

KPP Oosteinde 208 Voorburg
Toelichting bestemmingsplan

Versie

08_001

Datum

24 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Planvorm	13
1.5	Leeswijzer	14
2	Planbeschrijving.....	15
2.1	Huidige situatie	15
2.1.1	Historie Klein Plaspoelpolder	15
2.1.2	Ruimtelijke en functionele structuur	16
2.1.3	Plangebied	18
2.2	Toekomstige situatie	19
2.2.1	Ambities en voorziene ontwikkelingen Klein Plaspoelpolder	19
2.2.2	Ambities en voorziene ontwikkelingen deelgebied 3 Klein Plaspoelpolder	23
2.2.3	Plangebied (deelgebied 3A Klein Plaspoelpolder)	28
2.2.4	Programma.....	31
3	Beleidskader	32
3.1	Rijksbeleid	32
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	32
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	33
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	34
3.2	Provinciaal beleid	35
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	35
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	38
3.3	Gemeentelijk beleid	42
3.3.1	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (Herijking 2012)	42
3.3.2	Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor Ideeën'	44
3.3.3	Woonvisie 2016- 2020	46
3.3.4	Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 47	
3.3.5	Welstandsnota Leidschendam-Voorburg.....	48
3.3.6	Nota Parkeerbeleid 2021	49
3.3.7	Nota parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam - Voorburg (2012)	50
3.3.8	Groenstructuurplan Buitengewoon groen	50
3.3.9	Klimaatplan 2009-2020 en beleidsnota Duurzaam bouwen	51
3.3.10	Archeologienota herijking 2013 gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten.....	53
4	Milieu- en omgevingsaspecten	54
4.1	Milieueffectrapportage	54
4.1.1	Beoordeling	55

4.1.2	Conclusie.....	55
4.2	Verkeer en parkeren	56
4.2.1	Verkeer.....	56
4.2.2	Parkeren.....	57
4.2.3	Conclusie.....	58
4.3	Luchtkwaliteit.....	59
4.3.1	Beoordeling	59
4.3.2	Conclusie.....	60
4.4	Geluid.....	61
4.4.1	Beoordeling	61
4.4.2	Conclusie.....	62
4.5	Bodemkwaliteit	63
4.5.1	Beoordeling	63
4.5.2	Conclusie.....	65
4.6	Externe veiligheid.....	66
4.6.1	Beoordeling	67
4.6.2	Explosievenonderzoek	70
4.6.3	Conclusie.....	71
4.7	Bedrijven en milieuzonering	72
4.7.1	Beoordeling	73
4.7.2	Conclusie.....	77
4.8	Water.....	78
4.8.1	Beleidskader	78
4.8.2	Beoordeling	80
4.8.3	Conclusie.....	82
4.9	Ecologie	83
4.9.1	Beoordeling	84
4.9.2	Conclusie.....	85
4.10	Cultuurhistorie en Archeologie	86
4.10.1	Inleiding	86
4.10.2	Beoordeling	87
4.10.3	Conclusie.....	88
4.11	Bezonning	89
4.11.1	Beoordeling	89
4.11.2	Conclusie.....	89
4.12	Windhinder	90
4.12.1	Beoordeling	90
4.12.2	Conclusie.....	91
5	Juridische planbeschrijving.....	92
5.1	Systematiek van de bestemmingsregels	92
5.2	Inleidende regels.....	93
5.3	Bestemmingsregels	93
5.4	Algemene regels, overgangs- en slotregels	94
5.5	Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	94
6	Uitvoerbaarheid	95
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	95

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	96
6.2.1	Wettelijk vooroverleg	96
6.2.2	Inspraak.....	98
6.2.3	Zienswijzen.....	99

Bijlagen

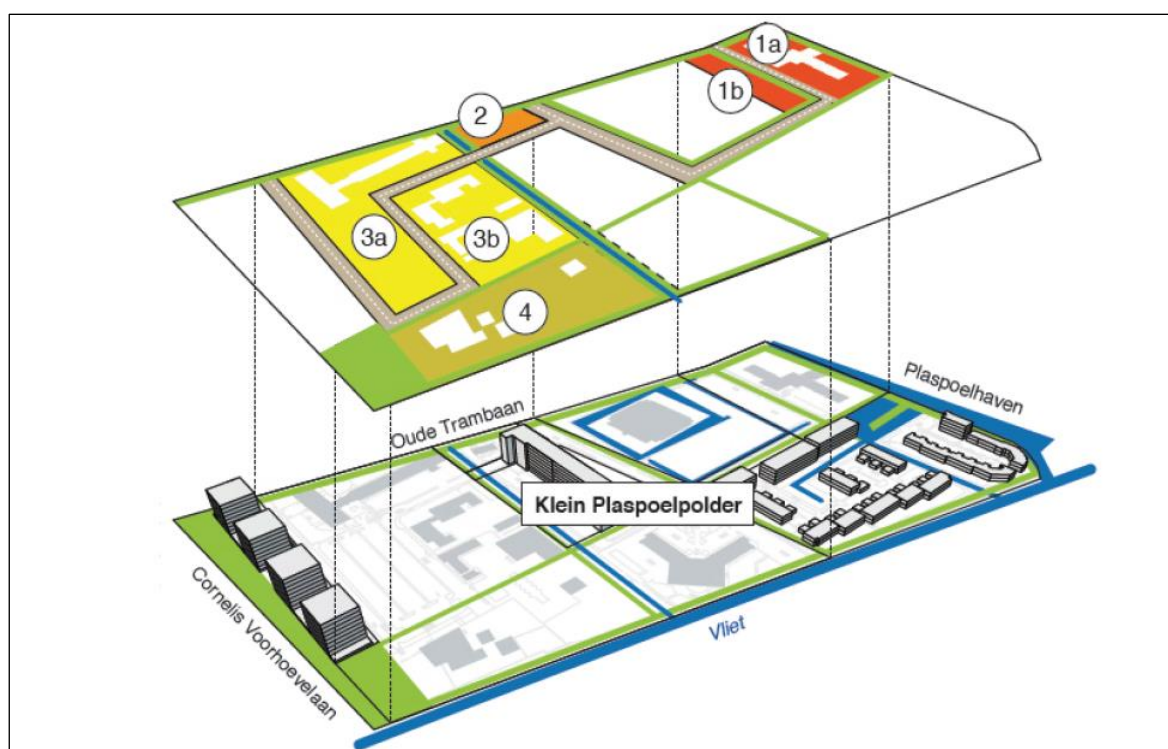
Bijlage I	Aanmeldingsnotitie
Bijlage II	Parkeeronderzoek en aanvullende notitie
Bijlage III	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
Bijlage IV	Actualiserend bodemonderzoek
Bijlage V	Explosievenonderzoek
Bijlage VI	Quickscan, nader onderzoek en actualiserend onderzoek ecologie
Bijlage VII	Stikstofberekening
Bijlage VIII	Bureauonderzoek archeologie
Bijlage IX	Verkennd booronderzoek archeologie
Bijlage X	Bezonningsstudie
Bijlage XI	Zienswijzennota / Nota van wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

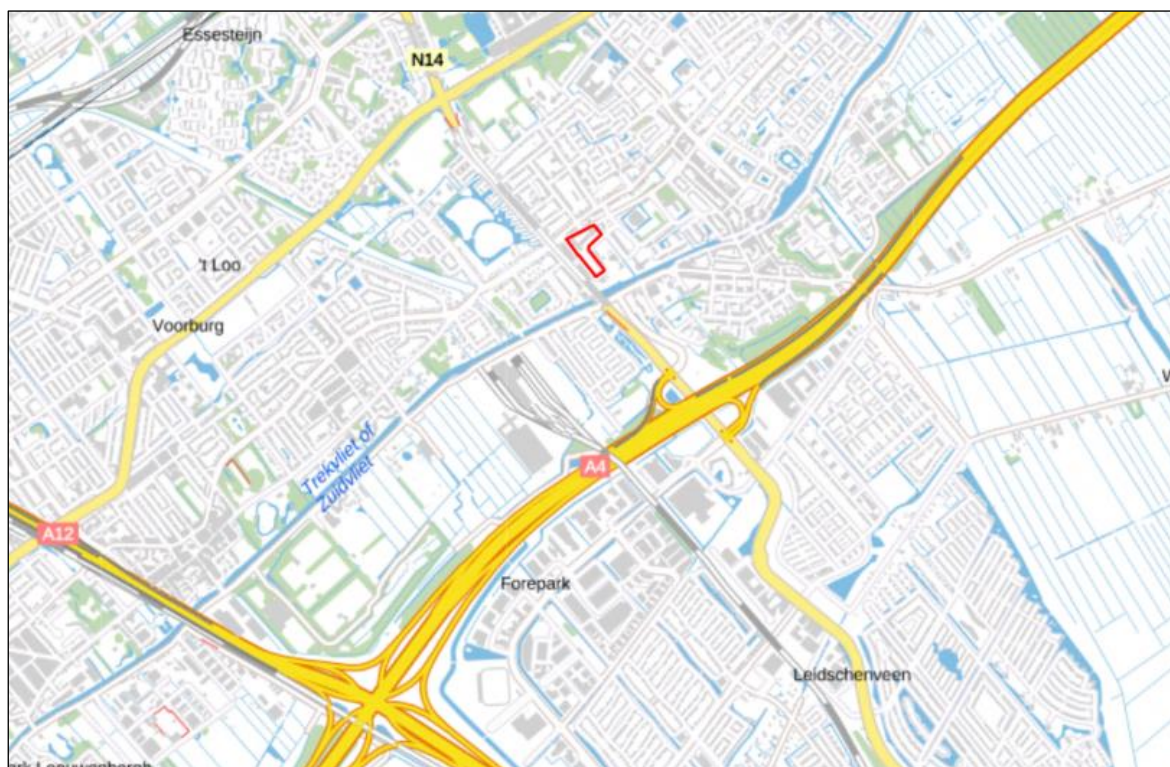
Borghese Real Estate (hierna: de initiatiefnemer) heeft het voornemen om op de locatie aan de Oosteinde 208 in Voorburg (gemeente Leidschendam-Voorburg) zes woongebouwen, met in totaal 295 appartementen te realiseren. De appartementen worden verdeeld over zes losstaande bouwvolumes. Op dit moment is op de locatie nog het kantoorgebouw Damsigt aanwezig, dat zal worden gesloopt. Het betreffende kantoorgebouw is niet meer in gebruik.

Het plangebied is onderdeel van een groter gebied dat bekend staat als Klein Plaspoelpolder. Voor dit gebied is een ontwikkelvisie opgesteld die, kort samengevat, tot doel heeft dat Klein Plaspoelpolder verandert van een gebied met grote kantoren en bedrijven (wat het nu met name is) naar een groene, duurzame omgeving en een rustig stedelijk woon- en werkmilieu. Met andere woorden: het is de ambitie om Klein Plaspoelpolder te transformeren naar een verblijfsgebied waar prettig gewoond en gewerkt kan worden. Op basis van de ontwikkelvisie zijn vijf deelgebieden onderscheiden, zoals ook is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied is aangeduid als deelgebied 3A en is eigendom van de initiatiefnemer. Samen met deelgebied 3B (met het voormalige afvalbrengstation en de voormalige gemeentewerf) vormt het plangebied dus één van de vijf deelgebieden van het binnenstedelijke transformatiegebied Klein Plaspoelpolder.



Figuur 1.1

Schematische weergave deelgebieden Klein Plaspoelpolder.



Figuur 1.2

Topografisch kaart met ligging van het plangebied (rood gemarkeerd) in Voorburg

De beknopte, specifieke ambitie voor deelgebied 3 van Klein Plaspoelpolder is in de hiervoor opgestelde spelregelkaarten (zoals vastgesteld in 2018) geformuleerd als 'Beschut wonen aan het historisch lint'. Daarbij is onder andere de volgende toelichting opgenomen:

Deze deellocatie wordt geflankeerd door de hoogbouw aan de Johan David Zocherstraat (Sijtwendeflats) en de Dokter vd Stamstraat (Arcadeflat). Tussen beide hoogbouwobjecten moet een luw woonmilieu worden gerealiseerd met een sterke verbondenheid naar de groene uitstraling van het historisch lint (Oosteinde en Oude Trambaan). Aan de zuidkant wordt de deellocatie begrenst door in elk geval een te realiseren langzaam verkeersverbinding richting het Damcentrum. De huidige ligging van de Nieuwe Havenstraat en J.D. Zocherstraat hoeft geen belemmering te vormen voor de toekomstige transformatie en kan eventueel worden verlegd als dat meerwaarde oplevert en voldaan wordt aan de geldende veiligheidseisen.

Naast het genoemde historisch lint en de beoogde langzaam verkeersverbinding wordt ook de groenblauwe verbinding (van de wijk Damsigt naar de Vliet) gezien als belangrijk structurelement dat het deelgebied begrenst.

De voorgenomen ontwikkeling van woongebouwen in het plangebied, zoals vervat in dit bestemmingsplan, heeft nadrukkelijk tot doel om invulling te geven aan de visie, ambities en spelregels voor deelgebied 3A van Klein Plaspoelder (zie hiervoor verder hoofdstuk 2 en 3).

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk' de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk om woongebouwen te realiseren. Ook passen de beoogde woongebouwen niet binnen de geldende bouwregels. Om de realisatie van de woongebouwen en de bijbehorende openbare ruimte mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Oosteinde 208 (hierna: het plangebied) ligt in Damsigt, een wijk in het oostelijke deel van Voorburg. Buiten Klein Plaspoelpolder heeft deze wijk primair een woonfunctie, waarbij de aanwezige bebouwing met name grondgebonden woningen betreft. Het gebied Klein Plaspoelpolder, met daarin het plangebied, wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een variëteit aan functies en bebouwing. In dit gebied zijn onder andere woon-, kantoor en bedrijfsgebouwen aanwezig, waarbij sprake is van aanzienlijke verschillen qua omvang (grondgebonden rijwoningen tot grote kantoorgebouwen zoals in het plangebied) en bouwhoogte (één bouwlaag tot 30 á 40 meter). Zoals hiervoor al is aangegeven is het nadrukkelijk de ambitie om Klein Plaspoelpolder te transformeren van een bedrijfs- en kantorengedebied naar een woon- en werkgebied.



