitingsroute van het plangebied duidelijk te structureren. Alleen de noodzakelijke wegenstructuur om deelgebieden in Vlietvoorde (woongebieden en landgoed) te ontsluiten worden dusdanig als 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestemd.

De hoofdwaterstructuur in het plangebied, de opvaarten, het water in de gebieden Kreek en Plas langs de Vliet krijgen de bestemming 'Water'.

Voor de realisatie van het landgoed Oostbos wordt de functieaanduiding 'Groen – Landgoed' toegevoegd. De functieaanduiding moet de onderlinge samenhang van de gronden behorende tot het landgoed en de specifieke landschappelijk-stedenbouwkundige opbouw van het gebied borgen.

Voor de woongebieden Bos, Kreek en Plas wordt een globale woonbestemming opgenomen. Om flexibiliteit te behouden in de uiteindelijke realisatie van het stedenbouwkundig plan is de bestemming tevens het bouwvlak waarbinnen woningen en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. De natuurlijke en landschappelijke overgang tussen een woongebied en het aangrenzende gebied (niet wonen) wordt in het bestemmingsplan geborgd door het opnemen van specifieke aanduidingen opgenomen zoals 'water' en 'bos'.

Ten slotte zullen de bestaande woningen binnen het plangebied de bestemming 'wonen' krijgen. De bijbehorende regels voor de bestemming 'wonen' worden één op één overgenomen uit de vigerende beheersverordening.

4.4.2 Beeldkwaliteitsplan

Om verdere sturing te geven aan de voorgestelde landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische invulling van Vlietvoorde wordt een beeldkwaliteitsplan separaat naast onderhavig bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam - Voorburg. Gezamenlijk met de wijze van bestemmen zorgt het beeldkwaliteitsplan voor de juridische borging van de visie en de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is het concrete toetsingskader voor de te realiseren bebouwing binnen voorliggend bestemmingsplan 'Vlietvoorde'.

Het beeldkwaliteitsplan zal separaat van het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente en zal specifiek voor het plangebied het kader vormen. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage 2 aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de waterhuishouding, het bodemsysteem, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, geluid, natuurbescherming, externe veiligheid, gezondheid, kabels en leidingen, duurzaamheid, m.e.r. beoordeling en tot slot stedenbouwkundige aspecten zoals privacy en schaduwwerking. Per onderdeel is achtereenvolgens ingegaan op de huidige situatie, de toekomstige situatie en de wijze waarop met dit ruimtelijk plan de toekomstige situatie juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen alle relevante waterspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Wateren rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021 dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

5.2.1.1 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.

Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Zuid-Holland worden de volgende kernopgaven benoemd:

- Waarborgen waterveiligheid
- Realiseren mooi en schoon water
- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening

Waterbeheerplan 2016-2021 Hoogheemraadschap van Rijnland

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing, en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit;
- zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater;
- zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

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.

5.2.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is een gebied in transitie met landelijke en stedelijke doeleinden: op dit moment zijn de voormalige tuinbouwbedrijven en het tuincentrum gesloopt, waardoor het plangebied grotendeels ingezaaid grasland is. In het plangebied ligt een aantal polderwatergangen. Rondom het plangebied zijn boezemwatergangen aanwezig. Onderstaande figuur is een uitsnede uit de vigerende legger Rijnland:



Afbeelding 13 Legger Rijnland

Het water heeft een beperkte waterrecreatieve functie, maar bovenal een belevingswaarde en een ecologische functie. Het water vormt de geleiding van groenstructuren langs de hoofdinfrastructuur. Het plangebied kent geen waterbezwaar in de vorm van een bergingstekort. In de nieuwe situatie is er geen sprake van een toename van het verharde oppervlak. Het verharde oppervlak zal eerder af zijn genomen, omdat de voorheen dominant aanwezige kassen met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en terreinverhardingen zijn verwijderd en natuur, woningen met ruime tuinen en verschillende vegetatievormen zijn gerealiseerd.

5.2.1.3 Wateropgave

De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt vanuit het waterschap als absoluut minimum. Het plangebied kent geen waterbergingsstekort. Vanuit het Water- en rioleringsplan dient bij herontwikkeling de bergingscapaciteit tenminste gelijk te blijven.

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 bebouwing in de nieuwe situatie met circa 117.000 m^2 afneemt, derhalve is het verhard oppervlak in de vorm van bijvoorbeeld wegen buiten beschouwing gelaten. 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.

Bebouwd oppervlak in m ²	
Oude situatie	(circa) 130.000
Nieuwe situatie	13.000
Vershil (oud - nieuw)	(circa) 117.000

5.2.1.4 Watersysteem

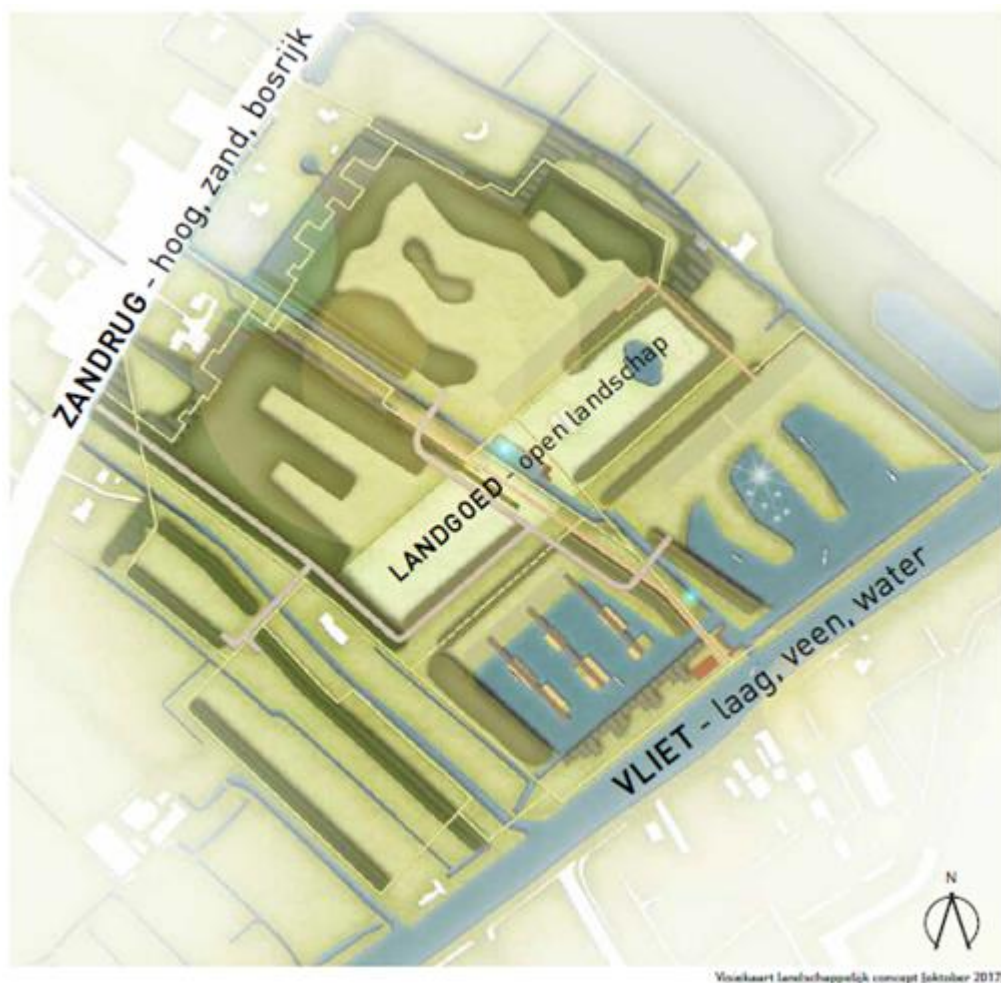
Het plangebied bestaat grotendeels uit zogenaamd boezemland met langs de Vliet een drietal polders, peilvlak OR-2.17.1.1. Deze geïsoleerde poldertjes zijn met sifons met elkaar verbonden naar een centraal gemaal dat afwatert op het boezemwater. Het zomerpeil van de polders is NAP -1.34 meter en het winterpeil NAP -1.44 meter. Rondom het plangebied liggen primaire en overige watergangen die deel uit maken van het oppervlaktewatersysteem. Het boezempeil bedraagt in de zomer NAP -0,61 meter en in de winter NAP -0,64 meter. Afbeelding 14 toont het peilbesluit, met in geel de drie polders in het plangebied:



Afbeelding 14 Peilbesluit Hoogheemraadschap van Rijnland

5.2.2 Toekomstig watersysteem

De realisatie van het plan voorziet in de beëindiging van het bemalen van de drie polders. Het oppervlaktewatersysteem wordt ter plaatse vergroot door een directe aansluiting op het boezemwater. Daarbinnen komt ruimte voor woningen, waarbij wegen, groen en tuinen opgehoogd worden naar tenminste het niveau van boezemland. Afbeelding 15 toont de beoogde situatie.



Afbeelding 15 Beoogde situatie plangebied

5.2.2.1 Waterveiligheid en waterkeringen

In de bescherming tegen overstromingsgevaar zijn waterkeringen belangrijke waterstaatkundige elementen in het watersysteem. In het gebied ligt langs het Rijn-Schiekanaal en langs beide zijden van de opvaarten een kade als waterkering. Op deze keringen is de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. In de legger worden respectievelijk een kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone onderscheiden. Voor elk van de zones gelden aparte verbods- en gebodsbepalingen op grond van de Keur van het hoogheemraadschap.

De locatie waarbinnen de woningen gebouwd worden bevindt zich niet binnen de kern, bescherming of buitenbeschermingszone van de waterkering. Binnen dit bestemmingsplan is de bescherming van de boezemkering doorvertaald in de vorm van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

5.2.2.2 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 sloop van het kassencomplex neemt de verharding binnen het plangebied aanzienlijk af. In de plaats wordt een groen woonmilieu gecreëerd en wordt de hoeveelheid oppervlakte water vergroot. 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.

5.2.2.3 Afvalwaterketen en riolering

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

hemelwater vasthouden voor benutting;

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

Aan de rand van de opvaart met het Kanaal van Corbulo wordt een waterzuiveringskas gerealiseerd, die samen met het helofytensysteem in het kanaal het water in het gebied biologisch zuivert. De beschoeide randen van het kanaal van Corbulo verzorgen hiermee voor een deel de natuurlijke waterzuivering binnen het plangebied. Na het zuiveringsproces in de kas, vloeit het water uit over de helofytenvelden van het Kanaal van Corbulo. Van daar uit stroomt het schoon het gebied in en kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld de irrigatie van het landgoed. Hiermee ontstaat een circulair watersysteem binnen het plangebied. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van waterpasserende bestrating om waterinfiltratie zo optimaal mogelijk plaats te laten vinden.

5.2.2.4 Hittebestrijding

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mensen. Het type oppervlak en de aanwezigheid van schaduw zijn bepalend voor de mate van hittestress. Aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl aanwezigheid van groen en water deze verlaagt. In onderhavig plangebied wordt aanzienlijk veel ruimte gecreëerd voor de realisatie van water en groen waarmee hittestress het beste bestreden kan worden. Vergeleken met afbeelding 16 is de bebouwing in het noorden inmiddels gesaneerd, wat de hittestress positief zal beïnvloeden. Vergeleken met onderstaande afbeelding zal de bebouwing licht toenemen, maar daarentegen zal de hoeveelheid oppervlakte water ook sterk toenemen. Geconcludeerd kan worden dat de hoeveelheid groen en water binnen het plangebied een positief effect zullen hebben op mogelijke hittestress.



Afbeelding 16 Hittestress binnen onderhavig plangebied

5.2.3 Gevolgen voor dit plan

Het verhard oppervlakte neemt in de nieuwe planologische situatie aanzienlijk af, zoals is weergegeven in de tabel in paragraaf 5.2.1.3. Ondanks dat er vanuit het hoogheemraadschap geen wateropgave is meegegeven, wordt de hoeveelheid oppervlakte water vergroot door het beëindiging van het bemalen van de drie polders. De afname van verharding draagt bovendien bij aan een betere grondwaterinfiltratie en verkleint de kans op water - en hitteoverlast. De aanleg van natuurvriendelijk oevers leveren een bijdrage aan de opgaven voor de Kaderrichtlijn water.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige waterkering door een dubbelbestemming. Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Huidige bodemsysteem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening.

Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Nader onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek heeft het inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en bestemming.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden AW2000-waarden).

Het Besluit bodemkwaliteit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Tevens biedt het besluit mogelijkheden voor grondverzet.



Afbeelding 17: Ontgravingskaart Leidschendam - Voorburg

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Ontgravingskaart opgesteld om voor één ieder de kwaliteit en bruikbaarheid van de ondergrond in kaart te brengen. Op basis van de Ontgravingenkaart kan bijvoorbeeld besloten worden op welke manier afgegraven grond binnen het plangebied hergebruikt kan worden dan wel gesaneerd dient te worden. Afbeelding 17 is een uitsnede van de ontgravingskaart en laat de kwaliteit van de bovengrond van de bodem (0 - 0,5 m -mv) ter plaatse van het plangebied zien. Het plangebied is met een rood kader op de afbeelding aangeduid. De bovengrond is getypeerd als 'Klasse Wonen' en daarmee geschikt voor het beoogde gebruik (functie wonen). De dieper liggende bodem (0,5 - 2,0 -mv) van het plangebied heeft het niveau 'achtergrondwaarde'.

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten aan stoffen, zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreiniging bronnen. Grond die voldoet aan het niveau 'achtergrondwaarde' is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond.

5.3.1.1 Uitgevoerde onderzoeken

De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft binnen onderhavig plangebied meerdere bodemonderzoeken en bodemsaneringen uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied stonden voor 2012 diverse tuinbouwkassen. Wegens de bedrijfsmatige activiteiten was de kans aanwezig dat de bodem plaatselijk verontreinigd zou zijn. In 2013 is gestart met de sanering van het plangebied, in 2019 is de sanering van alle voormalige tuibouwkwassen afgerond.

In verband met de voormalige bedrijfsactiviteiten, grondtransacties en voorgenomen herinrichting zijn in de periode 1990 t/m 2019 in totaal 49 milieukundige onderzoeken en zijn diverse bodemsaneringen uitgevoerd om het plangebied gereed te maken voor nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 18: Uitgevoerde bodemonderzoeken (groene kaders)



Afbeelding 19 : Uitgevoerde bodemsaneringen tussen (groene kaders)

Ter plaatse van het plangebied zijn nog terreinen aanwezig waarbij in de toekomst mogelijk aanvullend onderzoek of saneringen noodzakelijk is. Tevens zal bij graafwerkzaamheden rekening gehouden moeten worden met plaatselijk verhoogde gehalten aan zware metalen/olie in de grond en in het grondwater. De locaties waarbij de grond matig tot sterk verhoogde gehalten bevat alsmede puinlagen met asbesthoudend materiaal zijn op afbeelding 19 weergegeven met nummers.

5.3.1.2 Conclusie bodemonderzoeken en saneringen

In afbeelding 12 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven, ter hoogte van de cijfers zijn nog bestaande beperkingen aanwezig. De voor onderhavig plan relevante locaties worden nader besproken:

1. Grondwater met hoog nikkel

Er is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en derhalve ook geen saneringsnoodzaak. In 2018-2019 is het gehalte aan nikkel in het grondwater verlaagd d.m.v. langdurige grondwaterbemaling.

Bij het oppompen van grondwater dient men rekening te houden met verhoogde gehalten aan nikkel. In de toekomst zal het gehalte aan nikkel in het grondwater wegens het herstel van het bodemevenwicht afnemen.

2. Asphalt met puinfundering

Onder het asfalt ligt een puinlaag met asbesthoudend materiaal. Bij herinrichting en verwijdering van de weg zal de puinlaag met asbesthoudend materiaal worden verwijderd.

4. Kade van de Vliet

De bodem van 0 - 1 m - m.v. bevat matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink, lood en koper. Sanering is niet noodzakelijk zolang er geen herinrichting of graafwerkzaamheden plaatsvinden.

5. Slootkant

De slootkant bevat van 0,5 - 1,0 m - m.v. plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan lood. Waarschijnlijk betreft het een heterogene verontreiniging, er zijn geen gebruikbeperkingen. Alleen indien hier graafwerkzaamheden plaatsvinden zijn een aanvullend bodemonderzoek en maatregelen wenselijk.

6. Weiland

De bodem van 0 - 0,5 m - m.v. bevat matig verhoogde gehalten aan koper. Er zijn geen gebruikbeperkingen bij het huidig gebruik. Wanneer grond bij graafwerkzaamheden vrijkomt mag dit niet binnen het plangebied worden hergebruikt.

7. Slootkant/openbare weg

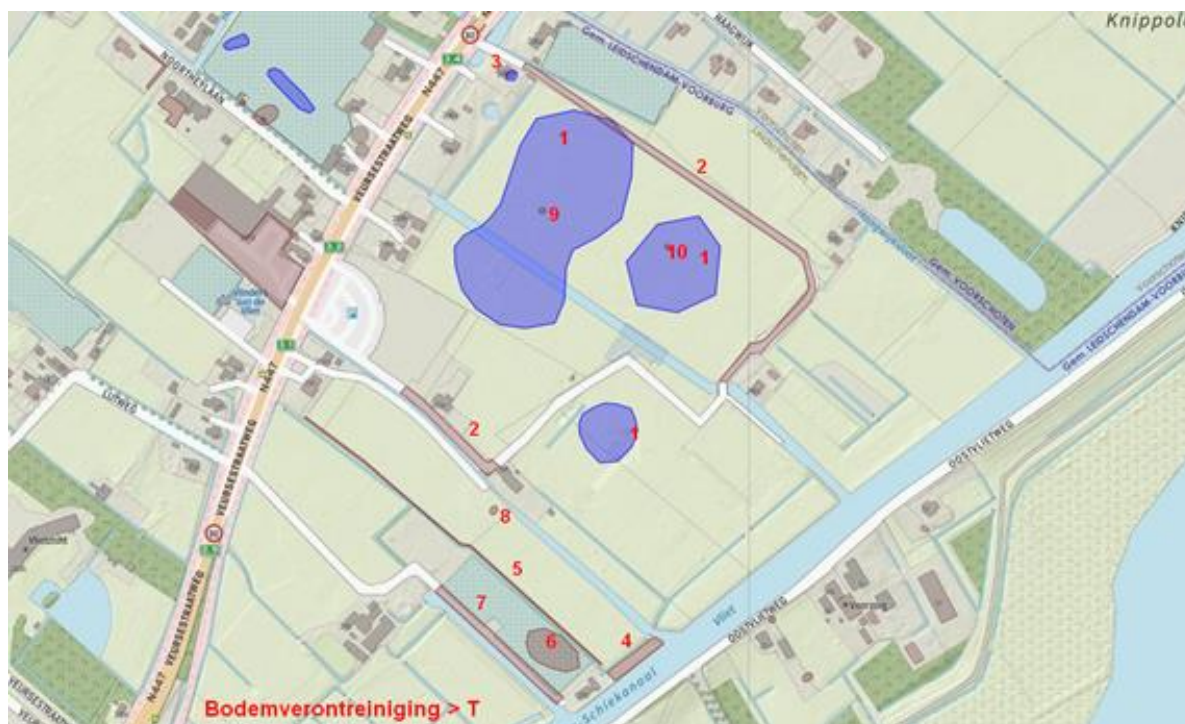
De ontsluitingsweg alsmede een voormalige sloot bevat verhoogde gehalten aan koper en wellicht ook een puinlaag. Bij herinrichting of graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek en wellicht sanerende maatregelen noodzakelijk.

8. Voormalige olietank

De bodem bevat verhoogde gehalten aan olie van beperkte omvang. Sanering is niet noodzakelijk

9/10 Oliespot

De grond bevat verhoogde gehalten aan olie, sanering is niet noodzakelijk



Afbeelding 19: Aanwezige bodemverontreiniging (paarse kaders)

5.3.2 Gevolgen voor dit plan

De meest recente onderzoeken dateren uit 2014 en 2016. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat er geen aanleiding is om te vermoeden dat er sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging, een aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Bij de toekomstige werkzaamheden en herinrichting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de in paragraaf 5.3.1.2 genoemde gebruiksbeperkingen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning dient op basis van de uitgevoerde onderzoeken beoordeeld te worden of saneringsmaatregelen nog noodzakelijk zijn.

Op voorhand kan wel geconcludeerd worden dat de gronden ter plaatse van de nieuwe woningen van voldoende kwaliteit zijn. Op basis van de onderzoeken gelden geen gebruiksbeperkingen ter plaatse van de nieuwe woongebieden en het landgoed.

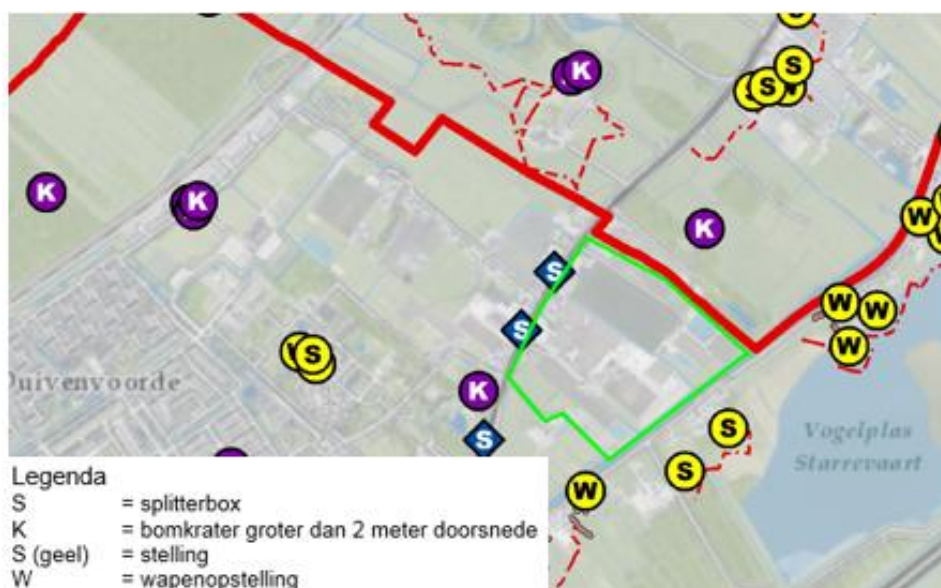
5.4 Niet-gesprongen explosieven

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

5.4.1 Huidige situatie plangebied

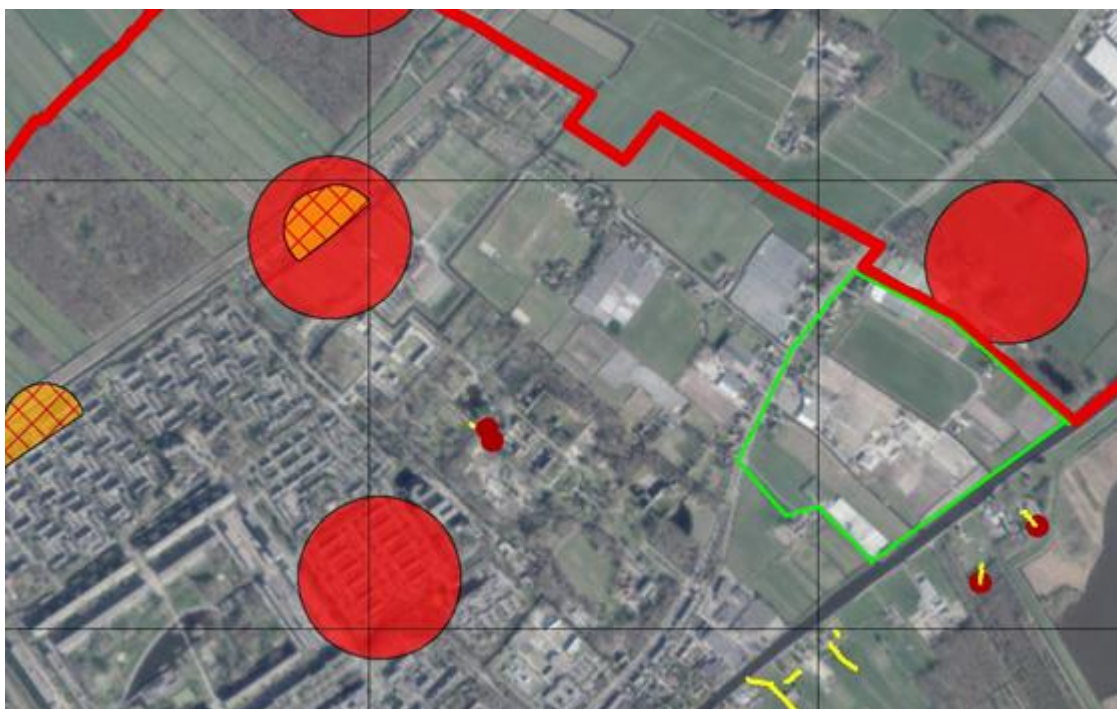
De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft in de periode 2013-2015 alle gemeentelijke dossiers met gegevens uit WO2, luchtfoto's en dossiers aanwezig bij het Nat. Archief, EOD en het NIMH bestudeerd en de oorlogshandelingen op een GIS-kaart weergegeven. Op basis van deze dossiers en luchtfoto's is een GIS-kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen, bomkraters, loopgraven, stellingen, etc.