Figuur 1.3

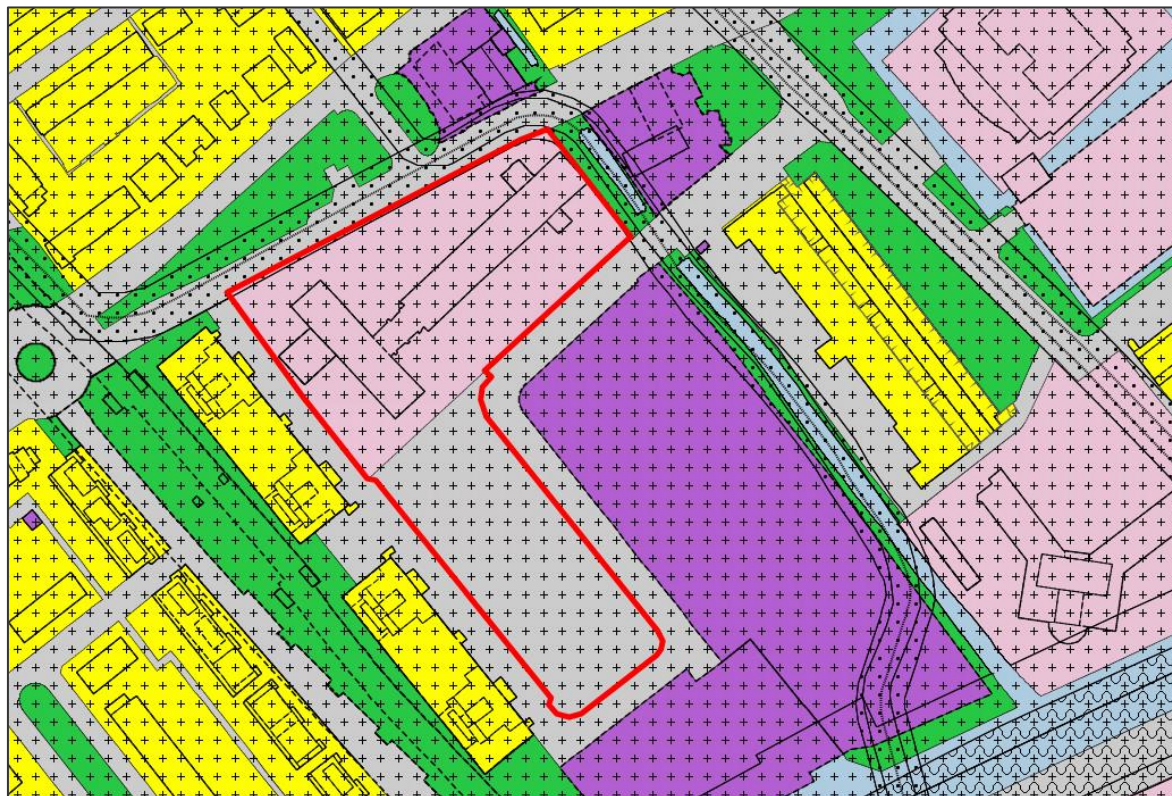
Luchtfoto met ligging locatie (rood gemarkeerd) in omgeving. Rechtsonder ligt de Vliet.

Het plangebied is centraal gelegen in de gemeente Leidschendam-Voorburg, ten oosten van de gemeente Den Haag en op circa 250 meter ten noorden van de A4. Direct rondom het plangebied liggen de volgende wegen: Oosteinde (noordwestzijde), Nieuwe Havenstraat (zuid- en zuidoostzijde) en Johan David Zocherstraat (zuidwestzijde). Uitzondering hierop vormt een strook van circa 50 meter aan de noordoostzijde, waar buiten het plangebied een groenstrook en watergang aanwezig zijn. In de figuren 1.2 en 1.3 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 15.000 m² en is kadastraal bekend als gemeente Voorburg, sectie D, nummers 6928 en 6929.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk' dat op 22 februari 2022 is vastgesteld door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In dit bestemmingsplan hebben de twee percelen in het plangebied verschillende bestemmingen.



Figuur 1.4

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk' met plangebied (rood omlijnd).

Perceel 6928

Aan deze gronden is in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Op een deel van het perceel is een bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van circa 2.600 m². Aan de noordwest- en noordoostzijde van het perceel heeft een smalle strook bij de betreffende perceelsgrenzen de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.

Perceel 6929

Aan deze gronden is in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend.

Kantoor

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, met de daarbij horende:

- *Balkons, luifels en overige daarmee vergelijkbare overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen;*
- *Erven;*
- *Groenvoorzieningen;*
- *In- en uitritten;*
- *Nutsvoorzieningen;*
- *Ontsluitingswegen;*
- *Paden en verhardingen;*
- *Parkeervoorzieningen;*
- *Waterlopen en waterpartijen.*

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor:

- *Buurtontsluitingswegen;*
- *Parkeervoorzieningen;*
- *Voet- en fietspaden;*
- *Pleinen.*

Met de daarbij horende:

- *Overhangende balkons, luifels en daarmee vergelijkbare bouwwerken respectievelijk voorzieningen ten behoeve van aangrenzende gronden en/of bebouwing;*
- *Bermen;*
- *Duikers en bruggen;*
- *Geluidwerende voorzieningen;*
- *Groenvoorzieningen;*
- *In- en uitritten;*
- *Nutsvoorzieningen;*
- *(Ondergrondse) Inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;*
- *Speeltoestellen;*
- *Voorzieningen voor het openbaar vervoer;*
- *Voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;*
- *Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;*
- *Waterlopen en waterpartijen.*

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 3

Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden en mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- *vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
- *een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;*
- *een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;*
- *een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.*

In beginsel geldt op basis van deze dubbelbestemming dat bouwwerken, werken of werkzaamheden vanaf een oppervlakte van 100 m² en een bodemingreep van 30 centimeter pas na archeologisch onderzoek eventueel mogelijk zijn.

Leiding - Water

Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn gronden, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het onderhoud van een ondergrondse rivierwatertransportleiding met een belemmeringenstrook van 9,00 meter. In beginsel geldt dat (bouw)werkzaamheden binnen deze strook niet zonder meer zijn toegestaan en dat om hier binnenplans van af te wijken in ieder geval een (positief) advies van de leidingbeheerder nodig is.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische bindende onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1916.Oosteinde208-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

De onderhavige toelichting is geen zelfstandig juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, maar fungeert als ruimtelijke onderbouwing van de in het plan vastgelegde keuzes ten aanzien van het gebruik en bebouwing van gronden. Daarnaast vervult de toelichting een belangrijke functie bij het toepassen en/of uitleggen van de regels en de verbeelding.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ligt.

2 Planbeschrijving

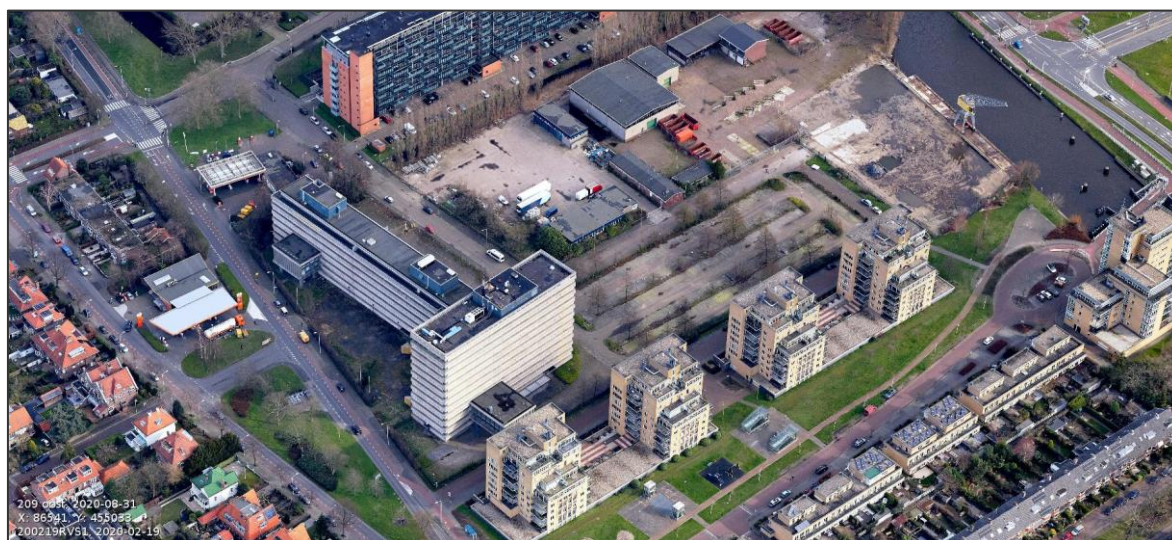
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historie Klein Plaspoelpolder

Ongeveer 50 jaar geleden lag Klein Plaspoelpolder aan de rand van toenmalige gemeenten Voorburg en Leidschendam. Beide gemeenten zagen kans om in dit gebied hun grootschalige kantorenprogramma te realiseren. In 2002 fuseerden beide gemeenten, waarmee het inmiddels gerealiseerde kantorengedebied centraal in de nieuwe gemeente kwam te liggen.

Sinds de fusie is de dynamiek van het gebied achteruit gegaan: kantoorgebouwen kwamen leeg te staan en de nog aanwezige kantoor- en bedrijfspanden zien er inmiddels gedateerd uit. De vraag naar dergelijke grote en gedateerde kantoorpanden is sindsdien hard achteruit gegaan. Het is dan ook niet aannemelijk dat hiervoor nog een nieuwe invulling kan worden gevonden. Met het vertrek van de bedrijfs- en kantoorfuncties is Klein Plaspoelpolder zowel zijn uitstraling als betekenis kwijtgeraakt.

Door de leegstand is een kans ontstaan om het gebied te transformeren naar een centraal gelegen gemengd stedelijk woonmilieu, dat langs de Vliet de kernen Leidschendam en Voorburg verbindt. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven zijn daarbij vijf deelgebieden onderscheiden, waarbij het plangebied is aangeduid als deelgebied 3A (zie verder met name paragraaf 2.2).



Figuur 2.1

Foto plangebied met op de voorgrond het kantoorgebouw Damsigt (links) en de Sijtwendeflats (rechts).

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Voorburg, in de wijk Damsigt. Direct rondom het plangebied liggen de volgende wegen: Oosteinde (noordwestzijde), Nieuwe Havenstraat (zuid- en zuidoostzijde) en Johan David Zocherstraat (zuidwestzijde). Uitzondering hierop vormt een strook van circa 50 meter aan de noordoostzijde, waar buiten het plangebied een groenstrook en watergang aanwezig zijn.



Figuur 2.2

Foto plangebied met op de voorgrond de Nieuwe Havenstraat (links) en het Total-tankstation (rechts).



Figuur 2.3

Foto plangebied met op de voorgrond de Sijtwendeflats en de voormalige bedrijfslocatie van de betoncentrale (deels) en daarachter de voormalige bedrijfslocaties van het afvalbrengstation en de gemeentewerf.

Rondom het plangebied zijn verschillende functies gesitueerd. Ten zuidwesten staan aan de Johan David Zocherstraat 4 woongebouwen met 9 bouwlagen (ook wel bekend als de Sijtwendeflats). Hierachter ligt het ter plaatse ondertunnelde tracé van de N14 en de Randstadrail tussen Delft en Leidschendam (met de halte Oosteinde). Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied liggen voormalige bedrijfslocaties van een betoncentrale, het afvalbrengstation en de gemeentewerf, met daarachter aan de zuidzijde de Vliet en aan de zuidoostzijde een woongebouw met 9 bouwlagen (ook wel bekend als de Arcadeflat). Deze voormalige bedrijfslocaties betreffen andere te transformeren deelgebieden (4 en 3B) van Klein Plaspoelpolder.

Achter de al genoemde groenstrook en watergang aan de noordoostzijde is nu nog een tankstation van Total aanwezig. Ook deze locatie betreft een transformatiegebied (deelgebied 2). Ten noorden van het plangebied ligt in de brede middenberm van de Oosteinde nog een tankstation van Berkman en achter deze weg ligt een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen.

2.1.3 Plangebied

Op het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich het Damsigt-kantoorgebouw. Dit gebouw had tot 2013 een functie als hoofdkantoor van Total, daarna zijn deze bedrijfsactiviteiten verplaatst naar de gemeente Den Haag. Het gebouw staat sindsdien leeg. Het zuidelijke deel van het plangebied is ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het kantoorgebouw.

Het kantoorgebouw heeft deels 8 en deels 12 bouwlagen en omvat een bruto vloeroppervlakte van circa 19.000 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 15.000 m². De bebouwing en bijbehorende terreininrichting zijn sinds begin jaren zeventig van de vorige eeuw aanwezig. Met name langs de randen van het plangebied en op het parkeerterrein zijn smalle groenstroken en/of kleine groenelementen aanwezig, verder is het plangebied vrijwel volledig verhard. Binnen het plangebied is dan ook geen oppervlaktewater aanwezig.



Figuur 2.4

Luchtfoto met plangebied (rood omlijnd).

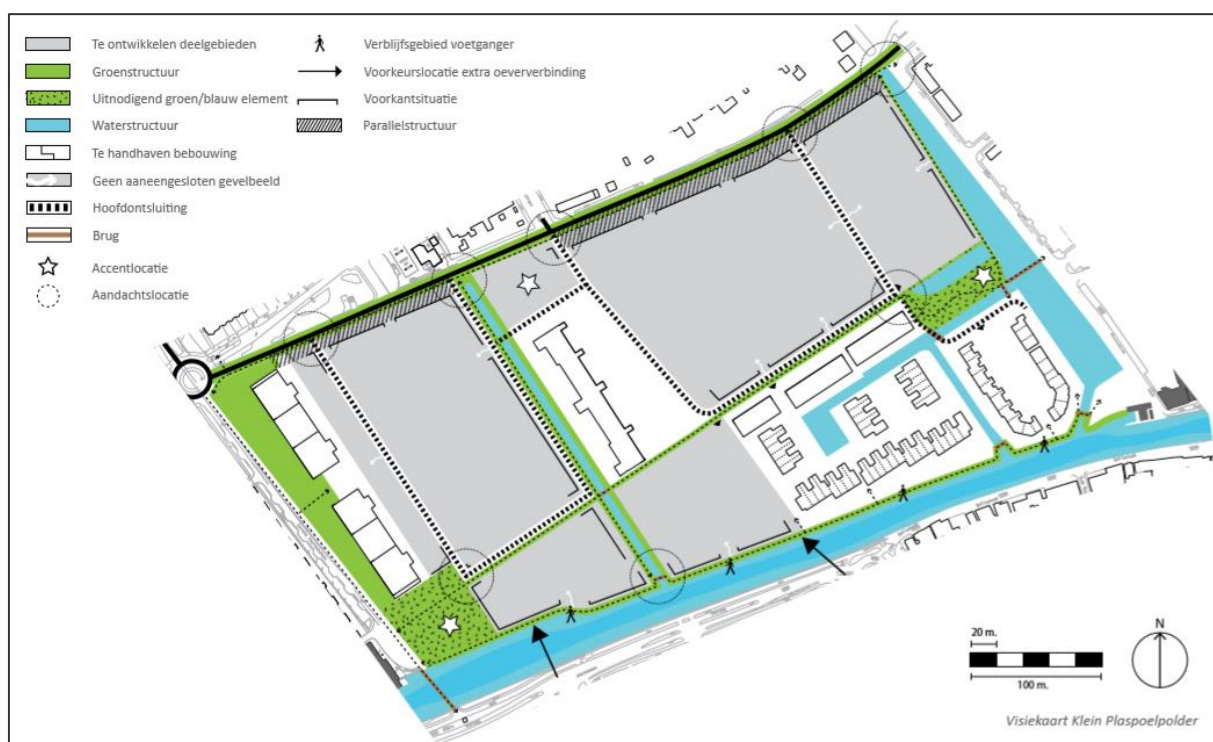
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ambities en voorziene ontwikkelingen Klein Plaspoelpolder

Zoals hiervoor al is aangehaald is het de ambitie dat Klein Plaspoelpolder verandert van een gebied met grote kantoren en bedrijven (wat het nu met name is) naar een groene, duurzame omgeving en een rustig stedelijk woon- en werkmilieu. Dit is vastgelegd in de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (zie ook paragraaf 3.3.4), waarin de centrale ambitie als volgt is verwoord:

Het is de nadrukkelijke wens van de gemeente Leidschendam-Voorburg om de Klein Plaspoelpolder te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Een gebied dat goed toegankelijk is en prettig weet aan te sluiten op zijn groenstedelijke omgeving. Een aangenaam verblijfsgebied door de directe nabijheid van de Vliet en Damcentrum. Bij het verblijfsgebied ligt de nadruk op de woonfunctie, overige (kleinschalige) functies dienen zich te conformeren naar dit verblijfskarakter. Een verblijfskarakter dat zich kenmerkt door een prettig toegankelijke openbare ruimte en een mix aan woningtypen. Een Klein Plaspoelpolder waar men graag wil wonen en verblijven.