Het adviesbureau AVG heeft in september 2015, conform de landelijke norm, een explosievenonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de gemeentelijke gegevens, gegevens van gemeente Voorschoten en diverse andere archieven. Het onderzoek van AVG is opgenomen in bijlage 5



Afbeelding 20 oorlogshandelingen binnen het plangebied

Op basis van het onderzoek is vervolgens een risicokaart opgesteld. Door middel van gekleurde vlakken is aangegeven waar in de bodem mogelijk nog explosieven uit WO-2 aanwezig zouden kunnen zijn. De opgestelde risicokaart wordt in onderstaande afbeelding 21 weergegeven.



Afbeelding 21 Verdachte gronden voor conventionele explosieven.

5.4.2 Gevolgen voor dit plan

Uit archiefonderzoek alsmede uit een interview met een tuinder wonend in het plangebied is het volgende gebleken:

- In de periode 1940 - 1945 zijn ter plaatse van het plangebied geen (voor zover bekend) vliegtuigbommen neer gekomen. Aan de overkant van de Vliet is in 1945 wel een bom neergekomen en wegens de luchtdruk zijn toen veel ruiten van de aanwezige kasjes in het plangebied gesneuveld.
- Het is onbekend of er een vliegtuigbom is neergekomen die niet is ontploft (een zogenaamde blindganger). Als er een blindganger aanwezig is zal die wegens de aanwezig veen/kleilagen beneden de 2 a 3 meter m - m.v. liggen.
- Ter plaatse van Haagwijk en in het weiland ten oosten van Haagwijk in de gemeente Voorschoten zijn wel enkele vliegtuigbommen gevallen. De exacte locaties hiervan zijn op luchtfoto's niet te achterhalen, met uitzondering van de bomkrater in het weiland ten oosten van Haagwijk.
- Er zijn geen loopgraven geweest, wel enkele schuttersputjes langs de Veursestraatweg.

Bij graafwerkzaamheden in verband met het verwijderen van verontreinigde grond in 2014 en 2019 en ook bij het graven van diverse archeologische proefsleuven in 2017 en 2019 zijn in de bodem geen aanwijzingen gevonden dat ergens nog een vliegtuigbom ligt. Ter plaatse van de contour die tegen het plangebied aanligt is in april 2019 een bodemsanering uitgevoerd en in de grond, na sanering zijn geen sporen aangetroffen die kunnen wijzen op een blindganger.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is er geen concrete aanleiding dat er binnen het plangebied, vergeleken met de rest van Nederland, een verhoogde kans bestaat op de aanwezigheid van niet - gesprongen explosieven. Er zal hoogstens plaatselijk een klein kaliber munitie (patronen/hulzen) aanwezig zijn, maar deze vormen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Het aspect niet - gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Stikstofemissie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraken van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

5.5.1 Gevolgen voor dit plan

Het dichtstbijzijnde Natura - 2000 'Meijndel en Berkheide' ligt op circa 5,5 kilometer van het plangebied. Dit Natura - 2000 gebied is aangewezen als stikstofgevoelig gebied en er dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op dit Natura - 2000 gebied. Om negatieve gevolgen te kunnen uitsluiten is een Aeries berekening uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 9.

Uit de berekening blijkt dat voor zowel de activiteiten tijdens de bouwfasen als de toekomstige gebruiksfase geen toename is van de stikstofdepositie ter plaatse van de rekenpunten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig voor de realisatie van het plan Vlietvoorde te Leidschendam. Het aspect stikstofemissie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Huidige situatie plangebied

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Daarbij dient ook betrokken te worden dat, alhoewel het plangebied momenteel grotendeels open landschap is, er in het verleden tuinbouwkassen gestaan hebben. De bedrijvigheid en zware verkeersbewegingen die hiermee gepaard gingen worden vervangen door duurzame woningenbouw en nieuwe natuur in de vorm van een landgoed en watergangen.

5.6.2 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ingericht met drie verschillende woonmilieus inclusief bijbehorende voorzieningen. De maximale hoeveelheid woningen die gerealiseerd worden binnen het plangebied ligt ver beneden de drempelwaardes alvorens een project in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De huidige luchtkwaliteit is van voldoende kwaliteit voor de functie wonen, zoals is weergegeven in afbeelding 22. Bovendien wordt er binnen het plangebied ruimte geboden aan flora & fauna die de luchtkwaliteit binnen het plangebied ten goede komen.

De woningen worden bovendien met de meest duurzame methoden gebouwd, verwarmd en geïsoleerd. De woningen worden gasloos gebouwd waardoor de uitstoot van schadelijke gassen nihil blijft en de gezondheid van de bewoners niet aantast.

5.6.3 Gevolgen voor dit plan

Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit blijkt uit de monitoringstool behorend bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma. De huidige luchtkwaliteit is voldoende voor de realisatie van de woningen. Er is geen verder onderzoek nodig om de woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

5.7 Geluid

5.7.1 Huidige situatie plangebied

Wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wg) bepaalt de wettelijke grenswaarden van de toelaatbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag moet deze in acht nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er moet getoetst worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder. Dit vindt plaats per weg. 30 Km/h wegen zijn vrijgesteld van onderzoek in de Wg. Het geluidsniveau door het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Dit is van toepassing bij nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting werd voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd. Deze bedraagt 48 dB. De gemeente kan een hoger geluidsniveau toestaan als deze wordt overgeschreden. Dit heet de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag alleen worden verleend onder één voorwaarde, uit akoestisch onderzoek moet blijken dat er geen andere bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen mogelijk zijn. Dit zijn maatregelen om het geluidsniveau terug of onder het onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting terug te brengen. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen - vastgelegd in eerder genomen besluiten - blijven gelden.

In de huidige situatie zijn er reeds meerdere woningen gesitueerd aan de Veursestraatweg, zoals is weergegeven in afbeelding 6.

5.7.1.1 Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam - Voorburg

Indien niet voldaan kan worden aan de wettelijke grenswaarden voor geluidshinder kan het bevoegd gezag besluiten een hogere waarde toestaan. Het uitgangspunt is dat nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voldoen aan de wettelijke voorkeurs-grenswaarden. Het vaststellen van hogere waarden dient dan ook geen regel maar uitzondering te zijn. Hogere waarden worden alleen verleend indien is aangetoond, dat het niet mogelijk is te voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden (voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï). De hogere waarden worden alleen verleend als aangetoond kan worden dat mitigerende maatregelen niet voldoende zijn en/of om stedenbouwkundige of financiële redenen geen mitigerende maatregelen genomen kunnen worden.

Deze maximale grenswaarden zijn:

- | | |
|--|-------------------|
| • Wegverkeerslawaaï in binnenstedelijke gebied | Maximaal 63 dB |
| • Wegverkeerslawaaï in buitenstedelijk gebied | Maximaal 53 dB |
| • Industrielawaaï | Maximaal 55 dB(A) |
| • Spoorweglawaaï | Maximaal 68 dB |

5.7.2 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie neemt het aantal woningen binnen het plangebied toe. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van enkele bestemming in het gebied om woningbouw mogelijk te maken. Verschillende vormen van geluid kunnen invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Wegverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn hier voorbeelden van. Er moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten zijn van de verschillende vormen van geluid op de woningen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Het is ook niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Deze twee 'geluidsbronnen' worden benoemd in de Wet geluidhinder. Deze twee 'geluidsbronnen' zijn niet relevant voor dit plan.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan Duivencorridor heeft het perceel behorende bij het adres Veursestraatweg 292C de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden - nader uit te werken' (BU). Dit betreft het perceel waarop tot voor kort een tuincentrum was gevestigd. De bebouwing behorende bij het tuincentrum is gesloopt en is onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

In de directe nabijheid van het plangebied heeft het perceel Veursestraatweg 199B de bestemming de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (c,v)' (B(V)). De afstand van het bedrijf tot de rand van het plangebied is circa 50 meter. De afstand tot de nieuw te realiseren woningen is meer dan 150 meter. Eventuele geluidsinvloed van dit bedrijf op de ontwikkeling van Vlietvoorde is daarmee niet aan de orde. Voor wat betreft het aspect 'industrielawaaï' zijn er geen belemmeringen.

5.7.2.1 Wegverkeerslawaaï

De in het plangebied nieuw aan te leggen gebiedsontsluitingsweg en woonstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Daarom zijn ze volgens de Wg vrijgesteld van onderzoek. De Veursestraatweg heeft een snelheidsregime van meer dan 30 km/h. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï is door akoestisch onderzoeksbureau Agel Adviseurs een onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is in het bijlagenboek als bijlage 6 opgenomen.

Voor dit onderzoek is een rekenmodel opgesteld en zijn de geluidbelastingen berekend volgens Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken - en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu, versie 5.10. Door de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de wegverkeersgegevens voor het prognosejaar 2030 beschikbaar gesteld voor de onderzochte wegen, waarbij rekening is gehouden met de voorgenomen planontwikkeling. Uit de resultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Veursestraatweg en op de Oostvlietweg niet wordt overschreden, waardoor het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde is. Daarnaast blijkt dat het akoestische woon- en leefklimaat als 'goed' is te beschouwen.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering oplevert voor de realisatie voor de nieuwe woningen binnen het plangebied Vlietvoorde.

5.7.3 Gevolgen voor dit plan

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Het ligt ook niet binnen de zone van een industrieterrein. De twee 'geluidbronnen' zijn genoemd in de Wet geluidhinder, maar ze zijn niet relevant voor dit plan. Voor het aspect wegverkeerslawaaï blijkt uit nader akoestisch onderzoek dat het akoestische woon- en leefklimaat als 'goed' is te beschouwen. In het kader van de Wet geluidshinder worden geen restricties aan het bouwplan opgelegd.

5.8 Flora en Fauna

5.8.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland/grasland. Binnen het plangebied zijn enkele waterlopen aanwezig die het met elkaar in verbindingen staan. De waterlopen zijn aangesloten op de Vliet, die ten zuiden van het plangebied loopt. De aanwezige flora & fauna binnen het plangebied wordt nader toegelicht in paragraaf 5.8.2.1

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

5.8.2 Toekomstige situatie plangebied

5.8.2.1 Quickscan flora en fauna

Er moet bepaald worden of er met de ontwikkeling beschermde planten-en diersoorten worden bedreigd. Door ecologisch adviesbureau Taharo is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Dit onderzoek bevat een locatiebezoek. De quickscan flora & fauna (rapport nr. 2019.0102) is opgenomen in bijlage 3.

Taharo omgevingsmanagement heeft op 17 maart 2019 het veldonderzoek uitgevoerd. Het gebied is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura - 2000 'Meijndel en Berkheide' ligt op circa 5,5 kilometer van het plangebied. Het plangebied valt niet binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen, waarin natuur een grote rol gaat spelen, worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN niet aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen plan in overeenstemming is met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Het verdwijnen van mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van de rugstreeppad binnen het plangebied, is niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht;
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs uit te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te gebeuren, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast moet met betrekking tot het onderdeel Natura 2000 inzichtelijk worden gemaakt of er sprake is van een significante toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden 'Meijendel en Berkheide'. In paragraaf 5.5 is reeds besproken dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve impact heeft op het dichtstbijzijnde Natura - 2000 gebied. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij onderhavig plan niet aan de orde.

5.8.3 Gevolgen voor het plan

Op basis van de Quickscan flora & fauna kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan in overeenstemming is met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Het verdwijnen van mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van de rugstreeppad binnen het plangebied, is niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht;
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs uit te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te gebeuren, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland/grasland. Conform het maaiprotocol van de gemeente Leidschendam-Voorburg worden de gronden in het plangebied beheerd. Het maaiprotocol is in overeenstemming met de Wet natuurbescherming. Een ecooloog zal regelmatig het gebied bezoeken en de constateringen van het veldbezoek ten behoeve van de quickscan flora en fauna actualiseren. Daarbij is het uitgangspunt om de bestaande situatie te beheren en daarmee ontwikkelingen in het gebied onbelemmerd te kunnen realiseren.

5.8.3.1 Aanvullend onderzoek rugstreeppad

Op basis van de uitgevoerde Quickscan kon niet uitgesloten worden dat er met de geplande ontwikkelingen mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van de rugstreeppad zouden worden aangetast. Op 4 oktober 2019 heeft een aanvullende inventarisatie plaatsgevonden binnen het plangebied. De aanvullende notitie is toegevoegd als bijlage 4.

Het gebied was in het vroege voorjaar 2019 nog voor een deel bebouwd en er was een parkeerplaats, waardoor het dus in geen geval onderdeel uitmaakt van het voortplantingshabitat van de rugstreeppad.

Wel kunnen in de loop van de zomer jonge individuen het gebied gekoloniseerd hebben als zomer-landhabitat. Om die reden is het van belang om voordat de ophoging plaatsvindt een gedegen onderzoek te doen naar mogelijke aanwezigheid van enkele zwervende volwassen en juveniele rugstreeppadden. De inspecties zijn uitgevoerd in de late avonduren, op 24, 26 en 29 september en op 1 oktober 2019. In alle gevallen was het zeer vochtig tot regenachtig weer, wat gunstig is voor het vinden van rugstreeppadden.