Daarbij is in de ontwikkelvisie nadrukkelijk sprake van een 'uitnodiging tot transformatie': Om initiatieven uit te lokken en impuls en richting te geven aan de gewenste ontwikkeling en transformatie, creëert de gemeente een kader dat bandbreedtes geeft. Bandbreedtes waarbinnen ontwikkelingen en vernieuwende ideeën mogelijk zijn. De marktpartijen worden uitgenodigd om met particuliere initiatieven invulling te geven aan de geleidelijke transformatie van het gebied, waarbij de gemeente de regie houdt op de integraliteit en samenhang van de totale transformatie van het gebied.



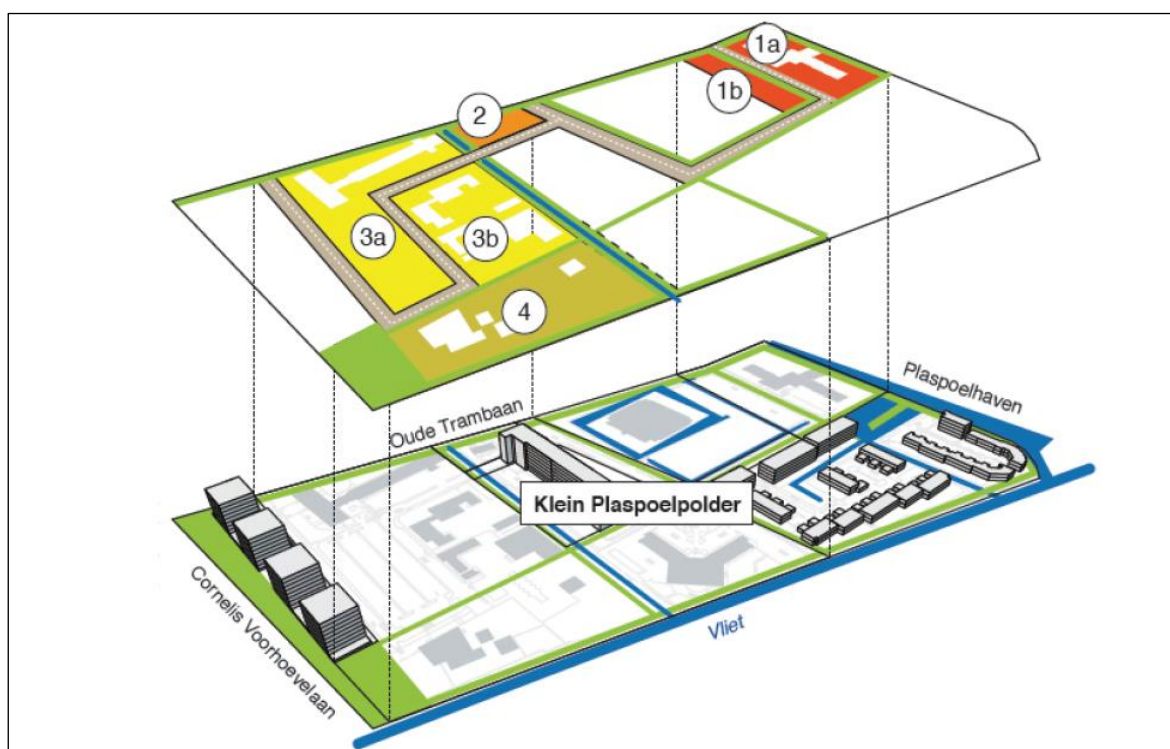
Figuur 2.5

Uitsnede visiekaart Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder

Hoofdthema van de ontwikkelvisie is het realiseren van samenhang in Klein Plaspoelpolder door het bundelen en versterken van de aanwezige kwaliteiten in de groen- en waterstructuur. Dit groenblauwe raamwerk is een ideaal vertrekpunt voor de transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een aantrekkelijk verblijfsgebied, dat wordt gekenmerkt door:

- Een centrale en beschutte ligging in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Een groenstedelijk karakter dat aansluit op de kwaliteiten van de omliggende (woon)wijken;
- Een gemengd karakter door toevoeging van functies die het verblijfskarakter moeten versterken.

Aan de hand van het groenblauwe raamwerk zijn vijf deelgebieden te onderscheiden, die gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Door het raamwerk worden de deelgebieden op logische wijze met elkaar verbonden en ontstaat een fijnmazigere structuur en betere verankering in het stedelijke weefsel van Leidschendam-Voorburg.



Figuur 2.6

Schematische weergave deelgebieden Klein Plaspoelpolder.

Op basis van de ontwikkelvisie zijn voor de verschillende deelgebieden spelregelkaarten voor de verdere uitwerking opgesteld. De voor deelgebied 3A geldende spelregelkaarten zijn vastgesteld op 13 maart 2018. Uit deze spelregelkaarten volgt dat in aanvulling op het voorgaande voor alle deelgebieden de volgende algemene ambities nog relevant zijn:

- Het uitgangspunt voor Klein Plaspoelpolder is een rustig stedelijk woonmilieu, omdat hier binnen de gemeente een tekort aan is. De ruimtelijke context biedt hiervoor voldoende ruimte, inclusief de reeds aanwezige woningen is in Klein Plaspoelpolder een woningdichtheid van 35-40 woningen per hectare realiseerbaar. Deze dichtheid is kenmerkend voor een rustig stedelijk woonmilieu en sluit aan op de door (toekomstige) inwoners gevraagde woon- en groenkwaliteit in de gemeente. Ten aanzien van de realiseerbare woningdichtheid wordt nog het volgende opgemerkt. Nadat de spelregels in 2018 voor de eerste keer geactualiseerd zijn, heeft er in

2021 nog een tweede actualisatieronde plaatsgevonden. Deze tweede actualisatie heeft alleen betrekking gehad op de spelregelkaarten voor de deellocaties 2, 3b en 4 en niet op de spelregelkaarten voor deellocatie 3a, omdat de plannen voor woningbouw in deelgebied 3a al in een vergevorderd stadium waren. Besloten is toen om door te gaan met de toen geldende spelregels. Een belangrijke wijziging in de tweede actualisatie van de spelregelkaarten betreft het loslaten van de in de eerdere versies beschreven dichtheid van maximaal 40 woningen per hectare. Deze woningdichtheid is gebaseerd op het idee dat er voornamelijk eengezinswoningen zouden komen. In de spelregelkaarten wordt al sinds jaar en dag gewerkt met bandbreedtes voor de bouwhoogte. Dit betekent dat de bouwhoogte niet exact wordt voorgeschreven. In de praktijk kiezen de ontwikkelaars voor de maximale bouwhoogte. Hierdoor neemt de woningdichtheid toe. De maximale dichtheid van woningen zoals die in de versie van 2018 nog omschreven was (35-40 woningen per hectare) gaat daarom overschreden worden, maar aan de actuele doelstelling uit de actualisatie van 2021 (voor heel Klein Plaspoelpolder) wordt voldaan.

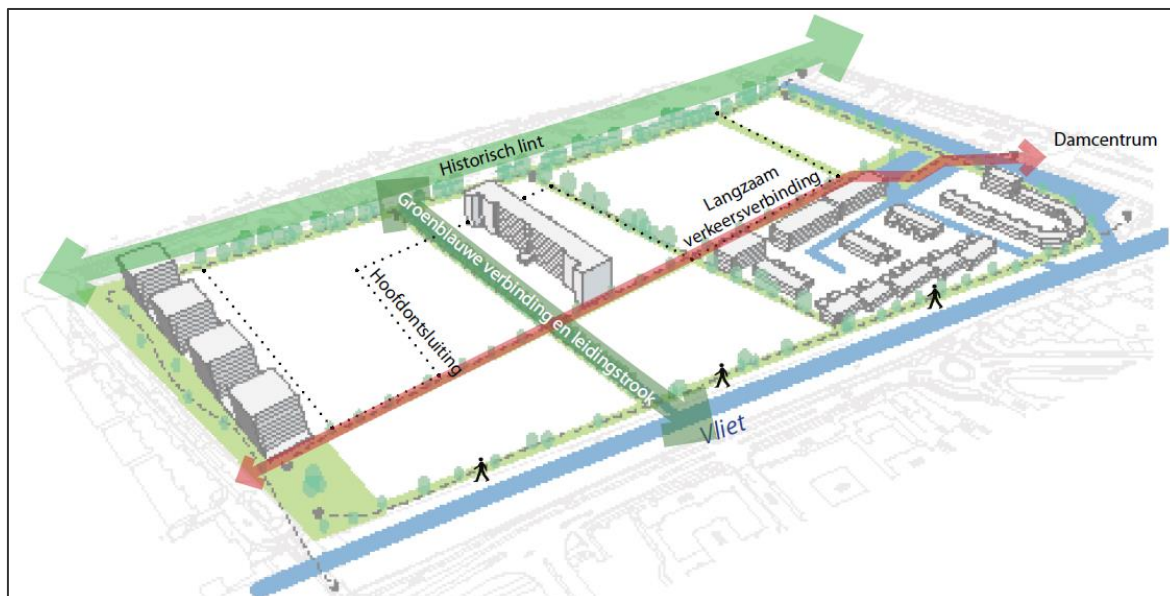
- De ambitie is dat Klein Plaspoelpolder een duurzame wijk wordt. Dit is vertaald in ambities en/of eisen voor de volgende thema's: 'Groen en biodiversiteit', 'Water en klimaatadaptatie', 'Afval en grondstoffen', 'Gezonde leefomgeving inclusief duurzame mobiliteit' en 'Energie en CO2 reductie'. Een concreet voorbeeld hiervan is de ambitie om het groenblauwe raamwerk waar mogelijk de woonmilieus in te trekken.

Zoals eerder aangegeven betreft het plangebied deelgebied 3A. Samen met deelgebied 3B (met het voormalige afvalbrengstation en de voormalige gemeentewerf) vormt het plangebied één van de vijf deelgebieden van het transformatiegebied Klein Plaspoelpolder. Hierna wordt, aan de hand van de spelregelkaarten, kort ingegaan op de ambities en voorziene ontwikkelingen voor de andere deelgebieden:

- Deelgebied 1 betreft de locatie waar tot eind 2017 het Billitongebouw stond (1A), de Dokter Van Zeelandstraat en de strook braakliggende grond achter het Speciaal Tribunaal voor Libanon (1B). Voor dit deelgebied wordt uitgegaan van de ontwikkeling van woningen met maximaal 3 bouwlagen, waarbij duurzaamheid, groen en water belangrijk zijn. Inmiddels zijn binnen deelgebied 1A en 1B respectievelijk 38 en 14 grondgebonden woningen gerealiseerd.
- Deelgebied 2 betreft de grond onder het Total-tankstation (die door de gemeente tijdelijk wordt verhuurd). In de ontwikkelvisie is dit deelgebied aangewezen als accentlocatie, waar hogere bebouwing mogelijk is. De gemeente onderzoekt of hier de meest duurzame plek van Leidschendam-Voorburg ontwikkeld kan worden. Het 'ideaalbeeld' is een woonblok met 4 tot 8 bouwlagen en voorzieningen in de plint.
- Deelgebied 4 betreft de locatie waar de betoncentrale van Mebin was gevestigd. In 2019 is hier alle bedrijfsbebouwing gesloopt, alleen de karakteristieke hijskraan en bijbehorende kraanbaan en rails zijn nog aanwezig (het is de bedoeling om te onderzoeken of deze behouden kunnen worden). Vanwege de ligging direct aan de Vliet biedt dit deelgebied kansen om een bijzonder woonmilieu aan het water te realiseren, in combinatie met een brede openbare groenzone waarin de verharde kade van de voormalige betoncentrale wordt geïntegreerd. Uitgangspunten zijn daarbij diversiteit in woninggroottes en -typologie en bouwhoogten tussen de 3 en 6 bouwlagen.
- Deelgebied 5 is niet in de voorgaande afbeelding opgenomen en betreft de openbare ruimte in Klein Plaspoelpolder. Het gaat dan onder andere om de herinrichting van de hoofdontsluiting, de aanleg van een doorgaande, groene fietsverbinding naar het Damcentrum, een groen

wandelpad langs de Vliet, de groenblauwe as naast de Arcadeflat en een groen wandelpad langs de Oude Trambaan.

Vanuit deelgebied 5 c.q. de openbare ruimte in Klein Plaspoelpolder en het eerdergenoemde groenblauwe raamwerk zijn in de spelregelkaarten ook algemene zones aangewezen. Deze zijn weergegeven in de navolgende figuur en zijn van belang voor de samenhang binnen Klein Plaspoelpolder (en gelden daarmee voor meerdere deelgebieden). Uit deze figuur volgt dat het plangebied wordt begrenst door de algemene zones, maar niet doorsneden.



Figuur 2.7

Uitsnede kaart algemene zones Klein Plaspoelpolder uit spelregelkaarten (zoals vastgesteld in 2018).

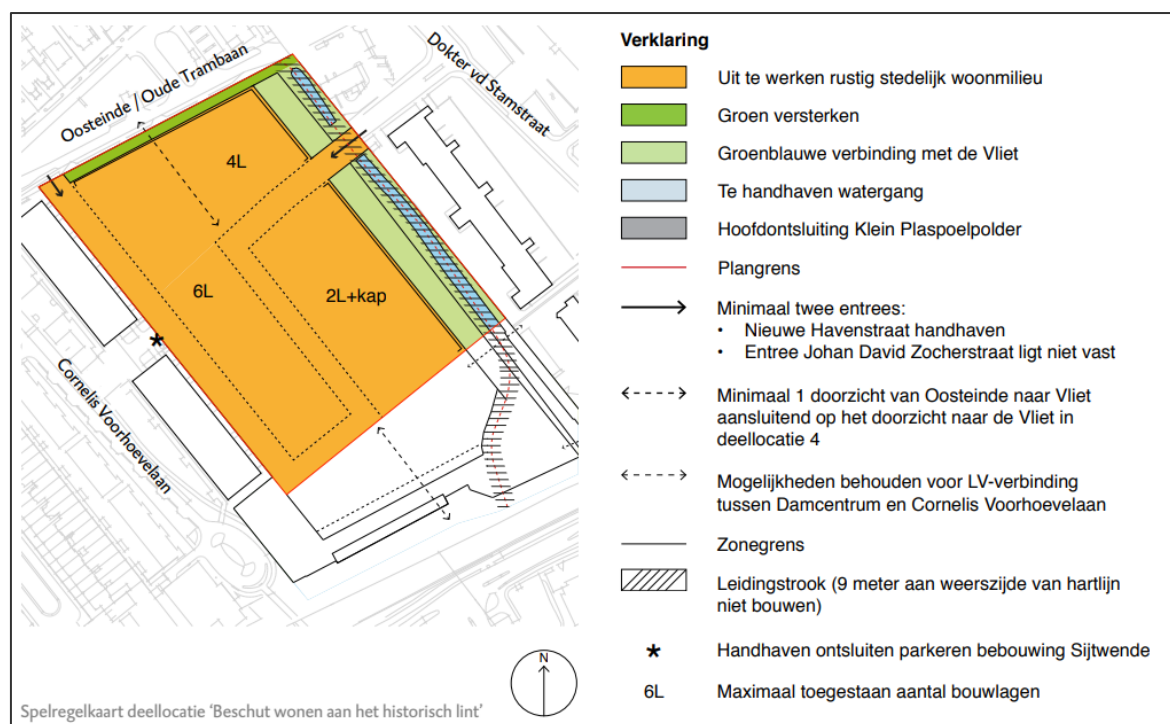
2.2.2 Ambities en voorziene ontwikkelingen deelgebied 3 Klein Plaspoelpolder

De overkoepelende ambitie voor deelgebied 3 van Klein Plaspoelpolder is in de spelregelkaarten (zoals vastgesteld in 2018) geformuleerd als 'Beschut wonen aan het historisch lint'. Daarbij is onder andere de volgende toelichting opgenomen:

Deze deellocatie wordt geflankeerd door de hoogbouw aan de Johan David Zocherstraat (Sijtwendeflats) en de Dokter vd Stamstraat (Arcadeflat). Tussen beide hoogbouwobjecten moet een luw woonmilieu worden gerealiseerd met een sterke verbondenheid naar de groene uitstraling van het historisch lint (Oosteinde en Oude Trambaan). Aan de zuidkant wordt de deellocatie begrenst door in elk geval een te realiseren langzaam verkeersverbinding richting het Damcentrum. De huidige ligging van de Nieuwe Havenstraat en J.D. Zocherstraat hoeft geen belemmering te vormen voor de toekomstige transformatie en kan eventueel worden verlegd als dat meerwaarde oplevert en voldaan wordt aan de geldende veiligheidseisen.