Conclusies

Er zijn in het geheel geen rugstreeppadden (Wnb-hrl) aangetroffen binnen het plangebied. Hoewel het in dit geval om een kwalitatief onderzoek gaat, is het op basis van deze resultaten redelijkerwijs uit te sluiten dat dit gebied een essentieel leefgebied is van de zwaar beschermde rugstreeppad. Tijdens de inventarisatie zijn wel veel bruine kikkers aangetroffen, maar voor deze soort geldt een provinciale vrijstelling. De ecologe zal in de loop van de bestemmingsplan procedure en na vaststelling van het bestemmingsplan het plangebied blijven monitoren op de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora & fauna.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Huidige situatie plangebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636.
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012.

Tevens is rekening gehouden met het beleid Externe Veiligheid van stadsgewest Haaglanden d.d. december 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de betreffende locatie. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1.000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

Het groepsrisico moet worden verantwoord. In de verantwoording worden onderwerpen behandeld over het risico en de ruimtelijke situatie. Het risico moet worden afgewogen. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding. Bij een bestemmingsplan moet beoordeeld worden of de wettelijke grenswaarde tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreven. Ook moet beoordeeld worden of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Met de toepassing van de wet- en regelgeving kan het beoordeeld worden.

Er moet naar verschillende aspecten over externe veiligheid worden gekeken bij ruimtelijke plannen. Dit is van toepassing bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen. De aspecten zijn:

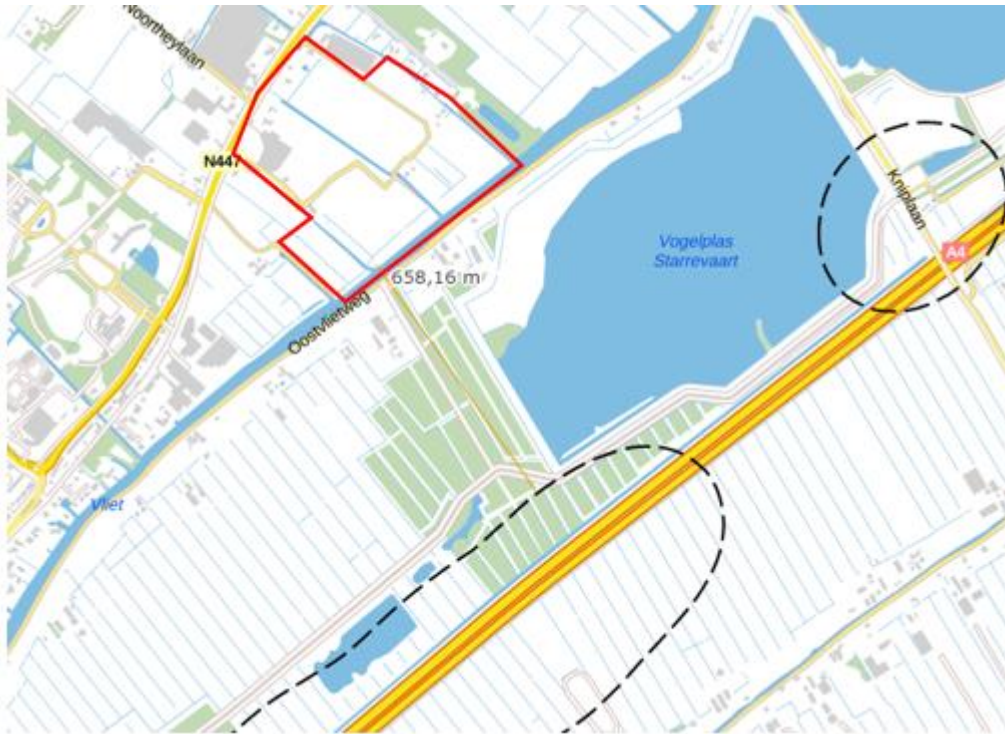
- Bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Op afbeelding 23 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen externe risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het plangebied en de daarin aanwezige functies. De dichtstbijzijnde risicocontour van een hogedruk aardgasleiding ligt op circa 660 meter.

5.9.1.1 Ondergrondse aardgasleiding

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten zuiden van het plangebied op circa 660 meter afstand. Op onderstaande kaart, afkomstig van de risicokaart, is de ligging van de gasleiding ten opzichte van het plangebied weergegeven.

Aangezien de onderzoek locatie zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding bevindt is externe veiligheid voor het plangebied niet relevant



Afbeelding 23 Risicocontour hogedruk gas transportleiding

5.9.1.2 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

In Leidschendam-Voorburg zijn voor de A4, tussen het Prins Clausplein en Zoeterwoude-dorp (wegvak Z7), zowel een basisnetafstand (13 m) als een plasbrandaandachtsgebied vastgesteld. Voor de rijksweg A4 geldt op basis van de regeling Basisnet een plaatsgebonden risicocontour met een kans van 10^{-6} per jaar (PR-10-6-contour) van 13 meter. Dit vormt daarmee geen belemmering voor dit plangebied.

Over de rijksweg A4 worden naast brandbare vloeistoffen en brandbare gassen ook giftige vloeistoffen vervoerd. Het invloedsgebied als gevolg van het transport van giftige over de rijksweg A4 bedraagt meer dan 4000 meter. Het plangebied ligt in zijn geheel in het invloedsgebied van het vervoer van giftige vloeistoffen. Gezien de afstand van deze risicobron tot het plangebied wordt er geen toename van het groepsrisico verwacht.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de 200 meter zone waarin het Groepsrisico verantwoord moet worden bij een bestemmingsplan en het ligt ook niet binnen de 355 meter zone inzake een incident met LPG-transport. Op basis van bovenstaande is een EV-verantwoording inzake transport van gevaarlijke stoffen niet relevant voor het plangebied.

5.9.2 Toekomstige situatie plangebied

De ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen een risicocontour. Derhalve is het niet noodzakelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico nader te verantwoorden.

5.9.3 Gevolgen voor dit plan

Er is een bureauonderzoek verricht om de risico's te onderzoeken. Er kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen specifieke risicocontouren ligt. Dit gaat zowel om een plaatsgebonden risico als een groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

5.10 Kabels en leidingen

5.10.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnuitsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

5.10.2 Gevolgen voor het plan

Er komen in of nabij het gebied geen planologisch relevante kabels en leidingen voor. Er is voor wat betreft dit aspect geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Nader aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weiland/grasland met enkele woningen. Aangezien het plangebied momenteel grotendeels braak ligt zijn er geen noemenswaardige duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Voor de sanering bestond het plangebied voor circa 130.000 m² uit tuinbouwkassen plus de daarbij behorende voorzieningen zoals bedrijfsgebouwen. Het is niet bekend in hoeverre duurzaamheid een rol speelde ten tijde van de bedrijfsvoering van de tuinbouwkassen.

5.11.2 Toekomstige situatie

'Wonen als gast in het landschap' is de hoofddoelstelling van het project Vlietvoorde en daarbij is duurzaamheid één van de hoofdpunten. De ontwikkeling van Vlietvoorde beoogt een integraal duurzame leefomgeving. Een ontwikkeling waar natuur en landschap voor flora, fauna en mens in een duurzaam en aantrekkelijk nalatenschap aan toekomstige generaties wordt doorgegeven.

Met de ontwikkeling van Vlietvoorde wordt ruimte geboden aan flora en fauna die door de glastuinbouw in de vorige eeuw uit het gebied zijn verdreven. Een belangrijk onderdeel van een duurzame toekomst in ons land is het terugbrengen en vergroten van de biodiversiteit. Met de afname van de hoeveelheid verharding en een grote hoeveelheid nieuwe natuur draagt Vlietvoorde bij aan een landelijk belang.

De doelstelling is om alle ontwikkelingen binnen Vlietvoorde CO₂ neutraal te kunnen uitvoeren. Om vlietvoorde tot een duurzame ontwikkeling te maken is circulair denken van belang. Op individueel vlak wordt per woning ingezet op een circulaire samenleving, waarbij voor, tijdens en na het bouwproces zoveel mogelijk toekomstbestendige systemen zijn gebruikt of ingepast. Enkele voorbeelden zijn de waterzuivering die binnen het gebied plaatsvindt en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

De woningen worden conform de doelstellingen van de gemeente Leidschendam - Voorburg gasloos gebouwd en voorzien van een duurzame energievoorziening. De bewoners van Vlietvoorde zullen gezamenlijk zorg dragen voor het beheer en het duurzame onderhoud van de leefomgeving. Door de zorg (onder begeleiding) over te dragen aan de inwoners van Vlietvoorde wordt de collectieve verantwoordelijkheid voor de eigen duurzame leefomgeving aangewakkerd en versterkt.

5.11.3 Gevolgen voor de plan

De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen waar heel Nederland naar streeft. Nieuwe woningen mogen per 1 juli 2018 niet meer aangesloten worden op het gasnetwerk, maar dienen met een duurzamere en schonere energievoorzieningen gerealiseerd te worden. De realisatie van het project Vlietvoorde draagt bij aan het verduurzamen van het vastgoed van de gemeente Leidschendam - Voorburg en helpt bij het terugdringen van de CO₂ concentratie in de atmosfeer. Aanvullend versterkt het project Vlietvoorde de natuurlijke ontwikkeling binnen de gemeente door ruimte te bieden aan verschillende soorten flora en fauna.

5.12 Bedrijven - en milieuzonering

5.12.1 Huidige situatie plangebied

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of er in de omgeving belemmerende bedrijvigheid aanwezig is voor de beoogde milieugevoelige functies binnen het plangebied Vlietvoorde. Daarnaast worden in het plangebied, specifiek op landgoed Oostbos, verschillende niet-woonfuncties gerealiseerd. Gezien de korte afstand van deze functies tot de woningen in de gebieden 'Bos', 'Kreek' en 'Plas' worden ook deze aan de hand van de VUNG-brochure beoordeeld.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2: richtafstanden VNG-brochure bedrijven en milieuzonering

Het veranderen van de bestemming binnen het plangebied Vlietvoorde kan invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven. Zoals in paragraaf 5.7.2 aangegeven heeft het perceel behorende bij het adres Veursestraatweg 292C de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden - nader uit te werken' (BU). Dit betreft het perceel waarop tot voor kort een tuincentrum was gevestigd. De bebouwing behorende bij het tuincentrum is gesloopt en is onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Met het wijzigen van de bestemming voor dit perceel is er geen invloed meer vanuit de bestemming en bijbehorende bedrijvigheid op de te ontwikkelen woningen.

In de directe nabijheid van het plangebied heeft het perceel Veursestraatweg 199B de bestemming de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (c,v)' (B(V)). De afstand van het bedrijf tot de rand van het plangebied is circa 50 meter. De afstand tot de eerste te realiseren woningen in het gebied is meer dan 150 meter. Daarmee is er voldoende afstand tussen woningen en het bedrijf om geen belemmering te zijn.

5.12.2 Toekomstige situatie plangebied

Naast de verschillende woongebieden worden er op het landgoed Oostbos verschillende niet-woonfuncties gerealiseerd zoals een horecapaviljoen en een bezoekerscentrum. De afstand van deze bedrijvigheid tot de woongebieden is ruim voldoende om aan de richtafstanden te voldoen. De locaties waar de bedrijvigheid wordt toegestaan wordt op de verbeelding planologisch vastgelegd waardoor de minimale afstanden gewaarborgd zijn.

5.12.3 Gevolgen voor het plan

Dit bestemmingsplan heeft geen beperkende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven en de ontwikkeling van woningen in het plangebied. Er is voor het aspect bedrijven- en milieuzonering geen verdere onderzoek nodig om de beoogde woningen binnen Vlietvoorde te ontwikkelen.

5.13 Verkeer en parkeren

De reikwijdte van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' bestrijkt ook het goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft de gemeente Leidschendam - Voorburg een besluit genomen dat de snelheid op de Veursestraatweg zal worden verlaagd van 80 km/h naar 50 km/h. In onderhavig bestemmingsplan is nog uitgegaan van snelheid van 80 km/h. Indien de snelheidsverlaging nog voor de definitieve vaststelling wordt doorgevoerd dan zal onderhavig bestemmingsplan daarop aangepast worden.

5.13.1 Huidige verkeerssituatie

In de huidige situatie zijn de woningen aan de Veursestraatweg direct op deze weg ontsloten. Tussen de Veursestraatweg (N447) en deze woonpercelen ligt een vrijliggend fietspad. Verkeer op de N-weg en het fietspad heeft daarbij voorrang. Vanuit de Veursestraatweg lopen twee ontsluitingswegen naar de verspreid liggende woningen in het plangebied. De wegen hebben een informeel karakter en zijn ingericht als erftoegangswegen. Parkeren bij de woningen vindt op eigen perceel plaats. Er zijn geen openbare parkeerplaatsen in het gebied aanwezig.

5.13.2 Nieuwe verkeerssituatie

In de nieuwe situatie wordt het totale plangebied door middel van een ontsluitingsweg ontsloten op de Veursestraatweg. Deze nieuwe weg wordt gerealiseerd ter plaatse van de parkeerplaats van het voormalige tuincentrum aan de Veursestraatweg 292C. De gebiedsontsluitingsweg loopt langs het landgoed Oostbos in de richting van de woongebieden 'Bos', 'Kreek' en 'Plas'. De ontsluitingsweg wordt met een bomenrij begeleid en sluit aan op de bestaande Veursestraatweg. De ontsluitingsweg uit het plangebied wordt zonder rotonde of verkeerslichten aangetakt op de doorgaande Veursestraatweg.

In de woongebieden worden vanuit de gebiedsontsluitingsweg woonstraten aangelegd die de individuele woonpercelen in het woongebied ontsluiten.

Fietsers en voetgangers

In Vlietvoorde wordt één compleet netwerk voor gemotoriseerd en langzaamverkeer aangelegd. Het betreft veelal vrijliggend fiets- en voetpaden die eigen ontsluitingen hebben op de woongebieden en de Veursestraatweg. Op enkele plekken kruisen de fiets- en voetpaden de Veursestraatweg. Op deze plekken worden voorzieningen aangebracht om te zorgen voor een veilige oversteek.

Openbaar vervoer

Nabij het plangebied wordt in beide richtingen een bushalte gerealiseerd. De buslijn vormt de verbinding tussen Leidschendam, Voorburg en het plangebied.

Parkeren

In het plangebied is de parkeernota 'Nota Parkeernormen 2012' van de gemeente Leidschendam - Voorburg van toepassing. Het parkeren bij de beoogde functies dient te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernormennota. Voor wat betreft het parkeren bij de woningen wordt dit op eigen terrein opgelost of worden er in de nabijheid van woningen centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd. Voor wat betreft de functies op landgoed Oostbos worden in dit gebied eveneens centrale parkeerplaatsen aangelegd. In onderstaande tabellen is de parkeerbehoefte per deelgebied in kaart gebracht.

Type woning	aantal	parkeernorm	parkeerbehoefte
Vrijstaand	1	2,3	2,3
Geschakeld 2	22	2,3	50,6
Geschakeld 3	27	2,3	62,1
Appartementen	9	2,3	20,7
totaal	59		135,7

Tabel 3: Parkeerbilans deelgebied bos

De parkeerbehoefte binnen deelgebied bos bedraagt afgerond 136 parkeerplaatsen. Om hier in te voorzien worden er in totaal 76 parkeerplaatsen onder de woningen gerealiseerd in de vorm van parkeergarages. Daarnaast worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbare gebied. In totaal worden er 139 parkeerplaatsen gerealiseerd in het deelgebied Bos.

Type woning	aantal	parkeernorm	parkeerbehoefte
Vrijstaand	10	2,3	23
Geschakeld 2	28	2,3	64,4
Geschakeld 3			
Appartementen			
totaal	39		87,4

Tabel 4: Parkeerbilans deelgebied Kreek

De parkeerbehoefte binnen deelgebied Kreek bedraagt afgerond 87. Om hier in te voorzien worden er in totaal 60 parkeerplaatsen onder en bij de woningen gerealiseerd. Daarnaast worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbare gebied in de vorm van een parkeergarage. In totaal worden er 100 parkeerplaatsen gerealiseerd in het deelgebied Kreek.

Type woning	aantal	parkeernorm	parkeerbehoefte
Vrijstaand	6	2,3	13,8
Geschakeld 2	6	2,3	13,8
Geschakeld 3	6	2,3	13,8
Appartementen			
Totaal	18		41,4

Tabel 5: Parkeerbilans Plas

De parkeerbehoefte binnen deelgebied Plas bedraagt afgerond 42. Om hier in te voorzien worden er in totaal 42 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd in de vorm van een parkeergarage. Parkeren onder of nabij de woningen is vanwege het watermilieu niet mogelijk, maar ook niet wenselijk.

Type woning	aantal	parkeernorm	parkeerbehoefte
Appartementen	7	2,3	16,1
Totaal			16,1

Tabel 6: Parkeerbalans Landgoed Oostbos

De parkeerbehoefte binnen het landgoed Oostbos bedraagt afgerond 16. Parkeren op het landgoed is voor de ruimtelijk kwaliteit niet wenselijk. In de openbare parkeergarages van Kreek en Bos is een overschot van 16 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van de appartementen op het landgoed Oostbos.

Op basis van bovenstaande tabellen en toelichting kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om in de totale parkeerbehoefte van de bewoners van Vlietvoorde te voorzien. De parkeerbehoefte is conform de gemeentelijke parkeernota "Nota Parkeernormen 2012" berekend.

Parkeerbehoefte openbaar landgoed & (horeca) paviljoen

Ten tijde van de ter inzagelegging van voorliggend bestemmingsplan is de exacte invulling van het openbare landgoed en het (horeca) paviljoen nog niet bekend. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat ontwikkelingen moeten voldoen aan de Nota parkeernormen van de gemeente Leidschendam - Voorburg. Op voorhand kan gesteld worden dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is om aan de parkeerbehoefte voor het openbare landgoed en het horeca paviljoen te kunnen voldoen.

Verkeergeneratie

De gemeente Leidschendam - Voorburg is voornemens meerdere woningbouwontwikkelingen binnen de Duivenvoordecorridor en nabije omgeving te realiseren. Het gaat dan om ontwikkelingen binnen de zowel de Duivenvoordecorridor als binnen direct aangrenzende gebieden, zoals de gebieden Schakenbosch en Vliethaven). Ten behoeve van een veilige en gewenste verkeersontsluiting voor al deze woongebieden, dus ook buiten de Duivenvoordecorridor, is een verkeersstudie uitgevoerd. De uitgevoerde verkeersstudie is toegevoegd als bijlage 7. De ontwikkelingen die binnen onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn meegenomen in deze verkeersstudie. De Veursestraatweg zal op basis van de uitgevoerde studie door de gemeente Leidschendam - Voorburg heringericht worden om aan de toekomstige eisen te voldoen.

5.13.3 Gevolgen voor dit plan

Parkeren

Op basis van de uitgevoerde berekening dienen er voor de bewoners en bezoekers van de nieuwe woongebieden en het nieuwe landhuis 281 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Verdeeld over de drie nieuwe woongebieden, zowel bij de woningen als binnen gezamenlijke parkeergarages, worden er 281 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De in paragraaf 5.13.2 opgenomen tabellen hebben betrekking op de parkeerbehoefte behorende bij het woonprogramma ten tijde van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. Indien het woningprogramma wordt aangepast zal wederom getoetst moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Met zekerheid kan in ieder geval gesteld worden dat het plangebied voldoende ruimte biedt om de parkeerbehoefte op te vangen.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven. Dit is noodzakelijk 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 verwerkt 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 een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Dit staat in de Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2.

De totale oppervlakte van het plangebied blijft ruimschoots onder de 100 ha. De daadwerkelijke stedelijk ontwikkeling binnen de drie woongebieden plus het landgoed Oostbos bedraagt maximaal 13.250 m², wat neerkomt op slechts 1.325 ha. Het totaal aantal woningen plus het landgoed Oostbos blijven ruimschoots onder de 2.000 m². Het plangebied en de geplande ontwikkelingen blijven daarmee onder de gestelde drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.

Op basis van deze constatering is er géén uitgebreide m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in het kader van het bestemmingsplan een zogenaamde vorm-vrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. De belangrijkste procedurele wijziging is dat een vormvrije m.e.r.beoordeling aangevraagd dient te worden in de vorm van een aanmeldnotitie. Dit is een nieuwe, extra en verplichte procedurele stap in de vormvrije m.e.r.beoordeling.

5.14.1 Gevolgen voor dit plan

Deze ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaarden bepaald in bijlage C en D. Het bevoegd gezag heeft geoordeeld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten. Een uitgebreide m.e.r. procedure is niet noodzakelijk. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.beoordeling is toegevoegd als bijlage 11.

Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe met het cultureel erfgoed binnen het plangebied omgegaan. Hierbij gaat het om de onderdelen archeologie, maar ook om monumenten, beschermde stadsgezichten en waardevolle landschapselementen.

6.2 Archeologisch erfgoed

6.2.1 Huidige archeologische situatie

6.2.1.1 Inleiding

Gemeenten zijn verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische waarden. Dat is vastgelegd in de Erfgoedwet (hoofdstuk 9). De Erfgoedwet regelt samen met de toekomstige Omgevingswet de omgang met het cultureel erfgoed in Nederland, waaronder de archeologische waarden in de bodem. De zorgplicht voor het cultureel erfgoed wordt in de Erfgoedwet bij de gemeenten neergelegd. Het bestemmingsplan met het daaraan gekoppelde vergunningsstelsel is het instrument voor de uitvoering van deze zorgplicht.

In deze paragraaf komen eerst het wettelijk kader en het gemeentelijke archeologiebeleid aan de orde. Daarna worden de resultaten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken besproken, en vervolgens de maatregelen die worden genomen om de archeologische waarden te beschermen.

Alhoewel gemeentes in het kader van de Erfgoedwet de zorgplicht voor archeologische waarden in de bodem hebben, zijn de archeologisch waardes binnen Vlietvoorde ook van provinciaal belang. De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft alle ontwikkelingen binnen het plangebied, dus ook ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie, afgestemd met de provincie Zuid - Holland.

6.2.1.2 Wettelijke kader: Verdrag van Valletta en de Erfgoedwet

In 1993 heeft Nederland het Verdrag van Valletta, ook wel bekend onder de naam Verdrag van Malta, getekend, en in 1998 geratificeerd. Doel van het Verdrag van Valletta is een betere bescherming van het Europese cultureel erfgoed door een structurele inpassing hiervan in de ruimtelijke ordening. De bepalingen van het Verdrag van Valletta zijn in Nederland geïmplementeerd in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed gebundeld. De Erfgoedwet regelt de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in ruimtelijke ontwikkelingen en de financiering van het archeologische onderzoek.

Bij het ingaan van de Erfgoedwet op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing Archeologische Rijksmonumenten). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht van de Erfgoedwet, waar ze van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten; verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie; en de bescherming van stads- en dorpsgezichten.

De uitgangspunten voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in de wetgeving zijn de volgende:

- Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk in de bodem, in situ, behouden en ontzien worden. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van opgravingen en het opslaan van gegevens en vondsten.
- Het onderzoek naar archeologische waarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming plaatsvinden, zodat in de uitwerking en uitvoering van de plannen rekening gehouden kan worden met de aanwezige archeologische vindplaatsen.

- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die verplicht zijn tot het opstellen en uitvoeren van archeologiebeleid.
- De initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten moet het archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').

6.2.1.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt sinds 2009 over een archeologiebeleid, waarin wordt samengewerkt met de gemeenten Wassenaar en Voorschoten. In 2014 is het archeologiebeleid herzien en is de "Nota herijking archeologiebeleid 2013, gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten" vastgesteld. Op de beleidskaart behorende bij de Nota is het grondgebied van de gemeenten opgedeeld in vier categorieën archeologische gebieden: Waarde Archeologie 1 t/m Waarde Archeologie 4. Voor elke categorie gelden verschillende vrijstellingsgrenzen (oppervlakte- en dieptegrenzen) en verschillende beleidsregels, afhankelijk van de archeologische waarde of verwachting. Bij bodemingrepen die de vrijstellingsgrenzen overschrijden, kan de gemeente voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. De voorwaarden kunnen bestaan uit de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek en/of het treffen van maatregelen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. De gemeente maakt daarbij een afweging tussen archeologische en andere, maatschappelijke belangen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van het archeologische erfgoed niet wordt verleend.

Op de gemeentelijke beleidskaart ligt Vlietvoorde in een gebied met Waarde Archeologie 3. Voor deze categorie gelden vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 24: plangebied op de gemeentelijke beleidskaart archeologie.