Naast het genoemde historisch lint en de beoogde langzaam verkeersverbinding wordt ook de groenblauwe verbinding (van de wijk Damsigt naar de Vliet) gezien als belangrijk structurelement dat het deelgebied begrenst.

Deze ambities zijn uitgewerkt in een spelregelkaart voor deelgebied 3A zoals weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 2.8

Uitsnede geldende spelregelkaart deelgebied 3A (zoals vastgesteld in 2018).

In aanvulling op de voorgaande afbeelding zijn in de spelregelkaarten nog specifieke stedenbouwkundige eisen ten aanzien van onder andere het bebouwingspercentage en parkeren opgenomen. Voor de beknopte toetsing aan deze eisen wordt verwezen naar de volgende paragraaf. Daarnaast is ook nog de volgende specifieke ambitie voor deelgebied 3 opgenomen: *Kleinschalige bedrijvigheid passend bij het verblijfskarakter van een rustig stedelijk woonmilieu.*

Aan deze ambitie wordt invulling gegeven door in de regels van dit bestemmingsplan onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen (en verkoop via internet) mogelijk te maken. In het ontwerp van het gebouw is hierop ingespeeld door op maaiveld aan de buitenzijde van gebouwen gedeeltelijk woonruimtes met een niet-standaardhoogte te situeren. Deze ruimtes zijn bij uitstek geschikt als werkruimte voor aan huis verbonden beroepen. Bij het voorgaande geldt echter wel nadrukkelijk dat de economische ontwikkeling van bijvoorbeeld werkplekken en maatschappelijke voorzieningen primair in andere deelgebieden van Klein Plaspoelpolder wordt gerealiseerd. In deelgebied 3 (en daarmee ook het plangebied) ligt de focus op het realiseren van een woonmilieu, het voor Klein Plaspoelpolder (ook) gewenste werkmilieu is elders in het gebied voorzien.

Ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen voor deelgebied 3B, dat geen onderdeel van het plangebied is, geldt dat de bedrijfsbebouwing van het voormalige afvalbrengstation en de voormalige gemeentewerf inmiddels gesloopt is. Hier is de bouw van grondgebonden woningen voorzien. De verdere ontwikkeling van dit deelgebied is nog niet gestart.

Toetsing stedenbouwkundige eisen (en ambities) spelregelkaarten

Zoals hiervoor al is aangegeven is naar aanleiding van de ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor Ideeën' een aantal spelregelkaarten vastgesteld. Hierin is de ontwikkelvisie (door)vertaald naar concrete regels per deelgebied.

De voor het plangebied c.q. deelgebied 3A relevante 'Spelregelkaarten Klein Plaspoelpolder (deellocaties 2,3 en 4)' zijn vastgesteld op 22 augustus 2017. Op 13 maart 2018 is een gewijzigde versie vastgesteld.

Voor het plangebied zijn allereerst de volgende algemene spelregels c.q. stedenbouwkundige eisen voor een 'rustig stedelijk woonmilieu' relevant:

1. *Een mix van diverse woningtypologieën;*
2. *Bouwhoogte in samenhang met aangrenzende bouwhoogtes variërend van 2 lagen met kap tot 8 bouwlagen. Dit kan verschillen per deellocatie en per gebiedsdeel binnen de deellocaties;*
3. *Geen gesloten bouwblokken;*
4. *Logische adressering;*
5. *Woningen hebben aan de voorzijde een herkenbare overgang tussen privé en openbaar gebied;*
6. *Een rij aaneengesloten bebouwing mag niet langer zijn dan 50 meter;*
7. *Geen blinde gevels op de koppen;*
8. *Parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht en clusteren in parkeerhoven of (half) onder de grond. Langsparkeren mogelijk aan beide zijden van de hoofdontsluiting;*
9. *Eventuele nieuwe watergangen worden voor zover ze geen ligplaatsfunctie hebben, voorzien van natuurvriendelijke oevers;*
10. *Voor alle functies geldt de Nota Parkeernormen en regelgeving omtrent 'Werken aan huis';*
11. *Ventilatiesystemen op gebouwniveau moeten uit te schakelen zijn in het geval van een calamiteit.*

Geconstateerd is dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan de eisen met nummer 1 tot en met 3, 5 tot en met 8 en 11:

- Uit de paragrafen 2.2.3 en 2.2.4 volgt dat een mix van woningtypologieën is voorzien, zowel qua gebruiksoppervlakte (circa 55 tot 80 m²) als prijscategorie (sociaal, middelduur en vrije sector) en aantal kamers (1 tot en met 4). (Eis 1)

- Uit paragraaf 2.2.3 volgt dat qua bouwhoogte 4 (U-vormig bouwvolume) en 6 (vijf rechthoekige bouwvolumes) bouwlagen zijn voorzien. (Eis 2)
 - De zes woongebouwen zijn alzijdig ontworpen en staan los ten opzichte van elkaar. Daar komt nog bij dat het ontwerp van deze gebouwen inmiddels al positief is beoordeeld door de welstandscommissie. (Eisen 3 en 7)
 - De overgang tussen privé en openbaar aan de voorzijde van woningen is positief beoordeeld in het kader van de welstandstoetsing. (Eis 5)
 - De zes woongebouwen hebben geen zijden die langer zijn dan 50 meter. (Eis 6)
 - De benodigde parkeerplaatsen zijn hoofdzakelijk inpandig c.q. uit het zicht en geclusterd in parkeergarages voorzien. In de openbare ruimte is alleen langsparkeren voor bezoekers voorzien. Zie verder ook paragraaf 4.2.2. (Eis 8)
 - Het ventilatiesysteem kan worden uitgeschakeld. Zie verder ook paragraaf 4.6.1. (Eis 11)
- De eisen met nummer 4 en 9 zijn niet aan de orde, respectievelijk omdat de adressering buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt en omdat binnen het plangebied geen nieuwe watergangen worden aangelegd. Voor eis nummer 10 geldt dat aan de Nota parkeernormen is getoetst (zie verder paragraaf 4.2.2) en dat aan huis verbonden beroepen (en verkoop via internet) via de regels van dit bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk zijn.

In aanvulling hierop zijn nog de volgende algemene ambities in de spelregelkaarten opgenomen:

- a. *Bebouwing heeft diverse verschijningsvormen, maar blijft familie van elkaar;*
- b. *Streven is om woningen toekomstbestendig te bouwen (goed toegankelijk en relatief eenvoudig aanpasbaar voor toekomstige bewoning door andere doelgroepen);*
- c. *Wanneer zichtbaar, zonne-energievoorzieningen architectonisch inpassen;*
- d. *Ruimte voor economische bedrijvigheid voor zowel werken aan huis als werken & ontmoeten.*

Aan ambitie a is invulling gegeven doordat de bouwvolumes verschillen in opbouw met wisselende posities van balkons aan kop- en zijgevel, om-en-om verschillende kleuren qua metselwerk en verschillende bloklengtes, waarbij alle volumes wel dezelfde horizontale gevelopbouw en detaillering hebben. Ook ambitie b wordt in beginsel ingevuld binnen het bouwplan. Ambitie c is niet aan de orde, omdat geen zichtbare zonne-energievoorzieningen zijn voorzien. Over ambitie d wordt allereerst opgemerkt dat dit nadrukkelijk een wens voor de Klein Plaspoelpolder als geheel is. Desalniettemin wordt binnen deelgebied 3A aan deze ambitie invulling gegeven door (onder voorwaarden) aan huis verbonden beroepen mogelijk te maken en door de ontwerpkeuze om de woningen/woonruimtes op de begane grond aanpasbaar te maken tot werkruimtes.

Naast de voorgaande algemene spelregels gelden binnen deelgebied 3A c.q. het plangebied ook nog de volgende specifieke en aanvullende spelregels c.q. stedenbouwkundige eisen:

12. *Bebouwingspercentage: max 65%;*
13. *Bandbreedte bouwhoogten: 2 laag met kap - 6 lagen;*
14. *Diversiteit in woninggroottes en typologie;*
15. *Alleen bezoekersparkeren in het zicht;*
16. *Bij niet grondgebonden woningen dient alleen bezoekersparkeren op maaiveldniveau te worden gerealiseerd;*
17. *Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;*
18. *Doorzicht naar de Vliet sluit aan op het doorzicht naar de Vliet in deelgebied 4;*
19. *Ontsluiting van deelgebied 4 moet mogelijk blijven via deelgebied 3.*

Geconstateerd is dat het voorgenomen bouwplan ook voldoet aan de eisen met nummer 12 tot en met 19:

- De totale voetprint van de woongebouwen bedraagt circa 6.200 m² en de oppervlakte van het plangebied is circa 15.000 m². Het bebouwingspercentage van de woongebouwen komt daarmee op minder dan 45%. (Eis 12). Wordt de parkeerruimte op de begane grond ook meegerekend in de bebouwde oppervlakte, dan is er sprake van een bebouwde oppervlakte van circa 10.000 m². Hiermee zou het bebouwingspercentage uitkomen op circa 68%, waarmee het maximum bebouwingspercentage van 65% (beperkt) wordt overschreden. Hierbij wordt opgemerkt dat de verhoogde binnentuinen boven de parkeergarage groen worden ingericht met een semi-openbaar karakter. Een deel wordt ook onderdeel van een wandelroute die door het plangebied ligt. Ook de overige groene ruimte (op maaiveld) tussen en rondom de gebouwen wordt openbaar toegankelijk. Daarmee doen deze open en toegankelijke ruimtes niet aan als bebouwing, waardoor er qua gevoel- en belevingswaarde een lager bebouwingspercentage ervaren wordt.
- Uit paragraaf 2.2.3 volgt dat qua bouwhoogte maximaal 6 bouwlagen zijn voorzien. (Eis 13)
- Uit de paragrafen 2.2.3 en 2.2.4 volgt dat diversiteit in woninggroottes en typologie is voorzien, zowel qua gebruiksoppervlakte (circa 55 tot 80 m²) als prijscategorie (sociaal, middelduur en vrije sector) en aantal kamers (1 tot en met 4). (Eis 14)
- Bezoekersparkeren vindt uitsluitend plaats middels langsparkeren in de openbare ruimte op maaiveld (c.q. in het zicht). De parkeerplaatsen in de parkeerbak op maaiveldniveau zijn uitsluitend bedoeld voor bewoners. Zie verder ook paragraaf 4.2.2. (Eis 15 en 16)
- Voor de bovenste bouwlagen van de woongebouwen krijgen een afwijkende materialisatie en zijn deels voorzien van *setbacks* (zie ook impressies in de paragrafen 2.2.3 en 2.2.4). Daar komt nog bij dat het ontwerp van deze gebouwen inmiddels al positief is beoordeeld door de welstandscommissie. (Eis 17)
- Uit de impressie van de toekomstige situatie in figuur 2.9 volgt dat vanaf het Oosteinde een doorzicht naar de Vliet mogelijk is, conform de spelregelkaart in figuur 2.8. (Eis 18)
- Het bouwplan laat de huidige/bestaande ontsluitingsstructuur voor deelgebied 4 intact.

In aanvulling hierop zijn voor deelgebied 3A c.q. het plangebied nog de volgende specifieke ambities in de spelregelkaarten opgenomen:

- e. *Kantoors- bedrijfs- en daghorecafuncties (t/m cat. 1) mogelijk op de koppen aan de hoofdassen. Duidelijk uitwerken wat de mogelijkheden zijn vanwege de parkeervraag. Afhankelijk van de mogelijkheden tot bedrijven of beroepen aan huis dient een aangepaste parkeernorm gehanteerd te worden;*
- f. *Kleinschalige bedrijvigheid passend bij het verblijfskarakter van een rustig stedelijk woonmilieu.*

Ten aanzien van de ambities e en f geldt dat deze functies niet rechtstreeks worden mogelijk gemaakt, maar dat de woningen/woonruimtes op de begane grond hiervoor in beginsel wel aanpasbaar zijn. Een aanpassing is alleen mogelijk via een omgevingsvergunning, waarbij onder andere de parkeervraag nader beoordeeld wordt. Specifiek geldt daarbij nog wel dat in de regels van dit bestemmingsplan onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen (en verkoop via internet) wel rechtstreeks mogelijk worden gemaakt.

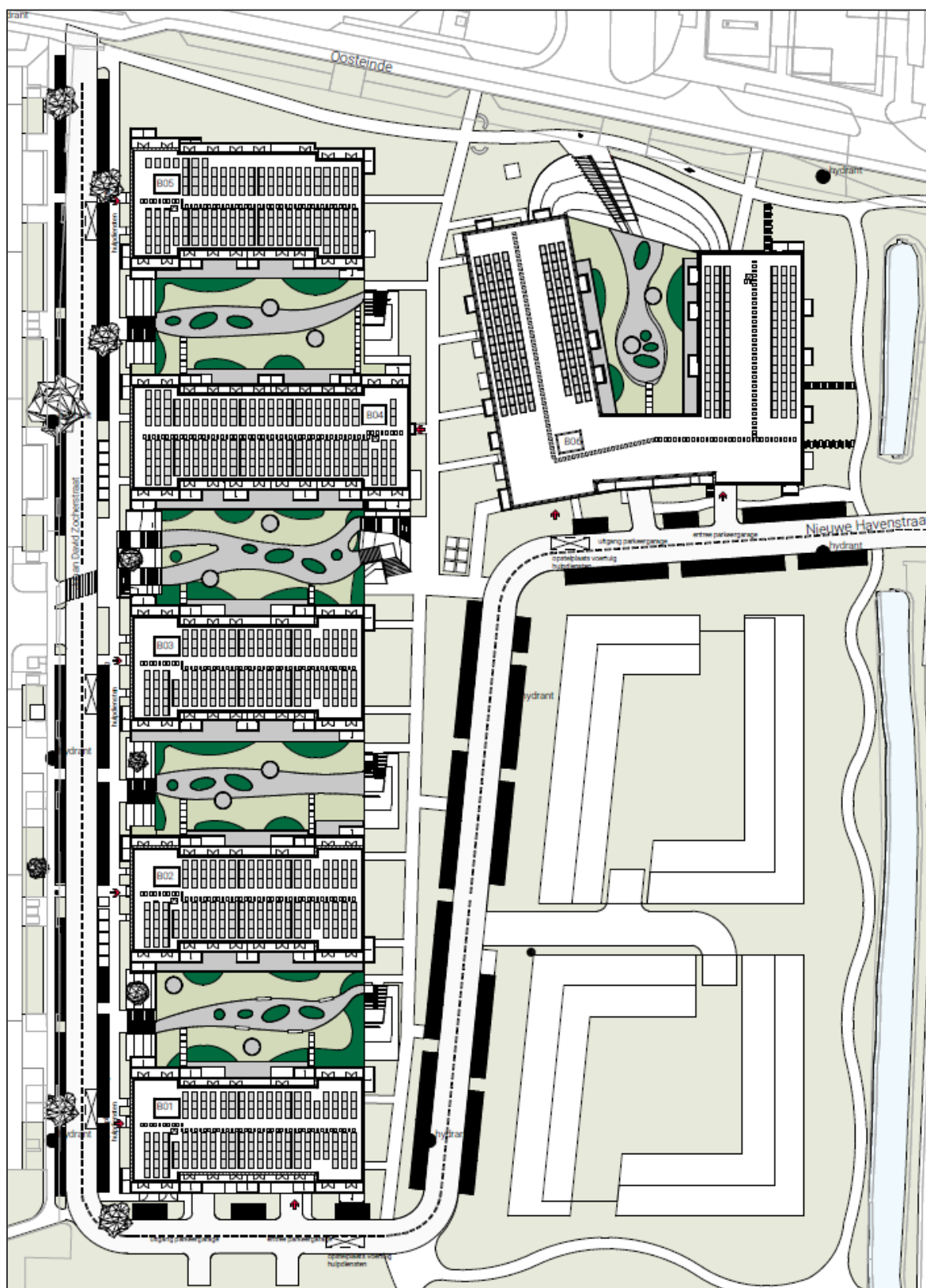
Het voorgaande leidt tot de overkoepelende conclusie dat aan alle hiervoor genoemde spelregels wordt voldaan en dat in belangrijke mate ook invulling is gegeven aan de relevante ambities. In aanvulling hierop is ook nog een deel van de spelregels voor de openbare ruimte die aan het plangebied grenst relevant. Dit betreft met name de aan te houden afstanden tot aangrenzende

wegen en watergangen. Aan deze eisen qua maatvoering voldoet het plan in voldoende mate. De precieze inrichting van de betreffende, aansluitende openbare ruimte is geen onderdeel van het bouwplan en wordt separaat uitgewerkt.