6.2.1.4 UNESCO Werelderfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich goed bewaarde resten van het Romeinse Kanaal van Corbulo, dat omstreeks 50 na Christus door de Romeinen is gegraven om de monding van de Maas en de Rijn met elkaar te verbinden. Dit kanaal is meegenomen in de nominatie van het grootste archeologische monument van Nederland, de limes (de Romeinse rijksgrens), voor de status van UNESCO Werelderfgoed. Om erkend te worden als Werelderfgoed moet aan de limes het hoogst mogelijke niveau van bescherming in Nederland worden opgelegd. Dit betekent dat delen van het Kanaal van Corbulo door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden aangewezen tot archeologisch Rijksmonument. Het Kanaal valt dan niet langer onder het gemeentelijk beleid, maar onder de bevoegdheid van het Rijk (art. 3.1 Erfgoedwet). In principe zijn bodemingrepen ter plaatse van het kanaal dan niet meer toegestaan. In dit bestemmingsplan is alvast rekening gehouden met de toekomstige status van het Kanaal van Corbulo als archeologisch Rijksmonument



Afbeelding 25 gedeelte van het kanaal van Corbulo die worden voorgedragen voor de UNESCO Werelderfgoedlijst

6.2.1.5 Archeologievriendelijk bouwen

Vanwege de grote archeologische rijkdom van Vlietvoorde heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg voor dit plangebied in aanvulling op het gemeentelijke archeologiebeleid expliciet tot doel gesteld de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te behouden. Bij de ontwikkeling van Vlietvoorde Noord, Zuid en Oost moet worden uitgegaan van archeologievriendelijke of archeologie sparende methoden. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de "Handreiking Archeologievriendelijk bouwen" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze Handreiking doet geen uitspraken over de maximaal toelaatbare verstoringen op archeologische vindplaatsen, omdat dit een bevoegdheid is die aan de gemeenten toekomt. Wel biedt de Handreiking uitgangspunten waaraan een archeologievriendelijk bouwplan moet voldoen, beoordelingscriteria voor de toetsing van bouwplannen, en diverse oplossingen om een bouwplan archeologievriendelijk(er) te maken.

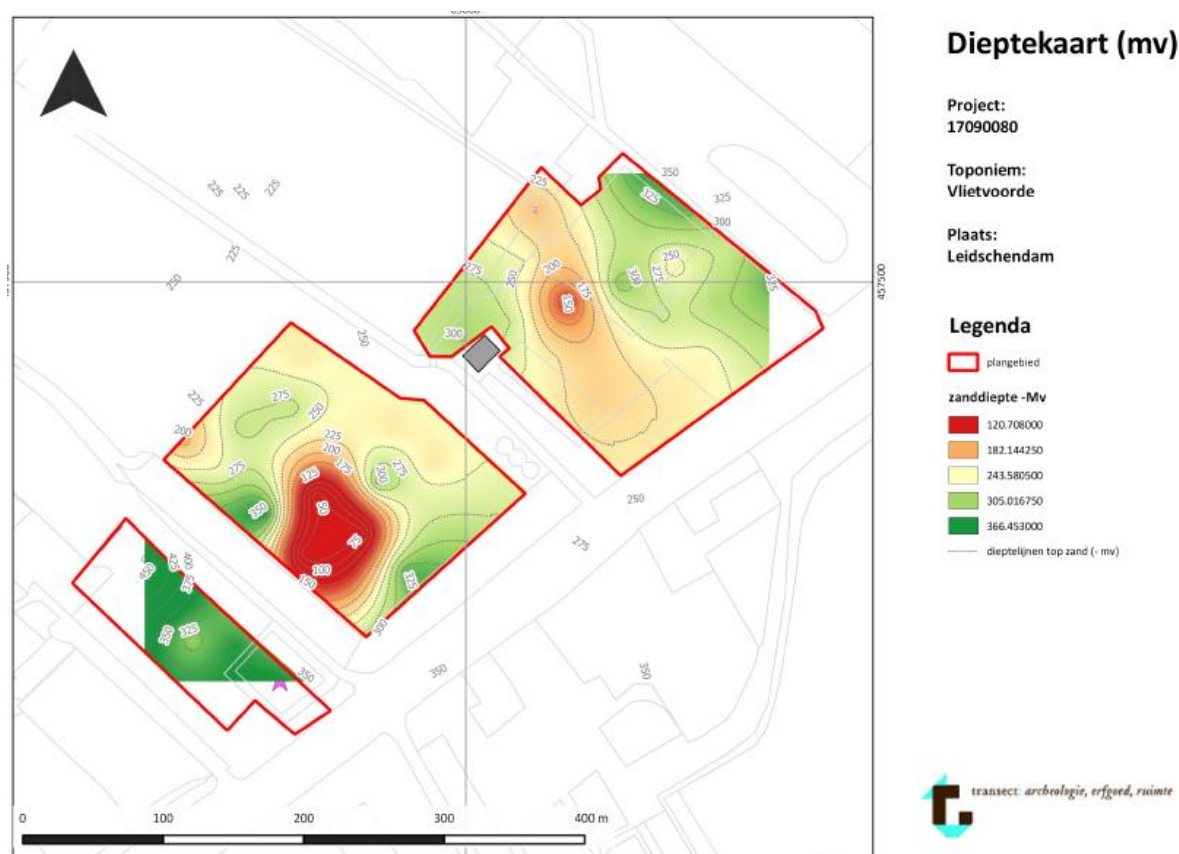
6.2.2 Toekomstige archeologische situatie

6.2.2.1 Archeologisch onderzoek

De voorgenomen ontwikkelingen in Vlietvoorde overschrijden de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen. Daarom zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor dit bestemmingsplan zijn het verkennende booronderzoek van Transect uit 2017 en het proefsleuvenonderzoek van RAAP Archeologisch Adviesbureau uit 2017 het meest relevant en worden daarom hieronder behandeld. Het proefsleuvenonderzoek van RAAP is opgenomen in bijlage 8

Het booronderzoek van Transect geeft een goed beeld van de landschappelijke opbouw in Vlietvoorde Zuid en Oost, de zones waar bouw- en graafwerkzaamheden gepland staan en derhalve verstoring van de bodem zal optreden. Vlietvoorde ligt op de oostelijke flank van de strandwal langs de Veursestraatweg, vermoedelijk de oudst bewaard gebleven strandwal in het westelijk kustgebied. Tijdens of vlak na de vorming van deze strandwal hebben zich duinen gevormd op de strandafzettingen. Uit het booronderzoek van Transect is gebleken dat in Vlietvoorde Zuid en Oost twee duincomplexen aanwezig zijn. Het zuidelijke duin is aanzienlijk hoger dan het noordelijke duin (afb. 26), vermoedelijk omdat het zuidelijke complex is gevormd op een plek waar ook de strandafzettingen relatief hoog voorkwamen. De top van de duinafzettingen is in delen van de onderzochte gebieden nog volledig intact. In de duinafzettingen zijn bij het booronderzoek sporen van bodemvorming waargenomen. De duin- en strandafzettingen worden vrijwel overal afgedekt door veen. Op een zandrug in het noordelijke duincomplex zijn cultuurlagen en archeologische vondsten aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een vindplaats uit de Jonge Steentijd. De vondsten bestaan uit aardewerk, vuursteenafslagen, houtskool, gebroken kwarts en verbrand bot. Bij het proefsleuvenonderzoek van RAAP is op deze zandrug inderdaad een vindplaats aangetroffen (vindplaats 1, afbeelding 27).

Transect heeft de diepteligging van de duin- en strandafzettingen ten opzichte van het maaiveld in Vlietvoorde Zuid en Oost in kaart gebracht.

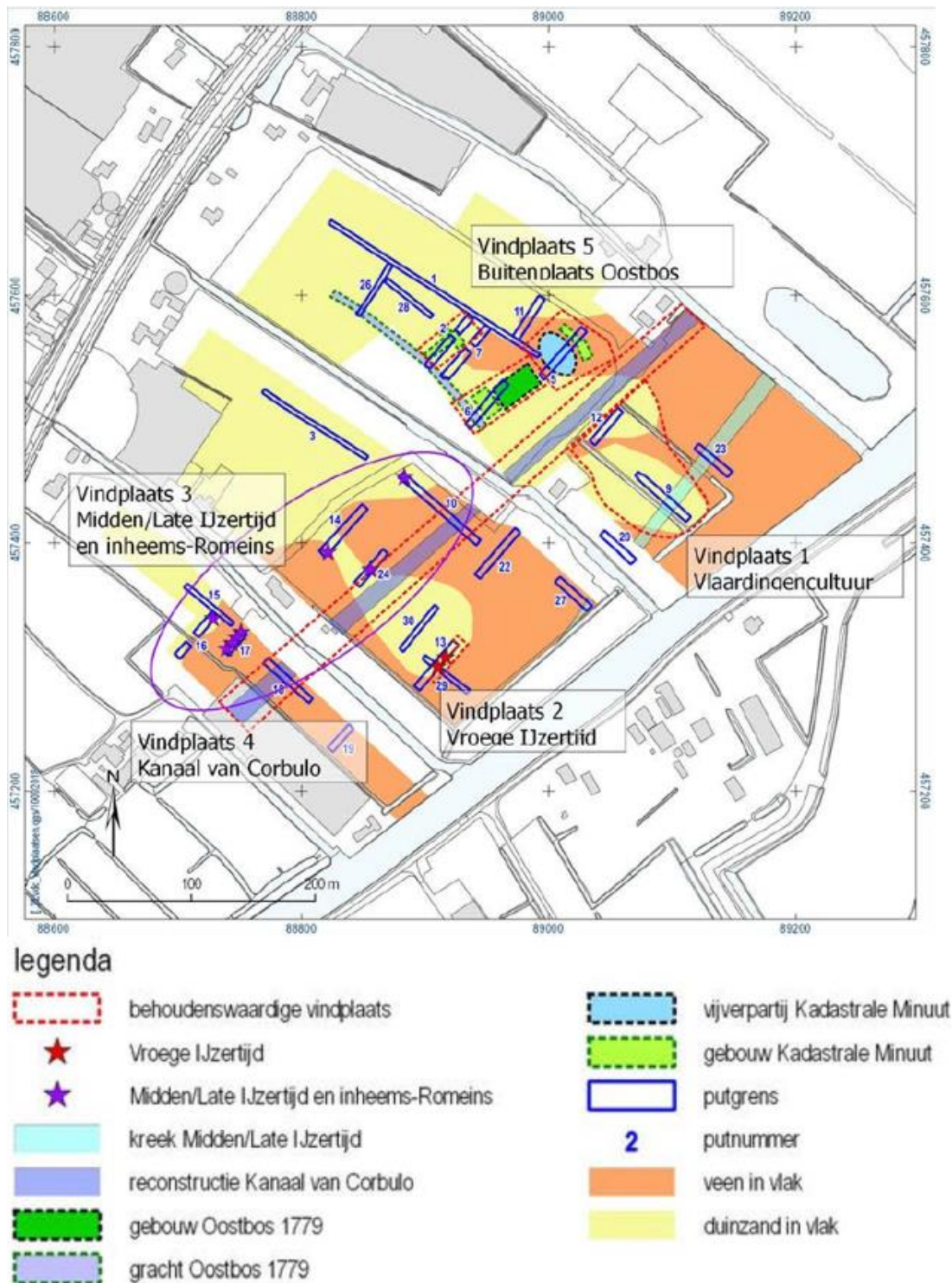


Abbeelding 26 diepteligging van de duin - en strandafzettingen in Vlietvoorde Zuid en Oost (Nales 2017)

Het proefsleuvenonderzoek van RAAP heeft geresulteerd in vijf archeologische vindplaatsen in het plangebied (afb. 27), die door RAAP als volgt worden beschreven en gewaardeerd :

- **Vindplaats 1:** Vlaardingencultuur (Jonge Steentijd): vondstmateriaal (o.a. vuursteen, aardewerk en botmateriaal) in een cultuurlaag, met onder de cultuurlaag greppels, paalkuilen, kuilen op een uitloper van het duin / de strandwal. De vindplaats is afgedekt door een veenpakket, en is in de proefsleuven aangetroffen op een diepte tussen 2,60 en 3,10 m -NAP (circa 1,70 tot 2,20 m -mv). De begrenzingen van het duin waarop de vindplaats is aangetroffen zijn nog niet vastgesteld. Daarom wordt de oppervlakte van de vindplaats vooralsnog geschat op 7.500 m² over de delen waar de duin- en strandafzettingen vermoedelijk binnen twee meter beneden het maaiveld liggen. Advies is om een eventueel vervolgonderzoek op deze vindplaats gefaseerd uit te voeren, en dus niet meteen het hele gebied op te graven, maar eerst verspreid over de vindplaats enkele aanvullende proefsleuven aan te leggen om de vindplaats nauwkeuriger te begrenzen en te waarderen.
- **Vindplaats 2:** Vroege IJzertijd: een concentratie paalkuilen en kuilen op de overgang van zand naar veen (ingegraven vanuit het veen), waarvan twee kuilen opvallen door een grote hoeveelheid divers vondstmateriaal, waaronder briquetage-aardewerk (zoutgootjes, ovenroosters en steunpootjes). De sporen behorende tot deze vindplaats lagen op een diepte tussen 1,50 en 2,50 m -NAP (0,60 tot 1,60 m -mv). Vanwege de beperkte omvang van vindplaats 2 is deze tijdens het vooronderzoek meteen onderzocht. De aangetroffen kuilen zijn volledig opgegraven en gedocumenteerd. Voor vindplaats 2 zijn daarom geen vervolgstappen nodig.