2.2.3 Plangebied (deelgebied 3A Klein Plaspoelpolder)

De voorgenomen (her)ontwikkeling van het plangebied c.q. deelgebied 3A heeft nadrukkelijk tot doel om invulling te geven aan de hiervoor beschreven ambities voor Klein Plaspoelpolder, waarbij (uiteraard) rekening is gehouden met de voorziene ontwikkelingen in de omgeving. Dit heeft geresulteerd in het hierna beknopt beschreven (bouw)plan, dat in figuur 2.9 geïllustreerd is.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van het kantoorgebouw en de nieuwbouw van 6 bouwvolumes met in totaal 295 appartementen. Het betreffen relatief kleine appartementen van gemiddeld circa 55 tot 80 m² in de huursector, met maximaal 4 kamers (en minimaal 1 kamer). In het zuidwestelijke deel van het plangebied is op het begane grondniveau één langgerekt volume met in hoofdzaak parkeerplaatsen geprojecteerd, dat een voetprint van circa 7.800 m² heeft. Aan de buitenzijde wordt deze parkeergarage deels omsloten door woningen/woonruimtes. Daarbovenop zijn vijf losstaande, rechthoekige bouwvolumes met appartementen beoogd, die ieder vijf bouwlagen omvatten en een voetprint van circa 900 (4x) en 1.050 m² (1x) hebben. Tussen deze volumes liggen verhoogde binnentuinen. In het noordoostelijk deel van het plangebied is een separaat bouwvolume geprojecteerd met ook parkeerplaatsen op de begane grond die deels worden omsloten door woningen/woonruimtes. Dit bouwvolume heeft een voetprint van circa 2.500 m². Daarbovenop is een U-vormig bouwvolume met 3 bouwlagen en een voetprint van circa 1.850 m² beoogd, met daarin een verhoogde 'binnentuin'. De totale bruto vloeroppervlakte van de ontwikkeling bedraagt circa 28.500 m².



Figuur 2.9

Impressie van de toekomstige situatie/inrichting in het plangebied.

Zoals uit het voorgaande blijkt, is het parkeren grotendeels inpandig opgelost op de begane grond onder (en tussen) de beoogde bouwvolumes. Een relatief beperkt deel van de parkeerbehoefte wordt op maaiveld en in openbare ruimte direct grenzend aan het plangebied opgevangen. Dit betreft hoofdzakelijk de parkeerbehoefte voor bezoekers. Dit betekent dat het terrein tussen de zes appartementengebouwen hoofdzakelijk groen kan worden ingericht, deels in de vorm van verhoogde binnentuinen. Deze binnentuinen zijn via trappen vanuit de omliggende openbare ruimte toegankelijk en hebben een semi-openbaar karakter. Uitzondering hierop is de binnentuin tussen het derde en vierde rechthoekige bouwvolume, die onderdeel wordt van een wandelroute vanaf de Nieuwe Havenstraat naar de tramhalte Oosteinde (aan de Cornelis Voorhoevelaan). Deze binnentuin wordt nadrukkelijk openbaar toegankelijk voor voetgangers, met het oog op de 'doorwaadbaarheid' van het plangebied in oost-/westelijke richting. Ook de overige groene ruimte (op maaiveld) tussen en rondom de gebouwen wordt openbaar toegankelijk. Op de daken van de bouwvolumes worden waar mogelijk zonnepanelen geplaatst.

2.2.4 Programma

De programmatische onderverdeling voor de 295 beoogde huurappartementen is als volgt:

- 45 sociale huurappartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 55 m² (15%);
- 44 middeldure huurappartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 65 m² (15%);
- 206 vrije sector huurappartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 72 en 80 m² (70 %).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied en de hier beoogde ontwikkeling. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving, met als doel in te spelen op de grote uitdagingen die voorliggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wil de Rijksoverheid een proces in gang zetten waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de prioriteiten uit de NOVI. Daarbij is ook van belang dat de ontwikkeling geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI raakt en daarom nadrukkelijk niet in strijd is met deze visie. Het relevante beleidskader wordt in dit geval primair gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid, zie hiervoor de navolgende paragrafen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorganger van de NOVI). Op 1 december 2020 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij een in het Barro of Rarro aangewezen gebied of object waarvoor een planologische bescherming geldt. De beoogde ontwikkeling is daarom niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en is eveneens niet in strijd met de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij (onder andere) de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Uit de voornoemde begripsbepaling is op te maken dat de beoogde ontwikkeling, te weten 6 woongebouwen met in totaal 295 wooneenheden, als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling vereist is. Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 22 februari 2022 is de meest recente versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

De provincie formuleert zes algemene, globale ambities voor de fysieke leefomgeving:

1. naar een klimaatbestendige delta;
2. naar een nieuwe economie: the next level;
3. naar een levendige meerkernige metropool;
4. energievernieuwing;
5. beste bereikbare provincie;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities hebben een zodanig abstractieniveau dat ze niet direct relevant zijn voor onderhavig plan. De bovenstaande ambities zijn echter vertaald in ruim 70 concrete beleidskeuzes, waarvan een aantal wel direct(er) relevant zijn. Dat zijn met name de beleidskeuzes 'Energietransitie in de gebouwde omgeving', 'Groenblauwe stedelijke structuur', 'Juiste kantoor op de juiste plek', 'Ruimtelijke kwaliteit' en 'Verstedelijking'.

Energietransitie in de gebouwde omgeving

De provincie wil de transitie naar een energie-efficiënte samenleving bevorderen, waarbij nieuwbouw energieneutraal of -leverend 'hoort' te worden uitgevoerd. Daarbij worden onder andere een decentrale hernieuwbare energievoorziening (zoals zonnepanelen) en aardgasloos bouwen als concrete maatregelen benoemd.

Groenblauwe stedelijke structuur

De door de provincie bedoelde groenblauwe structuur is een samenhangend stelsel van verschillende groene ruimtes en routes die stad en land met elkaar verbinden en omvat onder meer de grote parken en groenblauwe dooradering in de stad. De provincie ziet een opgave om deze structuur te behouden en waar nodig te versterken. In de toelichting hierop is onder andere het volgende aangegeven: *Met de verdichtingsopgave van het bestaand stads- en dorpsgebied wordt de groenblauwe ruimte als tegenhanger van de stedelijke dynamiek nog belangrijker voor rust, ruimte en leefkwaliteit. De stedelijke groen- en waterstructuur kan met het oog op klimaatverandering dienen als klimaatbuffer bij hittestress, droogte en wateroverlast.*

Juiste kantoor op de juiste plek

De beleidskeuze luidt hiervoor als volgt: *Nieuwe kantorenontwikkelingen concentreren zich bij voorkeur op toplocaties (centrum Rotterdam en centrum Den Haag) en scienceparken. Daarnaast is er een opgave om kantoren te reduceren (zowel fysiek als qua plancapaciteit) op minder kansrijke locaties.*

Daarbij is onder andere aangegeven dat transformatie van incurante kantoorlocaties (zoals Klein Plaspolder) naar bijvoorbeeld woningen gewenst is vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik, maar ook versterkend is voor de kantorenmarkt.

Specifiek is hierbij voor kantoren op locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel, zoals Klein Plaspolder, het volgende aangegeven: *Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvoorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.* De provinciale strategie is hier gericht op 'fors verdunnen' van zowel het bestaande aanbod als het planaanbod van kantoren.

Ruimtelijke kwaliteit

Deze beleidskeuze wordt in de Omgevingsvisie als volgt beschreven: *De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.*

Dit is verder uitgewerkt in specifieke regels in de Omgevingsverordening. Verwezen wordt naar de toets hieraan in paragraaf 3.2.2.

Verstedelijking

Qua verstedelijking is de volgende beleidskeuze in de Omgevingsvisie opgenomen:

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Daarbij worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Bouw naar behoefte;*
- *Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;*
- *Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;*
- *Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.*

Toetsing

De voorgenomen woningbouw en herinrichting van het plangebied geeft als volgt invulling aan de hiervoor toegelichte provinciale beleidskeuzes:

- De voorgenomen woongebouwen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd en op de daken worden waar mogelijk zonnepanelen geplaatst. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie in de gebouwde omgeving.
- In het plangebied ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ruimte voor een groenblauwe verbinding tussen de wijk Damsigt en de Vliet, waarmee de lokale groenblauwe structuur wordt versterkt.
- Met de beoogde ontwikkeling wordt een bruto vloeroppervlakte van circa 19.000 m² bestaande kantoorruimte, die leegstaat en gezien de omvang moeilijk opnieuw verhuurbaar is, aan het aanbod onttrokken. Daarmee wordt een aanzienlijke bijdrage aan de provinciale 'verdunningsstrategie' voor incourante kantoren geleverd.
- In dit bestemmingsplan is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waaraan ook nadrukkelijk behoefte is (zie verder paragraaf 3.2.2.). Daar komt bij dat de voorgenomen woongebouwen in de nabijheid van de halte Oosteinde aan de Randstadrail tussen Delft en Leidschendam worden gerealiseerd. Tot slot is nog van belang dat rekening is gehouden met klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving (zoals ook blijkt uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 4). Specifiek voor klimaatadaptie geldt daarbij nog dat ten opzichte van de huidige situatie een aanzienlijke afname van verharding in het plangebied wordt gerealiseerd, met name door de groene inrichting van het onbebouwde terrein en het toepassen van groene daken in de binnentuinen.
- Ten opzichte van de huidige functie en inrichting van het plangebied wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Ook wordt nadrukkelijk voldaan aan de specifieke regels voor ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsverordening (zie verder paragraaf 3.2.2.).

Wanneer het voorgaande wordt vertaald naar de eerdergenoemde zes provinciale ambities, blijkt dat het plan met name invulling geeft aan de gewenste 'gezonde en aantrekkelijke leefomgeving'. Ook wordt, voor zover mogelijk op planniveau, invulling gegeven aan de ambities 'naar een klimaatbestendige delta' en 'energievernieuwing'. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met en past binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Na inwerkingtreding is de verordening regelmatig herzien, de laatste herziening dateert van 2 februari 2022 en vormt de basis voor de navolgende toetsing.

Toetsing

Op grond van de Omgevingsverordening zijn voor het onderhavige plan de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De toetsing aan deze twee artikelen is als volgt:

Artikel 6.9

Voor wat betreft artikel 6.9 zijn met name de leden 1 tot en met 5 van belang:

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.*
2. *Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met [...] het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals [...] beschreven in de omgevingsvisie, beleidskeuze landschap.*
3. *Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.*
4. *Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:*
 - a. *een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of*
 - b. *sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.*
5. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
 - b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
 - c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening*

gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Wat betreft voorgenomen ontwikkeling is dus eerst de vraag aan de orde of er sprake is van inpassen, aanpassen of transformeren. Het initiatief kan worden beschouwd als een transformatie: *een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat.* De beoogde gebouwen zorgen voor een verandering van de structuur, waarbij in het plangebied een nieuw stedelijk gebied ontstaat. Om die reden is voor de ontwikkeling in het plangebied artikel 6.9 lid 5 sublid c aan de orde.

Om te beoordelen of aan het betreffende artikel wordt voldaan is allereerst de vraag of de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed wordt aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd. Hiervoor is van belang dat de voorgenomen ontwikkeling onderdeel is van het transformatiegebied Klein Plaspoelpolder, waarvoor de eerdergenoemde ontwikkelvisie en spelregels zijn opgesteld. Op basis van de toetsing aan dit ruimtelijk kader in met name de paragrafen 2.2.1 tot en met 2.2.3 kan worden vastgesteld dat de ruimtelijke kwaliteit van de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van deelgebied 3A van Klein Plaspoelpolder is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarbij is op basis van de spelregels en de welstandsbeoordeling in het ontwerp nadrukkelijk en uitvoerig aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving van het plangebied. Van een fasering en ruimte en tijd is daarbij met name sprake ten opzichte van de andere deelgebieden in Klein Plaspoelpolder, die deels al ontwikkeld zijn en deels later dan het in dit bestemmingsplan opgenomen deelgebied ontwikkeld worden.

Daarnaast is op basis van artikel 6.9 lid 5 sublid c de vraag hoe voor de nieuwe ontwikkeling rekening is gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de beleidskeuze 'Landschap' uit de provinciale omgevingsvisie. Op basis hiervan wordt het plangebied primair gerekend tot het stedelijk landschap. In algemene zin geldt daarbij dat het ontwerp voorziet in het toevoegen van bebouwing die zich zowel functioneel als ruimtelijk in de bestaande structuur voegt. Het plangebied ligt in Klein Plaspoelpolder, een stedelijk gebied waar nu in hoofdzaak kantoren, bedrijven en woningen aanwezig zijn. Vanwege het vertrek van bedrijfsactiviteiten staan veel kantoor- en bedrijfspanden leeg. Het is de wens om het gebied te transformeren naar een woon- en werkgebied. Het bouwplan is één van de (deel)ontwikkelingen die invulling geeft aan die gewenste transformatie. De maatvoering wijkt niet wezenlijk af van de maatvoering van omliggende bebouwing, noch is sprake van een ingrijpende afwijking van de bouwmassa's die op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling past daarom in de bestaande karakteristiek en versterkt de gebruikswaarde. In aanvulling hierop zijn met name de volgende specifieke richtpunten relevant:

- *Verstedelijking vindt vooral binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en binnen invloedsgebied van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) plaats.*
- *Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de stedelijke groenblauwe structuur. Daarbij gaat het ook om de recreatieve kwaliteit en de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de biodiversiteit.*

Bij de voorgenomen woningbouw en herinrichting van het plangebied is als volgt rekening gehouden met deze richtpunten:

- Het plangebied ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied en binnen de in de omgevingsverordening aangewezen stationsomgeving van een HOV-halte.
- De voorgenomen ontwikkeling sluit vrijwel volledig aan bij de bestaande landschappelijke structuur (c.q. het omliggende stratenpatroon) en in het plangebied ontstaat, zoals hiervoor al aangegeven, nieuwe ruimte voor een groenblauwe verbinding tussen de wijk Damsigt en de Vliet (waarmee de lokale groenblauwe structuur wordt versterkt). Daarbij wordt tevens bijgedragen aan klimaatadaptatie, zoals onder andere is toegelicht in paragraaf 4.8.2.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Voor wat betreft artikel 6.10 zijn voor stedelijke ontwikkelingen met name de leden 1, 3 en 4 van belang:

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 grote buitenstedelijke bouwlocaties [...].*
3. *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.*
4. *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.*

De eerste vraag die moet worden beantwoord is of in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is de volgende definitie opgenomen voor 'stedelijke ontwikkeling': *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. De realisatie van 295 woningen in een gemengd stedelijk woonmilieu kan op grond van bovenstaande definitie worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening is daarom van toepassing op dit bestemmingsplan.