- **Vindplaats 3:** Midden en Late IJzertijd en inheems-Romeinse periode: los vondstmateriaal in verschillende putten, vooral op de overgangszone van zand naar veen. Ook een met klei gevulde geul in het oosten van het plangebied wordt tot deze vindplaats gerekend. De vondsten en sporen zijn aangetroffen op dieptes tussen 1,50 en 2,00 m -NAP (0,6 tot 1,10 m -mv). Deze vindplaats wordt niet als behoudenswaardig aangemerkt. Vervolgstappen bestaande uit vervolgonderzoek of beschermende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen om eventuele graafwerkzaamheden in de overgangszone van veen naar zand extensief te laten begeleiden, bijvoorbeeld door amateurarcheologen, die op die manier nog vondsten kunnen verzamelen en waarnemingen kunnen doen.
- **Vindplaats 4:** Kanaal van Corbulo: de met klei gevulde watergang van het Kanaal van Corbulo, inclusief hieraan gerelateerde structuren, zoals twee parallel aan het kanaal gelegen greppeltjes, houten beschoeiingen, en vondstmateriaal uit het kanaal. Rekening houdend met een marge van zes meter aan weerszijden van het kanaal betreft het een zone van circa 500 meter lang en 30 meter breed, waarmee de vindplaats een oppervlakte heeft van circa 1,5 hectare. Deze marge wordt in acht genomen in verband met de aanwezigheid van mogelijke oeverstructuren zoals paden, greppels, vlonders of aanlegsteigers. De top van de vullingen van het Kanaal bevindt zich in het plangebied op circa 1,10 m -NAP (0,60 m -mv). De onderzijde van de insnijding is aangetroffen op 2,90 m -NAP (2,40 m -mv).
- **Vindplaats 5:** Buitenplaats Oostbos: een hoofdgebouw uit de Nieuwe Tijd, waarin diverse fasen zijn herkend, waarschijnlijk aangelegd vanaf de 17 eeuw, met o.a. een houten vloer, funderingen en muren, een waterput en twee beerputten, enkele bijgebouwen in zowel steenbouw als houtbouw met o.a. een kelder met plavuizen, een vijver en verschillende grachten. De buitenplaats kan in drie delen worden opgedeeld. Het eerste deel betreft het hoofdgebouw in het zuidwesten, inclusief water- en beerput, en heeft een oppervlakte van circa 2.140 m². Het tweede deel omvat het bijgebouw inclusief kelder in het noordwesten, met een oppervlakte van circa 968 m². Het derde deel bestaat uit de vijverpartij in het noordoosten, inclusief mogelijke orangerie; deze heeft een oppervlakte van circa 2.640 m². Er is een marge van enkele meters om de diverse structuren aangehouden. De resten van de buitenplaats kunnen vrijwel direct onder maaiveld worden aangetroffen, vanaf een diepte van 0,30 m -NAP (0,10 m -mv).



Afbeelding 27: De archeologische vindplaatsen aangetroffen bij het proefsleuvenonderzoek van Raap (Molthof 2018)

Op basis van de waarderingscriteria van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie heeft RAAP vindplaatsen 1, 2, 4 en 5 aangemerkt als waardevol en behoudenswaardig, en vindplaats 3 als niet behoudenswaardig. Vindplaats 2 is tijdens het vooronderzoek afdoende onderzocht (zie hierboven); nadere maatregelen zijn voor deze vindplaats niet noodzakelijk. Vindplaats 4 (Kanaal van Corbulo) betreft het beoogde Rijksmonument / Werelderfgoed UNESCO.

Bij het proefsleuvenonderzoek heeft RAAP een tweede geul aangetroffen, op een diepte vanaf 1,50 m -NAP (0,60 m -mv). Dit is mogelijk een voorloper van het later gegraven Kanaal van Corbulo. De tweede geul is door RAAP niet als behoudenswaardige vindplaats aangemerkt.

In de planvorming is desondanks met deze geul rekening gehouden. Deze tweede geul wordt aangeduid als Kanaal van Corbulo II, en de geul van vindplaats 4 als Kanaal van Corbulo I.

Met de kennis die is opgedaan met de uitgevoerde archeologische onderzoeken is in de planvorming rekening gehouden door:

- geen bouw- en graafwerkzaamheden te verrichten in het kerngebied van buitenplaats Oostbos (vindplaats 5);
- geen bouw- en graafwerkzaamheden te verrichten ter plaatse van het Kanaal van Corbulo I (vindplaats 4);
- geen bouwwerkzaamheden en slechts incidenteel ophogingen en ontgravingen te verrichten ter plaatse van het Kanaal van Corbulo II;
- in Vlietvoorde Zuid en Oost te ontwikkelen binnen de kaders van de "Handreiking Archeologievriendelijk bouwen" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.2.2.2 Archeologisch Peil

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologische onderzoek heeft de gemeente een Archeologisch Peil vastgesteld voor de vindplaatsen die als behoudenswaardig zijn aangemerkt (vindplaatsen 1, 4 en 5) en de gebiedsdelen met een hoge archeologische verwachting die nog niet (voldoende) zijn onderzocht en/of niet gewaardeerd. Het Archeologisch Peil is de diepte waaronder archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn of kunnen zijn, uitgedrukt ten opzichte van het NAP. In het Archeologisch Peil is een marge van 30 cm ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen. Graafwerkzaamheden onder het Archeologisch Peil zijn niet of alleen onder voorwaarden toegestaan. Het Archeologisch Peil staat weergegeven op de plankaart bij dit bestemmingsplan.

6.2.2.3 Notitie archeologievriendelijk bouwen project Vlietvoorde

Ten behoeve van het plan Vlietvoorde zijn nieuwe bestemmingsplanregels opgesteld waarin archeologievriendelijk bouwen een prominente plaats heeft gekregen. De notitie is opgesteld door de gemeente Leidschendam - Voorburg en als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

6.2.3 Gevolgen voor de plan

6.2.3.1 Bescherming archeologische waarden

Voor dit bestemmingsplan hebben de beleidsregels en voorschriften van de huidige archeologienota (2013) als uitgangspunt gediend. Uitzondering hierop is de zone van het toekomstige Rijksmonument (Kanaal van Corbulo I, vindplaats 4), waarvoor de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 wordt opgenomen. Bodemingrepen dieper dan het Archeologisch Peil zijn in deze zone in beginsel niet toegestaan. Dit betekent een verzwaring ten opzichte van het vigerende beleid, die echter noodzakelijk en vereist is vanwege de toekomstige status van archeologisch Rijksmonument en UNESCO Werelderfgoed. Voor de overige vindplaatsen die als behoudenswaardig zijn aangemerkt (vindplaatsen 1 en 5), en de gebiedsdelen met een hoge archeologische verwachting die nog niet (voldoende) zijn onderzocht en/of niet gewaardeerd, wordt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 gehandhaafd. Voor deze gebiedsdelen geldt dat de gemeente voorwaarden kan stellen aan vergunningen voor bodemingrepen dieper dan het Archeologisch Peil over een oppervlakte groter dan 100 m², of kan besluiten hiervoor geen vergunning te verlenen.

De delen van het plangebied die afdoende zijn onderzocht en/of op basis van het vooronderzoek worden afgewaardeerd, krijgen geen dubbelbestemming archeologie. Het betreft o.a. de vindplaatsen 2 en 3. Eventuele archeologische resten in de gebieden zonder dubbelbestemming archeologie worden beschermd door de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten van art. 5.10 van de Erfgoedwet: degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet of moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, is verplicht deze vondst te melden bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie Zuid-Holland of de gemeente Leidschendam-Voorburg) en gedurende zes maanden ter beschikking te houden voor onderzoek.

6.2.3.2 Conclusie

Met het regime van dubbelbestemmingen archeologie in dit bestemmingsplan wordt recht gedaan aan de archeologische rijkdom van Vlietvoorde, en blijft tevens de herontwikkeling van het gebied economisch haalbaar en verantwoord.

6.3 Cultuurhistorisch erfgoed

6.3.1 Huidige cultuurhistorische situatie

Er zijn in de bestaande situatie nog geen planologisch verankerde Rijksmonumenten in het plangebied aanwezig. Wel ligt aan de zuidwestzijde, op korte afstand van het plangebied, het Rijksmonument Veursestraatweg 288 (boerderij). Ook de Rijksbeschermd Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam (ten noorden van de Veursestraatweg, ten oosten van Schakenbosch en aan weerskanten van de Noortheylaan) ligt op korte afstand van het plangebied.

6.3.2 Toekomstige cultuurhistorische situatie

Met de sloop van de voormalige tuinbouwkassen ontstonden er kansen om de oude landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied te herstellen. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied worden vele oude cultuurhistorische waarden in de vorm van o.a. landschappelijke structuren en het landgoed Oostbos in ere hersteld. Belangrijk voor zowel onderhavig plangebied als voor de cultuurhistorie van geheel Nederland wordt het Romeinse kanaal van Corbulo voor een deel hersteld. Het deel van het kanaal van Corbulo dat op de nominatie staat om onderdeel te worden van de UNESCO werelderfgoedlijst is weergegeven op afbeelding 18.

Bij de planvorming heeft uitvoerig en zorgvuldig overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de provincie Zuid - Holland, de gemeente Leidschendam - Voorburg, de Rijksdienst voor cultureel Erfgoed en de Limes - organisatie.

6.3.3 Gevolgen voor dit plan

De ontwikkeling van het plan Vlietvoorde heeft geen directe invloed op de in het plan aanwezige en aangrenzende monumenten. In de planopzet is rekening gehouden met de oorspronkelijke landschappelijke opbouw van het gebied. Met het herstel van landgoed Oostbos, de typologie van het landschap in en rondom het plangebied en het herstel van het kanaal van Corbulo worden verdwenen landschappelijke kwaliteiten en elementen in het gebied weer hersteld.

Het maatschappelijke belang om de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied te beschermen wordt planologisch vertaald middels functieaanduidingen:

- Het Kanaal van Corbulo krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1';
- Het landgoed Oostbos krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landgoed'
- Het in het plangebied aanwezige gemeentelijke monument wordt planologisch beschermd met de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor een specifieke ontwikkeling, namelijk de realisatie van drie unieke woonmilieus binnen het plangebied Vlietvoorde aan de Veursestraatweg. Met voorliggend plan wordt het voormalige glastuingebied herbestemd tot woongebied.

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan is opgesteld conform de gangbare en actuele bestemmingsplannormen en standaarden voor digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen. De plandocumenten omvatten de bindende planstukken, te weten de regels en de verbeelding, en de onderbouwende of toelichtende planstukken (de toelichting en andere onderzoeken). De regels en de verbeelding bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de diverse overheden enerzijds (hoofdstuk 2) en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds (hoofdstuk 4). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met:

- de toelichting op de verbeelding en regels;
- nadere onderzoeken t.b.v. diverse specifieke beleidsaspecten.

7.2 Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities, die van belang zijn voor de toepassing van zowel de bestemmingsregels als de algemene regels. Zodoende hebben zij een zekere betekenis voor de handhaving van de regels en de hierin bepaalde eisen ten behoeve van bijvoorbeeld de stedenbouwkundige karakteristiek en/of cultuurhistorische waarde.

7.3 Bestemmingsregels

Agrarisch

De gronden met enkelbestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden, waarbij de openheid van het landschap de primaire kenmerkende waarde is.

Bos

De gronden met de enkelbestemming 'Bos' zijn bestemd voor de aanleg, behoud, bescherming en versterking van het bos met de aldaar voorkomende landschap- of natuurwaarden. Aanvullend wordt in bos de mogelijkheid gecreëerd één doorlopende ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren. Overige paden zijn ten behoeve van langzaam verkeer. De wegen en paden sluiten aan op het integrale wegennetwerk van Vlietvoorde.

Groen

De gronden met de enkelbestemming 'Groen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groen voorzieningen en extensieve recreatie. De enkelbestemming kent meerdere functieaanduidingen om de realisatie van o.a. een landhuis, een landgoed en paviljoen mogelijk te maken. Om de verschillende woongebieden, en het volledige plangebied te kunnen ontsluiten, zijn ontsluitingswegen voor gemotoriseerd toegestaan waar dit noodzakelijk is.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor de hoofdontsluitingsstructuur binnen Vlietvoorde. Met de hoofdontsluitingsstructuur worden alle woongebieden ontsloten op de Veursestraatweg. De wegen binnen het plangebied worden binnen de overige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Water

De gronden met de enkelbestemming 'Water' zijn bestemd voor alle watergangen binnen het plangebied en de bijbehorende infrastructurele werken. De enkelbestemming kent meerdere functieaanduidingen om o.a. aanlegsteigers, wandelpaden en water- en oeverrecreatie mogelijk te maken.

Wonen

De gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de bestaande woningen binnen het plangebied. De regels uit de vigerende beheersverordening ' 2017 Leidschendam - Voorburg' worden overgenomen en blijven gehandhaafd.

Woongebied

De gronden met de enkelbestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor de drie woongebieden (bos, plas en kreek) van Vlietvoorde. Binnen het woongebied is wonen toegestaan in twee-onder-een-kap, aangebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. De enkelbestemming kent een functieaanduidingen om de landtongen binnen het woongebied kreek mogelijk te maken. Aan de hand van specifieke bouwaanduidingen zijn de woongebieden planologisch vastgelegd.

Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van het (toekomstige) archeologische Rijksmonument. Met de toevoeging van een archeologisch peil worden de archeologische waarden extra beschermd.

Waarde - Archeologie 3

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Met de toevoeging van een archeologisch peil worden de archeologische waarden extra beschermd.

Waterstaat - Waterkering

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn derhalve voor de daar voorkomende bestemmingen bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen, zoals algemene bouw- en gebruiksregels. Ook is een vergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, met name ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in het gebied.

Tenslotte zijn de wettelijk verplichte bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het bestemmingsplan.

7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring wordt ondersteund door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieuovertredingen.

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Het vereiste van economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dwingt tot economische planvorming: bij de ontwikkeling van het ruimtelijk plan dienen voortdurend de lasten die zijn verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van het plan te worden afgezet tegen de baten daarvan.

Bij de economische verantwoording in de plantoelichting zal vooral aandacht moeten worden besteed aan de cijfermatige verklaring van de bij de planontwikkeling gemaakte keuzes. Daarbij moeten ook de feitelijk te verwachten exploitatiekosten worden beschouwd in relatie tot de materiële en immateriële 'nuttigheid' van de met het desbetreffende bestemmingsplan mogelijk gemaakte voorzieningen.

Van de verantwoording van de uitkomsten van het verplichte onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal meestal een verantwoording van de berekeningen over de grondexploitatie deel uitmaken, maar dat is daarvan slechts één aspect. De verantwoordingsplicht gaat niet zover dat in het (openbare) bestemmingsplan gedetailleerde cijfers moeten worden opgenomen over bijvoorbeeld vertrouwelijke bedrijfsinformatie, kostenramingen voor aanbestedingen of vertrouwelijke informatie over de financiële positie van particuliere participanten. In de jurisprudentie is geaccepteerd dat in het bestemmingsplan kan worden volstaan met het opnemen van de op basis van deze gegevens getrokken conclusies.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie 'Vlietvoorde' nieuwbouw te realiseren. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

8.1.2 Grondexploitatiewet

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige regeling vast te leggen op basis waarvan door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied kunnen worden verhaald. Het voorliggende bestemmingsplan 'Vlietvoorde' beoogt een juridisch-planologische regeling vast te leggen, die het verwezenlijken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter bij het besluit tot de vaststelling van een bestemmingsplan tevens besluiten van de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

8.1.3 gevolgen voorliggend bestemmingsplan

Bij de vaststelling van voorliggende bestemmingsplan dient het onderliggende plankostenverhaal gedekt te zijn. De wet schrijft voor dat op het moment dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, er zekerheid moet bestaan over de dekking van door de gemeente te maken plankosten. Indien het kostenverhaal op het moment van vaststelling van het plan (nog) niet anderszins verzekerd is, dan is de gemeenteraad op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Ten behoeve van het voorliggende plan heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg een zogenoemde koop- en realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst, die als een anterieure overeenkomst kan worden aangemerkt, zijn partijen overeengekomen dat het plankostenverhaal verdisconteerd is in de prijs, waarvoor de gemeente de in het plan begrepen gronden verkoopt aan de ontwikkelende partij. Daarmee is het plankostenverhaal anderszins verzekerd en kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Voor de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan is voorts nog het volgende van belang. Voor het project Duivenvoordecorridor / Vlietvoorde heeft de gemeente een grondexploitatie geopend. Indien deze grondexploitatie een negatief resultaat laat zien, is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan slechts aannemelijk wanneer de gemeente ofwel het tekort op de grondexploitatie afboekt ofwel een voorziening voor dit tekort opneemt in de gemeentelijke begroting. De grondexploitatie voor Duivenvoordecorridor / Vlietvoorde kent ten tijde van het in procedure brengen van het voorliggende bestemmingsplan een negatief resultaat. De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft in het kader van dit negatief resultaat op de grondexploitatie een voorziening opgenomen in de begroting. Daarmee is voldoende aannemelijk dat de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling (in elk geval vanuit gemeentelijk perspectief) economisch uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg. Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, zal er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organisaties, ingezetenen en belanghebbenden plaatsvinden. Gedurende het opstellen van onderhavig bestemmingsplan heeft reeds afstemming plaatsgevonden met verschillende instanties en organisaties.

8.2.1 Resultaten vooroverleg

Een aantal instanties, maatschappelijke organisaties, nutsbedrijven en dergelijke is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro gevraagd om aan te geven welke specifieke, door deze overlegpartners behartigde, belangen in het voorliggende bestemmingsplan verankerd zouden moeten worden, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kenmerken, aanwezige waarden, etc. van het plangebied. Daarbij is ook nadrukkelijk aan de betreffende overlegpartners verzocht de reactie te motiveren en tevens te beschrijven op welke wijze dat specifieke belang in het bestemmingsplan verwerkt zou moeten worden.

De volgende instanties, organisaties, e.d. zijn voor het geven van een overlegreactie aanschreven op grond van artikel 3.1.1 Bro:

1. Adviescommissie woningbouw en woonomgeving Leidschendam-Voorburg;
2. Dunea;
3. Gemeente Voorschoten;
4. KPN, afdeling UTN Straalverbindingen;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
7. Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg;
8. Provincie Zuid Holland;
9. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
10. TenneT TSO B.V.;
11. Veiligheidsregio Haaglanden, Afd. Risicobeleid en Planontwikkeling;
12. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg;
13. Vereniging Erfgoed Leidschendam.

De instanties 2, 8, 11, en 12 hebben binnen de gestelde tijd een vooroverlegreactie ingediend. De instanties 2 en 8 hebben aangegeven dat hun belangen niet geschaad worden door het ontwerpbestemmingsplan Vlietvoorde.

De veiligheidsregio Haaglanden (11) en de Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg (12) hebben wel een inhoudelijke vooroverlegreactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan Vlietvoorde.

11. Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)

Inhoud vooroverleg reactie

Het meest waarschijnlijke scenario is een lekkage van een tankwagen met gevaarlijke stoffen. Hierbij komt een kleine hoeveelheid van de vervoerde stof vrij. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Bij de meeste stoffen zal de omgeving uit voorzorg worden ontruimd, maar zullen er, buiten irritatie aan luchtwegen en ogen en/of stankoverlast, weinig problemen zijn.

Geadviseerde maatregelen

Aangezien met het voorliggende ruimtelijke plan geen maatregelen aan de risicobron kunnen worden getroffen, zijn onderstaande maatregelen gericht op de beheersing en vermindering van de effecten van een incident. De adviezen hebben niet alleen betrekking op het ergst denkbare scenario. Ongeacht het type incident (van een lekkage tot het vrijkomen van de volledige inhoud giftige stoffen) hebben ze een positief effect op de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid.

a. Afschakelbare ventilatie

Indien in objecten een ventilatievoorziening aanwezig is of wordt gerealiseerd heeft afschakelbare ventilatie een positieve invloed op het beperken van de schadelijke effecten van de vrijgekomen stoffen binnen objecten ongeacht het incident (van een 'gewone' brand tot een incident met een risicobron in het kader van externe veiligheid). Daarom is het van belang dat in het object met ventilatievoorziening, deze ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Hiermee kunnen de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen in het object worden beperkt. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Dit geldt bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw van alle objecten, bestemd voor het verblijf van personen. Het is daarbij van belang dat ook eventuele ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

b. Sirenedekking

De sirenedekking is op dit moment onvoldoende voor het plangebied van het betreffende bestemmingsplan. Bewoners kunnen daarom niet geïnformeerd worden over een mogelijk incident door middel van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Geadviseerd wordt om de reikwijdte van de sirenedekking binnen de gemeente te vergroten waardoor ook bewoners en aanwezigen binnen het plangebied in Vlietvoorde kunnen worden geïnformeerd over een incident.

c. Risicocommunicatie

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met één of meerdere risicobronnen, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Hiervoor is er op regionaal niveau een risicocommunicatie-aanpak ontwikkeld met een brede range aan middelen die ingezet kan worden. Om de bewoners binnen het invloedsgebied van de risicobronnen te

informereren over deze risicobronnen, risico's en gevaren, de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten, kan de gemeente ook voor dit plangebied gebruik maken van de middelen die door de Veiligheidsregio zijn ontwikkeld. Voor aanvullende informatie kan contact worden opgenomen met de risicocommunicatieadviseur van de Veiligheidsregio Haaglanden.

Maatregelen ten behoeve van de hulpverlening

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn.

d. Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Geadviseerd wordt bij de indeling van het gebied rekening te houden met de bereikbaarheid, doorrijdbaarheid voor hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen. De VRH wordt graag betrokken bij het ontwerp van het gebied.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg op overlegreactie VRH

Het belang van het borgen van een voldoende niveau van fysieke veiligheid wordt volledig onderschreven en onderkend. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument waar het gaat om het verankeren van dit belang. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal op het gebied van de fysieke veiligheid van de nieuwe bewoners uiteraard tijdig nadere afstemming met de VRH plaatsvinden.

Het aspect externe veiligheid heeft een eigen plaats in het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 5.9 wordt op dit aspect uitgebreid nader ingegaan.

Conclusie: de aandachtspunten die door de VRH in haar overlegreactie naar voren worden gebracht zijn reeds integraal onderdeel van de planvorming en voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan en het hieropvolgende concrete bouwplan. Een nadere beantwoording van de overlegreactie of verwerking daarvan in het plan is dan ook niet noodzakelijk.

12. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg (AWLV)

Inhoud vooroverleg reactie

De AWLX heeft zich verdiept in onderstaande gegevens:

1. diverse historische kaarten;
2. informatie over Oostbosch vermeld in diverse literatuur;
3. de brief van Erfgoed Leidschendam over het ontwerp BP d.d. 30 april 2020;
4. de waarnemingen die leden van de AWLX hebben gedaan bij de proefsleuven van de firma RAAP, de bodemsanering die in 2019 is uitgevoerd en de proefsleuven die in 2019 ter plaatse van het Kanaal van Corbulo zijn uitgevoerd door de firma Transect;
5. de gemeentelijke notitie "Maak het in de Duivenvoordecorridor. Een ruimtelijke uitnodiging" d.d. 15 augustus 2017.

Op basis van bovenstaande heeft de AWLV zorgen of de cultuurhistorische waarde voldoende is onderzocht en waar nodig in situ wordt beschermd. Zo zijn volgens ons de archeologische resten van buitenplaats Oostbosch niet volledig in kaart gebracht en is geen aandacht besteed aan het dempingsmateriaal van een sloot, de inhoud van diverse waterputten en overige niet onderzochte sporen/funderingen.

Tevens worden op de locatie waar zich volgens vooronderzoek prehistorische resten bevinden, woningen gebouwd, althans dreigt daar de bodem te worden verstoord. Om een goed oordeel te kunnen geven of de uitgevoerde archeologische onderzoeken afdoende zijn uitgevoerd en de archeologische resten voldoende zijn onderzocht dan wel worden beschermd, verzoeken wij u om ons informatie te verstrekken.

Gaarne ontvangen wij de volgende zaken

- Het besluit van burgemeester en Wethouder welke terreinen archeologisch gezien zijn vrijgegeven en waar nog nader onderzoek moet plaatsvinden.
- De diverse archeologische onderzoeksrapporten.

De AWLV is bereid om creatief na te denken over het behoud (waar noodzakelijk) van archeologische resten maar ook over hoe de informatie aan de burgers kenbaar gemaakt kan worden. Tevens zijn wij bereid om samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg te kijken naar het behoud van historische elementen binnen dit landschap en wellicht een publicatie te verzorgen over de geschiedenis van Oostbosch op basis van literatuur en de resultaten van het archeologische onderzoek.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg op overlegreactie AWLV

De gemeente heeft kennis genomen van de vooroverlegreactie van de AWLV. De gemeente is van mening dat de cultuurhistorische en archeologische waarden correct in het bestemmingsplan zijn geborgd. De gemeente archeologen en het onderzoeksbureau RAAP zijn het hier gezamenlijk over eens. Uiteraard blijft de gemeente graag met de AWLV in gesprek, op dit moment leidt de vooroverlegreactie niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8.2.2 Zienswijzeprocedure

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro resp. Afdeling 3.4 van de Awb is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 6 unieke zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 12.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Vlietvoorde

Bijlage 3 Quickscan flora & fauna

Bijlage 4 Aanvullende inventarisatie rugstreeppad

Bijlage 5 Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Verkeersstudie Veursestraatweg

Bijlage 8 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 9 Aeries berekening

Bijlage 10

Notitie archeologievriendelijk bouwen

Bijlage 11 M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 12 Nota Zienswijzen