Het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening en het bestaand stads- en dorpsgebied zoals bedoeld door de provincie Zuid-Holland. De nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd door transformatie van een bestaand kantoorgebouw (sloop en nieuwbouw). In dit geval volstaat een beschrijving van de behoefte aan de voorziene nieuwe woningen.

Als het gaat om woningbouw speelt de provincie een belangrijke rol. Woningbouwprogramma's worden regionaal afgestemd en komen samen in een regionale woonvisie en/of woningbouwprogramma, waar Gedeputeerde Staten mee moeten instemmen. Zodra is ingestemd, is de behoefte aan en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma in de bestemmingsplannen verantwoord.

Regionaal woningbouwprogramma

Sinds 1 maart 2015 werkt de gemeente Leidschendam-Voorburg op het beleidsterrein wonen samen met de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer in de woningmarktregio Haaglanden. Binnen dit samenwerkingsverband vindt overleg en afstemming plaats via zogenaamde 'bestuurlijke tafels'. Het doel van de bestuurlijke tafel is om de regionale woningmarkt te versterken en voor woningzoekenden betere kansen te creëren op een passende woning. Jaarlijks wordt binnen de woningmarktregio Haaglanden een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Hierin wordt per jaar vooruitgeblikt op de geplande toevoegingen en onttrekkingen van woningen per gemeente. De plannen voor Klein Plaspoelpolder, waarbinnen het plangebied is gelegen, zijn opgenomen in de 'Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021'.

De meest recente versie van het regionaal woningbouwprogramma is door de woningmarktregio eind 2019 aan de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voorgelegd. Op 17 maart 2020 is hierop gereageerd en is door Gedeputeerde Staten ingestemd met de behoefteonderbouwing van het woningbouwprogramma. Daarbij is aangegeven dat deze instemming geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Specifiek voor de gemeente Leidschendam-Voorburg is in het genoemde regionaal woningbouwprogramma uitgegaan van bijna 2.500 woningen voor de periode tot en met 2025. De voorgenomen woningbouw in het plangebied past met een woningaantal van 295 ruimschoots in het totale gemeentelijke programma. Gelet op het voorgaande wordt voor de voorgenomen ontwikkeling op basis van lid 3 voldaan aan artikel 6.10 van de omgevingsverordening. Daar komt nog bij dat de aanzienlijke gemeentelijke woningbouwopgave ook nadrukkelijk naar voren komt uit het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de paragrafen 3.3.1 tot en met 3.3.4. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan de voor het plangebied relevante kwantitatieve en kwalitatieve gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (Herijking 2012)

De structuurvisie 'Ruimte voor Wensen 2040' is vastgesteld op 25 september 2012 door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De herijkte visie geeft een integraal toekomstbeeld van de gemeente tot 2040. De uitgangspunten van de visie zijn vertaald naar drie pijlers:

1. *versterken van de groene woon stad (wonen en maatschappelijke voorzieningen, groen, water en openbare ruimte, cultuurhistorie en duurzaamheid en leefbaarheid).*
2. *verbeteren van de economische kansen en voorzieningenstructuur.*
3. *beter benutten en verbeteren van de (regionale) bereikbaarheid (mobiliteit en bereikbaarheid).*

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen drie zones: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied is gelegen in zowel het stedelijk gebied als de Vlietzone.

Stedelijk gebied

Voor het stedelijk gebied zijn er een aantal kwantitatieve en een aantal kwalitatieve ambities geformuleerd:

Kwantitatief

- Realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied.
- Faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040.

Kwalitatief

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

In aanvulling daarop zijn voor het stedelijk gebied een aantal opgaven benoemd die bijdragen aan de drie pijlers voor de ontwikkeling van de stad. De opgave voor Klein Plaspoelpolder is als volgt geformuleerd:

In Klein Plaspoelpolder heeft de gemeente te maken met structurele leegstand van een aantal omvangrijke kantoorpanden. Voor het gebied blijft een transformatieopgave staan, waarbij de gemeente streeft naar gemengde woon- en werkmilieus, passend bij de positionering Leidschendam-Voorburg. Binnen Klein Plaspoelpolder kan een aanzienlijk deel van het gewenste ruimtelijke programma voor wonen op de lange termijn (2025-2040) worden opgevangen.

Vlietzone

Voor de Vlietzone zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

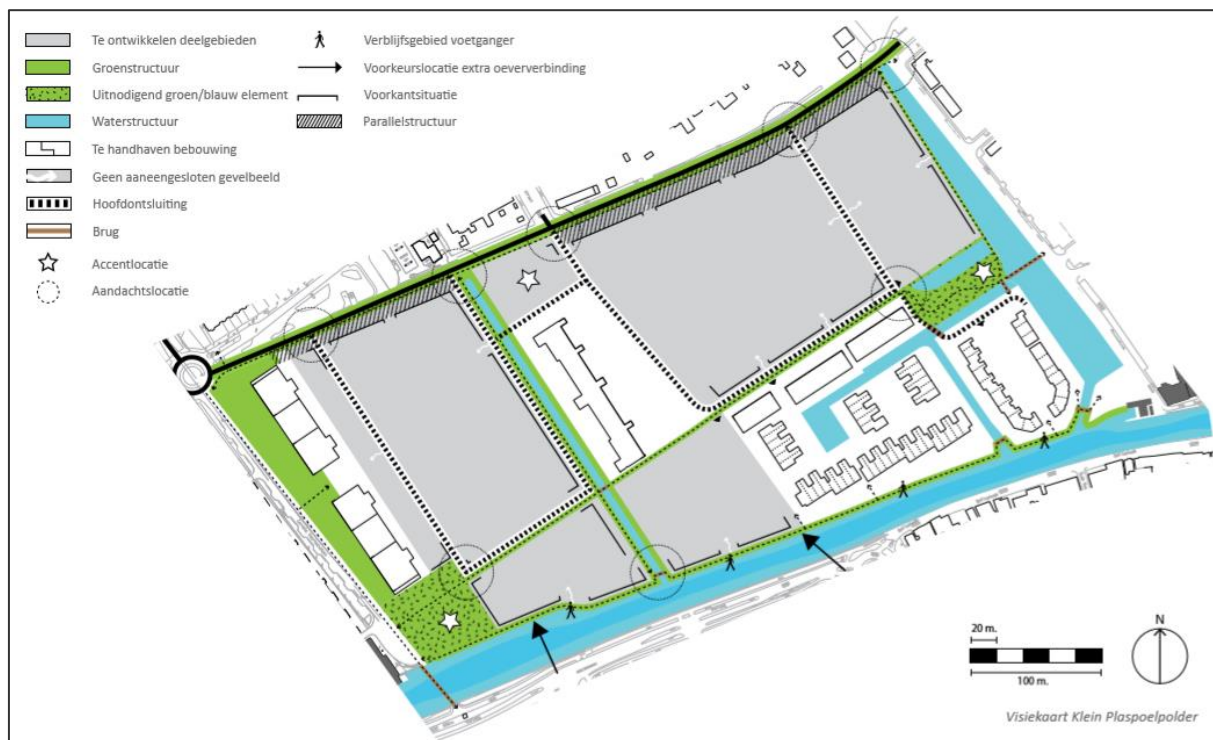
- Benutten en verder versterken van de groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone.
- Grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden).
- Versterken van de identiteit van de kernen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

Toetsing

De geplande woningbouw in het plangebied draagt bij aan de woningbouwopgave uit de structuurvisie 'Ruimte voor Wensen 2040'. Klein Plaspoelpolder, waar het plangebied onderdeel van is, wordt expliciet genoemd als geschikte locatie voor woningbouw. Daarnaast draagt het plan ook bij aan de specifieke transformatieopgave voor leegstaande, omvangrijke kantoorpanden in Klein Plaspoelpolder die in de structuurvisie is benoemd.

3.3.2 Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor Ideeën'

De ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor Ideeën' is vastgesteld op 21 oktober 2014. Het doel van de visie is om richting te geven aan de transformatie van het gebied. Het is nadrukkelijk de wens van de gemeente om Klein Plaspoelpolder te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied, dat goed toegankelijk is en prettig aansluit op zijn groenstedelijke omgeving. Voor het plangebied geldt dat de nadruk ligt op de woonfunctie, overige functies dienen zich te conformeren naar het verblijfskarakter.



Figuur 3.1

Uitsnede visiekaart Klein Plaspoelpolder

In de visie zijn een aantal opgaven geformuleerd:

- Versterken van de Vlietoever door verbetering en realisatie verbindingen langs de Vliet.
- Verbeteren herkenbaarheid historisch lint en zicht op de Vliet.
- Versterken ruimtelijke kwaliteit van de entrees naar omliggende gebieden toe.
- Nieuwe functies dienen complementair te zijn aan de voorzieningen-as van Leidschendam Centrum.
- Realisatie gemengd woon-werkmilieu.

Zie voor een aanvullende beschrijving van de ontwikkelvisie ook paragraaf 2.2.1.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen één van de te ontwikkelen deelgebieden. Uitgangspunten voor het plan zijn onder andere een mix van verschillende woningtypologieën en het 'doorwaadbaar' maken van het gebied. Ook komt het historisch lint in aangepaste vorm terug in het ontwerp als groenzone. Daarbij is echter vooral van belang dat de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder verder is uitgewerkt in de spelregelkaarten waaraan in paragraaf 2.2 (uitgebreid) getoetst is. Voor de toetsing aan de ontwikkelvisie wordt daarom korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.2. Daaruit blijkt dat met het bouwplan c.q. de ontwikkeling van het plangebied nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder.

3.3.3 Woonvisie 2016- 2020

De Woonvisie is opgesteld omdat er behoefte was om vanuit een brede optiek een toekomstbeeld te schetsen van het wonen in Leidschendam-Voorburg. Het karakter van de gemeente en de kwaliteit van het wonen en leven in de buurten en wijken, vormen daarbij het belangrijkste kader. Wat goed is en past bij wat de mensen in die wijken willen, moet zoveel mogelijk behouden blijven. Maar daar waar mensen eigenlijk niet langer meer willen of kunnen wonen zullen veranderingen doelgericht ter hand genomen moeten worden.

De Woonvisie heeft een belangrijke relatie met de Regionale woonvisie Haaglanden, de Strategische Visie Leidschendam-Voorburg en de Structuurvisie. De Regionale woonvisie Haaglanden geldt als belangrijkste kader voor de Woonvisie: regionale ambities worden in deze Woonvisie uitgewerkt op lokaal niveau.

De hoofddoelstelling van de Woonvisie 2020 is het streven naar een aantrekkelijke (leefbare), groene woongemeente binnen Haaglanden met een evenwichtige bevolkingsopbouw en het creëren van keuzemogelijkheden voor elke inwoner van Leidschendam-Voorburg. De Woonvisie fungeert als leidraad voor ander gemeentelijk beleid dat het wonen raakt en is het toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

De Woonvisie:

- Geeft richting aan de keuze voor bepaalde woonmilieus, de structuurvisie vertaalt dit in een ruimtelijk beeld.
- Geeft een beschrijving van de wijken, de gewenste woonmilieus en de benodigde strategie daarvoor. Daarbij is ervan uitgegaan dat alle wijken een woonkarakter behouden. Het inzetten van de strategie is dan ook bedoeld voor het versterken van dat woonkarakter.
- Geeft geen richting aan mogelijke bouwlocaties. Dit wordt nader uitgewerkt in het woningbouwprogramma dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Toetsing

De gemeente is primair zelf aan zet om de doelstellingen uit de Woonvisie 2020 te kunnen bereiken. Zo bevordert de gemeente de doorstroming naar passende woonruimte en houdt ze regelmatig contact met woningcorporaties, marktpartijen en particuliere verhuurders. De gemeente realiseert zelf geen woningen maar schept hiervoor de voorwaarden. Bijvoorbeeld door het vaststellen van bestemmingsplannen. Zo bepaalt de gemeente, mede op basis van de Woonvisie 2020, wat en waar er gebouwd wordt. De herontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie 2020.

3.3.4 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

In de Woonvisie 2016-2020 is, in aanvulling op wat hiervoor is beschreven, ook opgenomen dat de gemeente zich richt op een substantieel aandeel nieuwbouw in de sociale sector en het bouwen van woningen in de middeldure sector om doorstroming uit de sociale woningvoorraad te stimuleren. Onder andere om die reden achtte de gemeente het gewenst om een juridisch kader vast te stellen met randvoorwaarden voor met name het aandeel sociale en middeldure woningen bij woningbouwinitiatieven. De verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020 voorziet in dit juridisch kader. De belangrijkste regel uit deze verordening is dat initiatiefnemers bij een bouwplan met 10 of meer woningen in beginsel minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen dienen te realiseren.

Toetsing

Van belang is in dit geval echter dat de regels in de verordening niet van toepassing zijn voor het bouwplan c.q. de ontwikkeling van het plangebied. De reden hiervoor is dat in de verordening is bepaald dat deze (onder andere) niet van toepassing is als: *door de raad of het college bindende ruimtelijke en/of programmatische randvoorwaarden of uitgangspunten ten behoeve van het bouwplan zijn vastgesteld in de vorm van een ruimtelijk kader, spelregelkaarten, een ruimtelijke uitnodiging, een ontwikkelvisie, randvoorwaarden voor een aanbesteding/tender of enig andere daarmee naar aard, doel en/of inhoud vergelijkbare besluit en/of document.*

Hiervan is voor het bouwplan c.q. de ontwikkeling van het plangebied sprake, omdat de gemeenteraad al op 19 september 2017 heeft besloten om binnen Klein Plaspoelpolder ruimte te maken voor 15% sociale woningbouw en 15% woningen in het middeldure segment. In het woningbouwprogramma voor het plangebied zijn 15% sociale en 15% middeldure huurwoningen opgenomen, waarmee voldaan wordt aan de in dit geval geldende eis.

3.3.5 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

De Welstandsnota Leidschendam-Voorburg is vastgesteld op 14 juni 2004 en sindsdien een aantal keer gewijzigd. De laatste gewijzigde versie is vastgesteld op 13 september 2011. De nota vormt het toetsingskader voor bouwplannen, waarbij wordt getoetst aan de 'redelijke eisen van welstand'. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.

De welstandsnota bevat zowel algemene als gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plangebied is gelegen in gebied 58 Klein Plaspoel, onderdeel van het gebiedstype 'Instituten en kantoren'. De waardering van het gebied wordt als volgt beschreven:

De gebieden met instituten en kantoren in Voorburg en Leidschendam zijn in de meeste gevallen nogal fragmentarisch in hun ruimtelijke opbouw en nogal sober in architectonische uitwerking. De toegenomen aandacht in de afgelopen decennia voor kwaliteit van werkplekken, gevels met een actievere klimaatbeheersing, duurzame gevelmaterialen e.d. kunnen een toekomstige kwaliteitsverbetering brengen in de uitstraling van deze gebieden.

Naast de gebiedscriteria is ook van belang dat de Oosteinde en de Oude Trambaan ten noorden van het plangebied tot de stedelijke 'bedrading' worden gerekend. Het karakter van deze lijnen speelt mee bij de beoordeling van bouwplannen aan deze lijn.

Toetsing

In de welstandsnota wordt het plangebied nog aangemerkt als locatie voor instituten en kantoren. Met onderhavig plan verandert deze gebiedskarakteristiek naar een woongebied. De ontwikkeling draagt bij aan een kwaliteitsverbetering in de uitstraling van het gebied. De architectonische uitwerking zorgt voor een verbeterde uitstraling ten opzichte van de huidige verouderde kantoorbebouwing. Tevens sluiten de beoogde woongebouwen qua ontwerp bij elkaar aan. Dit zorgt voor een minder fragmentarische ruimtelijke opbouw dan nu het geval is.

Daarnaast is met name de architectonische uitwerking van de gevels aan de noordzijde van het plangebied nog van belang.

De formele toetsing aan de welstandsnota vindt uiteraard plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwplan, waarbij aanvullend ook toetsing aan de spelregelkaarten plaatsvindt.

3.3.6 Nota Parkeerbeleid 2021

In de Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. De algemene visie op parkeren luidt daarbij als volgt:

Parkeerbeleid staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de integrale ruimtelijke opgave en actuele ontwikkelingen in de gemeente en de maatschappij. De gemeente streeft daarom naar een parkeerbeleid dat onderdeel is van deze opgave en meebeweegt met deze ontwikkelingen. Op de korte termijn is de inzet van de gemeente om parkeren te faciliteren voor een goede bereikbaarheid en een prettige woonomgeving. Ter verbetering van de duurzaamheid en leefbaarheid zet de gemeente in op een transitie naar andere vormen van mobiliteit. Zodra de alternatieve vormen van vervoer voldoende op orde zijn, zal het parkeerbeleid mede gericht worden op het stimuleren van deze alternatieven ten behoeve van een bewuster autogebruik, een lagere parkeerdruk en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Specifiek ten aanzien van parkeernormen is in de nota onder andere het volgende aangegeven: *Om binnen de bandbreedte een lagere parkeernorm te kunnen hanteren, dient daarom bij elk bouwplan een solide onderbouwing geleverd te worden hoe dat in die specifieke situatie verantwoord is. In de volgende herziening van de nota Parkeernormen wordt nader uitgewerkt onder welke voorwaarden toepassing van deelauto's kan leiden tot een reductie van de parkeernormen. Hierbij wordt rekening gehouden met de locatie, de doelgroep en het aanbod van aanvullende faciliteiten (zoals bijvoorbeeld excellente fietsenstallingen, aanbod van deelbakfietsen of deelscooters).*

Deze herziening van de nota parkeernormen moet nog plaatsvinden, waardoor in dit geval nog de in paragraaf 3.3.7 beschreven nota geldt.

Toetsing

Op basis van paragraaf 4.2.2 en het onderliggende onderzoek van Goudappel kan worden vastgesteld dat de voor onderhavig plan toegepaste parkeernormen al in lijn met het bovenstaande beleidsuitgangspunt zijn bepaald. De herontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota Parkeerbeleid 2021.

3.3.7 Nota parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam - Voorburg (2012)

De Nota Parkeernormen van de gemeente Leidschendam-Voorburg bevat de parkeernormen voor de gemeente. Doel is om de toepassing en de rekenmethodiek van de parkeernormen duidelijker te maken voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars. Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.

Toetsing

De toepassing van de Nota parkeernormen voor onderhavig plan is uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 4.2.2.

3.3.8 Groenstructuurplan Buitengewoon groen

Het groenstructuurplan buitengewoon groen is vastgesteld op 2 februari 2010 en geeft op grote lijnen invulling aan de gemeentelijke ambitie om een '*buitengewoon groene gemeente*' te zijn. In vergelijking met andere (rand)stedelijke gebieden is Leidschendam-Voorburg een groene gemeente. Er speelt echter ook een verdichtingsopgave binnen de gemeente, die soms op gespannen voet staat met de groene woonstadgedachte. Uitgangspunt is dat verdichting mogelijk is op voorwaarde dat de hoofdgroenstructuur wordt versterkt. Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is, en waar het groen versterkt kan worden.

Hierbij worden de ambities en opgaven voor verschillende onderdelen van de groenstructuur beschreven, waarbij het plangebied geen onderdeel is van de belangrijke structuurelementen. Wel ligt het plangebied tussen de structuurelementen Vlietzone en de groene lijn over de Oosteinde.

Toetsing

Het plangebied ligt nabij de oude trambaan over de Cornelis Voorhoevelaan. De gemeente hanteert de doelstelling om een groenzone aan te houden van 20 meter tussen de oude trambaan en nieuwbouw. Hieraan wordt ruim voldaan, de afstand tussen de nieuwbouw en het openbare gebied aan de Cornelis Voorhoevelaan is circa 38 meter. Verder wordt nog opgemerkt dat er tussen de nieuwbouw en de Cornelis Voorhoevelaan reeds bebouwing aanwezig is. Verder is het plangebied geen onderdeel is van belangrijke structuurelementen uit het groenstructuurplan en omdat de voorgenomen herinrichting voorziet in een aanzienlijke toename van groen in het plangebied, is geen sprake van strijdigheden met het groenstructuurplan.

3.3.9 Klimaatplan 2009-2020 en beleidsnota Duurzaam bouwen

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam bouwen (Dubo) van de gemeente, geactualiseerd op het onderdeel energie door het Klimaatplan 2009-2020. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in het Klimaatplan 2009-2020 vastgesteld te streven naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen als zon, geothermie (aardwarmte), wind en wellicht biomassa, door een energietransitie. Het streven is om in 2050 samen met de (voormalige) regio Haaglanden klimaatneutraal te zijn. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen door in de vergunningaanvraag te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

In de nota Duurzaam bouwen zijn drie onderdelen als eis opgenomen voor gemeentelijke initiatieven. De drie verplichte maatregelen zijn:

1. Indien hout wordt toegepast, pas dan duurzaam geproduceerd hout toe. Dit is met name hout met het FSC-keurmerk (Forest Stewardship Council), conform FSC-convenant met Haaglanden;
2. Vermijd consequent het gebruik van zink, lood en koper voor zover blootgesteld aan de buitenlucht en gebruik geen koper voor waterleidingen;
3. Beperk zoveel mogelijk het gebruik van PVC in alle bouwdelen. Indien gebruik wordt gemaakt van PVC, gebruik dan gerecycled PVC en PVC waarvoor een retoursysteem bestaat.

De drie genoemde maatregelen worden waar mogelijk vastgelegd in intentie- of samenwerkingsovereenkomsten met andere ontwikkelende partijen

In het Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan. Daarbij luidt de overkoepelende strategie als volgt:

Leidschendam-Voorburg streeft naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van de toepassing van hernieuwbare energiebronnen als wind, zon, geothermie (energietransitie) en wellicht biomassa.

Deze strategie is uitgewerkt op basis van verschillende thema's, waarbij voor de voorgenomen ontwikkeling met name 'Duurzame energieproductie', 'Energiezuinige gebouwde omgeving' en 'Klimaatbestendige leefomgeving' van belang zijn. Voor deze thema's zijn respectievelijk onder andere de volgende uitgangspunten in het klimaatplan opgenomen:

- *Op basis van 'vele kleintjes maken één grote' stimuleert de gemeente actief de kleinschalige opwekking van duurzame energie door gebruik te maken van zonnepanelen, zonneboilers en gebouwgebonden windturbines.*
- *De gemeente kiest voor een integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in de woningen en een gezond binnenklimaat. Energiebesparing mag nooit ten koste gaan van de gezondheid van bewoners en de gemeente blijft daarom het belang van goede ventilatie benadrukken. Voor de grotere projecten vindt toetsing plaats met het instrument GPR Gebouw waarmee de duurzaamheidskwaliteit kan worden bepaald.*
- *Bij alle nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar 10% verlaging van de EPC-norm, zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Zo kan worden besloten om woningen geschikt te maken voor latere toepassing van zonne-energie of lage temperatuur verwarming;*

- *De gemeente drukt de CO2-reductie bij nieuwbouw vanaf 200 woningen en herstructurering uit in de Energie Prestatie op Locatie (EPL). Bouwen volgens de minimumeisen levert bij nieuwbouw een EPL van 6,6 op, een energieneutrale locatie levert een EPL van 10 op. Voor alle nieuwbouwwoningen met meer dan 200 woningen wordt, afhankelijk van de locatie en het type bouwproject, een minimale EPL gerealiseerd van 7,0 tot 8,0.*
- *De gemeente Leidschendam-Voorburg wil een groene woongemeente zijn. Uitgangspunt is het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden en realisatie van nieuw groen waar mogelijk. Groen zorgt voor een prettige leefomgeving en biedt kansen voor recreatie. Daarnaast heeft groen een positieve invloed op de gezondheid van de omwonenden, de leefbaarheid in de wijk en het milieu.*

Energie algemeen (landelijk beleid)

Per 1 juli 2018 is landelijk de aansluitplicht op aardgas vervallen. Dat betekent dat nieuwbouw in Leidschendam-Voorburg niet meer wordt aangesloten op het aardgasnet. Gebouwen moeten op een duurzame manier verwarmd en (soms) gekoeld worden en voorzien van warm tapwater. Grosso modo is het alternatief voor aardgas gebaseerd op elektriciteit (o.a. een warmtepomp, zonneboiler, etc.) of een aansluiting op een warmtenet.

Vanaf 1 januari 2021 geldt wettelijk voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt met drie indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

In het kader van het klimaatbeleid wordt gestreefd naar het opnemen van collectieve duurzame energieopties in bestemmingsplannen en bouwplannen. Een energievisie geeft voor grotere bouwprojecten de mogelijkheden aan voor duurzame energiemogelijkheden binnen Leidschendam-Voorburg.

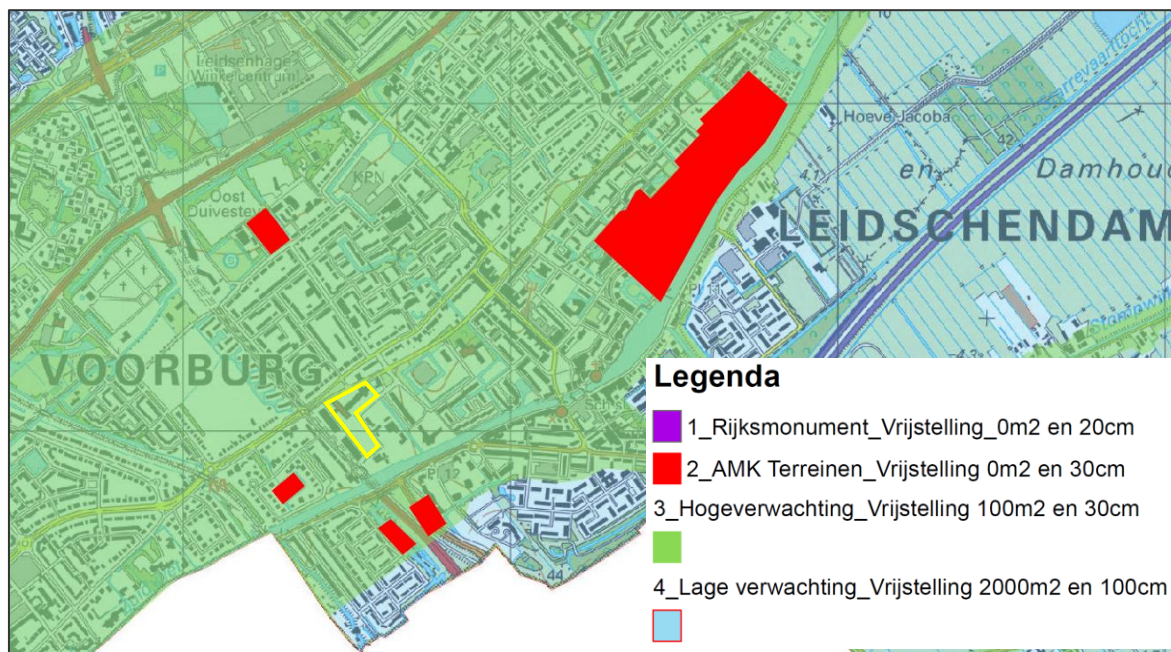
Toetsing

Met de toepassing van zonnepanelen, bouwen zonder gasaansluiting en het toevoegen van groen in het plangebied geeft de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijk invulling aan de relevante thema's uit het klimaatplan.

3.3.10 Archeologienota herijking 2013 gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten

Deze herijkte nota is samen met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar opgesteld en heeft het volgende doel: *Het vereenvoudigen van bestaande regelgeving en de daaruit voortvloeiende regeldruk. Met deze herijking wordt de effectiviteit van het archeologiebeleid verbeterd. Tevens wordt het beleid aangepast op sinds 2008 veranderde wet en regelgevingen.*

Daarbij is in dit geval met name de beleidskaart bij deze nota relevant.



Figuur 3.2

Uitsnede beleidskaart bij archeologienota met globale ligging plangebied (in geel).

Toetsing

Uit de beleidskaart volgt dat voor het plangebied sprake is van een hoge archeologische waarde of verwachting. Hiervoor geldt in beginsel dat voor alle bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. Om die reden is voor de voorgenomen ontwikkeling ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie voor een verdere toelichting paragraaf 4.10. Ook is in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen die uitgaat van de hiervoor genoemde oppervlakte- en dieptegrens.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages zijn in dit geval als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet op het voorgaande is echter wel een m.e.r.-beoordeling aan de orde. Om die reden is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is ingediend bij de gemeente Leidschendam - Voorburg. De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, waardoor een m.e.r. niet noodzakelijk is. Op grond van het Besluit m.e.r. is de conclusie van deze notitie door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Leidschendam Voorburg, overgenomen en in een collegebesluit vastgelegd. De aanmeldingsnotitie maakt als bijlage I onderdeel uit van deze toelichting.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en dat daarom geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is.

4.2 Verkeer en parkeren

Omdat de beoogde ontwikkeling aan de Oosteinde gevolgen kan hebben voor de verkeer- en parkeersituatie zijn beide in onderstaande paragrafen inzichtelijk gemaakt.

4.2.1 Verkeer

De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is bepaald met behulp van de rekentool van het CROW. Om de toename van verkeersbewegingen te berekenen is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie.

Huidige situatie

Voor de huidige situatie wordt, in lijn met de gemeentelijke Nota Parkeernormen, uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie voor een locatie in de 'rest bebouwde kom' van een 'zeer sterk stedelijk' gebied. Op basis hiervan genereert de huidige, bestemde kantoorfunctie in het plangebied circa 1.024 verkeersbewegingen per werkdag (uitgaande van een kantoor zonder baliefunctie met een bruto vloeroppervlakte van 19.000 m², een verkeersgeneratie van 4,05 bewegingen per 100 m² en een vermenigvuldigingsfactor van 1,33).

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie wordt, net zoals in de rapportage over parkeren van Goudappel (zie verder 4.2.2), uitgegaan van een (iets) lager dan gemiddelde verkeersgeneratie voor een locatie in de 'rest bebouwde kom' van een 'zeer sterk stedelijk' gebied. Op basis hiervan genereert de beoogde woonfunctie in het plangebied circa 1.440 verkeersbewegingen per werkdag (uitgaande van 206 dure en 89 middeldure/goedkope huurappartementen, met verkeersgeneraties van respectievelijk 5 en 3 bewegingen per woning en een vermenigvuldigingsfactor van 1,11). Per saldo leidt de voorgenomen ontwikkeling daarmee naar verwachting tot circa 416 extra verkeersbewegingen per werkdag.

Omliggend verkeersnetwerk

De woongebouwen worden ontsloten via de Nieuwe Havenstraat en de Johan Zocherstraat. Deze ontsluitingswegen kennen in de huidige situatie een dusdanig lage intensiteit dat de extra verkeersbewegingen hier zonder meer kunnen worden opgevangen, waarbij mede van belang is dat de verkeersbewegingen zich over beide wegen verdelen. Beide wegen kunnen worden beschouwd als erftoegangsweg, waarvoor Goudappel een maximale intensiteit van 3.500 motorvoertuigen c.q. verkeersbewegingen per etmaal aanhoudt. De invalsweg voor deze twee ontsluitingswegen is de Oosteinde/Oude Trambaan. Deze weg maakt onderdeel uit van de primaire verkeersstructuur van de gemeente Leidschendam - Voorburg en kan daarom als gebiedsontsluitingsweg worden aangemerkt. Voor de Oosteinde/Oude Trambaan geldt een maximumsnelheid van 50 km/u en uit de rekentool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) volgt dat de huidige verkeersintensiteit op deze weg circa 8.500 verkeersbewegingen bedraagt (ruim 4.000 in oostelijke en iets minder dan 4.500 in westelijke richting). Aangenomen wordt dat de 416 verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zich ongeveer *fifty-fifty* over beide (rij)richtingen verdelen, wat voor beide richtingen een relatief beperkte verkeerstoename van circa 5% inhoudt. Gelet op het profiel van de Oosteinde/Oude Trambaan kan deze weg worden getypeerd als een gebiedsontsluitingsweg met aanliggend fietspad, waarvoor Goudappel een maximale intensiteit van 15.000 motorvoertuigen c.q. verkeersbewegingen per etmaal aanhoudt. Inclusief de voorgenomen ontwikkeling wordt de

verwachte intensiteit op de Oosteinde/Oude Trambaan circa 9.000 verkeersbewegingen, waarmee nog ruimschoots binnen de maximale capaciteit wordt gebleven (ook wanneer niet gesaldeerd wordt met de huidige situatie).

Tot slot is aanvullend nog van belang dat in de huidige situatie, voor zover bekend, op de genoemde wegen geen sprake is van een capaciteitsprobleem. Vanwege het voorgaande wordt daarom gesteld dat de ontsluitingswegen en invalsweg voldoende capaciteit hebben om de bestaande verkeersbewegingen en ruim 400 extra bewegingen te verwerken.

4.2.2 Parkeren

Door adviesbureau Goudappel is bepaald hoeveel parkeerplaatsen bij de ontwikkeling van de woningen gerealiseerd moeten worden. Dit met de inzet van een goed en duurzaam mobiliteitsaanbod, waarbij de bereikbaarheid gewaarborgd blijft, de ambitie op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit verwezenlijkt wordt en geen afwenteling plaatsvindt op de omgeving. In de toekomst zou de omgeving mogelijk kunnen aansluiten bij het deelmobiliteitsconcept van de ontwikkeling. In plaats van overlast te ondervinden, kan de omgeving dan juist de vruchten plukken van deze deelmobiliteitsoplossing.

De ontwikkeling bestaat uit 295 appartementen (geen grondgebonden woningen) die in de huursector worden aangeboden. De appartementen zijn compact en hebben een beperkt aantal slaapkamers. Onder de geplande woonblokken worden op de begane grond parkeerplaatsen gerealiseerd die bestemd zijn voor de bewoners en bezoekers van de bovengelegen woonblokken. Door het realiseren van een laagdrempelig systeem (bijvoorbeeld voor bewoners met een pasje of kentekenherkenning en voor de bezoekers via de intercom of ook kentekenherkenning) voor het toegang verlenen in de garage voor zowel bewoners als de bezoekers in combinatie met korte en droge looproutes naar de opgangen maakt dat deze plekken aantrekkelijker zijn om de auto te parkeren dan de parkeerplekken op maaiveld. Het streven is om in de openbare ruimte zo min mogelijk parkeerplaatsen te realiseren, zodat er zoveel mogelijk ruimte beschikbaar blijft voor groen.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeren is verwoord in de Nota Parkeernormen (zie ook paragraaf 3.3.7). Uit de rapportage van Goudappel blijkt dat op basis van de gemeentelijke parkeernormen er op het maatgevende moment 402 parkeerplaatsen benodigd zijn. Vanwege de specifieke eigenschappen van Damsigt heeft Goudappel beargumenteerd dat het hanteren van de gemiddelde parkeerkencijfers voor Damsigt leidt tot een overschatting van de parkeervraag en niet aansluit bij het woningtype en de ambities voor een duurzame en groene omgeving. Het gemeentelijke beleid biedt de mogelijkheid om binnen de bandbreedte uit te gaan van andere parkeerkencijfers dan het standaard gemiddelde parkeerkencijfer om de parkeervraag te berekenen.

Zo heeft het type huishouden veel invloed op het autobezit, waarmee het zeer relevant is voor de verwachte parkeervraag. Door te werken met de gegevens van het autobezit per type huishouden is het mogelijk om de parkeervraag van de nieuwe woningen zo reëel mogelijk te bepalen met als resultaat een gebalanceerde totale parkeervoorziening van de juiste omvang. Om in een deel van de automobilitéitsbehoefte van bewoners te voorzien en mee te gaan met de huidige wens van voornamelijk starters op de woningmarkt is de initiatiefnemer voornemens om deelauto's bij de ontwikkeling te stallen. Autodelen is het principe dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten.

Uitgaande van dubbelgebruik, een parkeernorm welke valt tussen minimale en gemiddelde parkeernorm van de gemeente en gebruik van deelauto's hoeven er naast de in totaal 268 parkeerplaatsen in de parkeergarages op het maaiveld nog maar 58 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden om te voorzien in de gehele parkeerbehoefte van de ontwikkeling (inclusief compensatie van 19 parkeerplaatsen voor de Sijtwendeflats). In totaal worden daarmee 326 parkeerplaatsen gerealiseerd, 268 op eigen terrein en 58 in de openbare ruimte (39 ten behoeve van de ontwikkeling plus 19 als compensatie).

Kortom: Voor het bouwplan is op basis van het woningtype en met de inzet van deelmobiliteit een zo realistisch mogelijke parkeerbehoefte berekend. Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is daarbij dat er geen overlast mag ontstaan voor de omgeving. Om dit te waarborgen is in het bouwplan tevens ruimte gereserveerd om op maaiveld nog extra parkeerplaatsen te realiseren. Als in praktijk toch overlast ontstaat door een tekort aan parkeerplaatsen, kan deze extra ruimte ingezet worden voor een uitbreiding van de parkeercapaciteit. Opgemerkt wordt dat dit de laatste mogelijke optie is als andere oplossingen niet het gewenste effect hebben. Als eerste kan bijvoorbeeld overwogen worden om het gebruik van deelauto's extra te promoten of de tarieven te verlagen.

Op basis van het voorgaande heeft het college van burgemeester en wethouders op 12 juli 2022 besloten om op basis van de Nota Parkeerbeleid 2021 (zie ook paragraaf 3.3.6), vooruitlopend op herziening van de Nota Parkeernormen die wordt voorzien, in te stemmen met toepassing van een reductie op de opgelegde parkeernorm door inzet van deelauto's op voorwaarde van een monitoringsplan en daarmee af te wijken van de vigerende Nota Parkeernormen uit 2012.

De volledige rapportage van Goudappel maakt als bijlage II onderdeel uit van deze toelichting.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.1 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woongebouw met 295 wooneenheden. Hiermee blijft het initiatief ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Daar komt nog bij dat het initiatief naar verwachting een relatief beperkt aantal van circa 416 extra verkeersbewegingen per werkdag tot gevolg heeft (zie verder paragraaf 4.2.1), waarbij het aandeel vrachtverkeer 0% is. Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		416
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1

Uitkomst NIBM-tool.

Op grond van het voorgaande valt geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse te verwachten.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via de dichtst bij het plangebied gelegen rekenpunten op de kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) neemt naar verwachting af van circa 20 µg/m³ in 2020 naar circa 14,5 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) neemt naar verwachting af van circa 17 µg/m³ in 2020 naar circa 15 µg/m³ in 2030.
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) neemt naar verwachting af van circa 9 µg/m³ in 2020 naar circa 7,5 µg/m³ in 2030.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied voldaan.

4.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het NIBM-criterium, geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.1 Beoordeling

De beoogde woongebouwen betreffen een geluidgevoelige bestemming waarvoor mogelijk (deels) verkeers- en industrielawaai aan de orde kunnen zijn. Om die reden zijn beide geluidbronnen hierna afzonderlijk beschouwd.

Verkeerslawaai

Vanwege de ligging van het plangebied nabij de Vlietweg, Oosteinde – Voorburgseweg, Oosteinde – Oude Trambaan, N14 en 30 km/uur-wegen is een akoestisch onderzoek voor verkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Vlietweg en Noordelijke Verbindingsweg: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.*
- *Oosteinde – Voorburgseweg: de geluidbelasting is maximaal 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Oosteinde – Oude Trambaan: de geluidbelasting is maximaal 56 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 8 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *N14: de geluidbelasting is maximaal 52 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 4 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *30 km/uur-wegen: de geluidbelasting is maximaal 58 dB zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.*

- *Oosteinde – Voorburgseweg, Oosteinde – Oude Trambaan en N14: een hogere waarde moet worden vastgesteld door de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daar zijn voorwaarden aan verbonden. De vast te stellen hogere waarden zijn per woning in bijlage V (bij het akoestisch onderzoek) gespecificeerd en betreffen allen het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Voorburg, sectie D, nummer 6928.*
- *Er wordt voldaan aan de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.*

Het volledige akoestisch onderzoek verkeerslawaaï maakt als bijlage III onderdeel uit van deze toelichting.

4.4.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan, met inachtneming van de aan te vragen hogere waarden voor verkeerslawaaï. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.5 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.5.1 Beoordeling

In 2014 is een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd, waarin het volgende is geconcludeerd:

- Bij dit onderzoek zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan olieproducten in de bodem en het grondwater aangetoond. Geconcludeerd wordt dat de brandstoftanks mogelijk niet geleid hebben tot een geval van ernstige bodemverontreiniging welke gesaneerd moet worden, of dat de brandstoftanks niet op de verwachte locatie aanwezig zijn geweest.
- Uit het vooronderzoek blijkt dat op het zuidwestelijke terreindeel aan de kopse zijde van het gebouw een verontreiniging in de (onder)grond aanwezig is als gevolg van huisvuilstortingen. Deze verontreiniging is gesaneerd middels het aanbrengen van een afdeklaag (klinkerbestrating) en is nog op de locatie aanwezig [...].
- Op het zuidoostelijke deel van perceel 6929 is eveneens huisvuilstort en bodemverontreiniging ten gevolge hiervan aangetoond en gesaneerd door middel van ontgraven en afvoeren.
- De verwachte verontreinigingen als gevolg van de aanwezigheid van huisvuil en slootdempingen in de ondergrond van de overige terreindelen zijn in onderhavig onderzoek niet aangetroffen. Hierbij moet opgemerkt worden dat het zeer lokale (lange, smalle en ondiepe) stroken met huisvuil betreft. Bij de gehanteerde onderzoeksmethode wordt een beperkt aantal boorgaten met een doorsnede van circa 10 cm gemaakt; de kans om hierin huisvuil aan te treffen is klein. De verwachting is dat deze verontreiniging wel op de overige terreindelen aanwezig is.
- Ter hoogte van peilbuis 1006 zijn in een puinhoudende laag van 0,9 tot 1,2 m –mv sterk verhoogde gehalten aan barium, koper en lood aangetoond. In een nabijgelegen boring (113) is op een diepte van 1,0 tot 1,5 m –mv in een puinhoudende laag een gehalte aan koper boven de interventiewaarde aangetoond. In de omliggende boringen zijn geen matig of sterk verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen aangetroffen.
- Op de overige terreindelen zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen in zowel de bodem als het grondwater aangetoond.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kon al worden vastgesteld dat voorafgaand aan de nieuwbouw een bodemsanering in (een deel van) het plangebied noodzakelijk is. Naar aanleiding van het vooronderzoek is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook wordt een saneringsplan opgesteld.



Figuur 4.2

Ligging deellocaties actualiserend bodemonderzoek.

In het actualiserend bodemonderzoek is het volgende geconcludeerd:

- *De bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkellocatie is voldoende in beeld gebracht. De resultaten uit onderhavig onderzoek laten zien dat de verwachte stortvakken en huisvuilstroken niet overal op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. De stelling uit het vooronderzoek [...], nl dat opvullingen met stortmateriaal en huisvuil in het verleden voornamelijk op de zuidwestelijke helft van de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden wordt bevestigd door de onderzoeksresultaten.*
- *De aanwezige verontreinigingen zijn heterogeen en divers.*
- *Ter plaatse van deellocatie 1 (voormalige tanks) lijken voornamelijk naoorlogse puinopvullingen aanwezig.*
- *Ter plaatse van deellocatie 2 betreft de verontreiniging huisvuilstroken gedateerd rond 1900 in combinatie met metselwerkpuin dat van latere oorsprong (naoorlogs) kan zijn.*
- *Ter plaatse van deellocatie 3 wordt bevestigd dat de sanering uitgevoerd is en dat geen restverontreinigingen meer aanwezig zijn.*
- *Op het overig terreindeel (deellocatie 4) kon de aanwezigheid van huisvuilstroken en stortvakken aan de zuidwestzijde niet aangetoond worden. Wel zijn sterke verontreinigingen aangetroffen die gerelateerd worden aan fundatie van voormalige opstallen en een voormalige boerderij.*
- *Op basis van onderhavig onderzoek dient de eerdere inschatting van te saneren volumes bijgesteld te worden naar beneden. Als ruwe schatting kan een te saneren volume van circa 750 m³ aangehouden worden.*
- *Er zijn geen aanwijzingen dat op het terrein met verontreinigd materiaal gedempte sloten aanwezig zijn.*
- *Voor de ontwikkeling van de locatie van kantoorpand naar woningbouw dient rekening gehouden te worden met een saneringstraject. Hierbij zijn meerdere saneringsvarianten mogelijk welke in een later stadium nader uitgewerkt zullen worden.*

Het volledige actualiserend bodemonderzoek maakt als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting.

4.5.2 Conclusie

Met de uit te voeren sanering wordt geborgd dat de bodem in het plangebied conform de geldende wet- en regelgeving geschikt wordt gemaakt voor een woonfunctie. Uiteraard wordt daarbij ook de vervuilde grond conform de geldende wet- en regelgeving afgevoerd en verwerkt. Met inachtneming van de uit te voeren bodemsanering vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitvoeren van de bodemsanering wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

4.6 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving van:

1. Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
3. Het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
4. Het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines hoogspanningslijnen en zendmasten.

Onder andere woningen worden daarbij als kwetsbare objecten beschouwd.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden sinds 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De Basisnetten Weg, Water en Spoor geven de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en windturbines is gebaseerd op de volgende begrippen:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met 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 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar.

Het bevoegd gezag moet bij een nieuwe ontwikkeling bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag over de hoogte van het groepsrisico verantwoording afleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening (bijvoorbeeld door ventilatie uitschakelbaar te maken, voorlichting van bewoners en goede bereikbaarheid voor hulpdiensten).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes van toepassing (Bevt). Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is moet ook aandacht worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Dichtheid van personen en de verwachte veranderingen.
- Hoogte van het groepsrisico.
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte).
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- Het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.
- Het groepsrisico, niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerstgenoemde aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

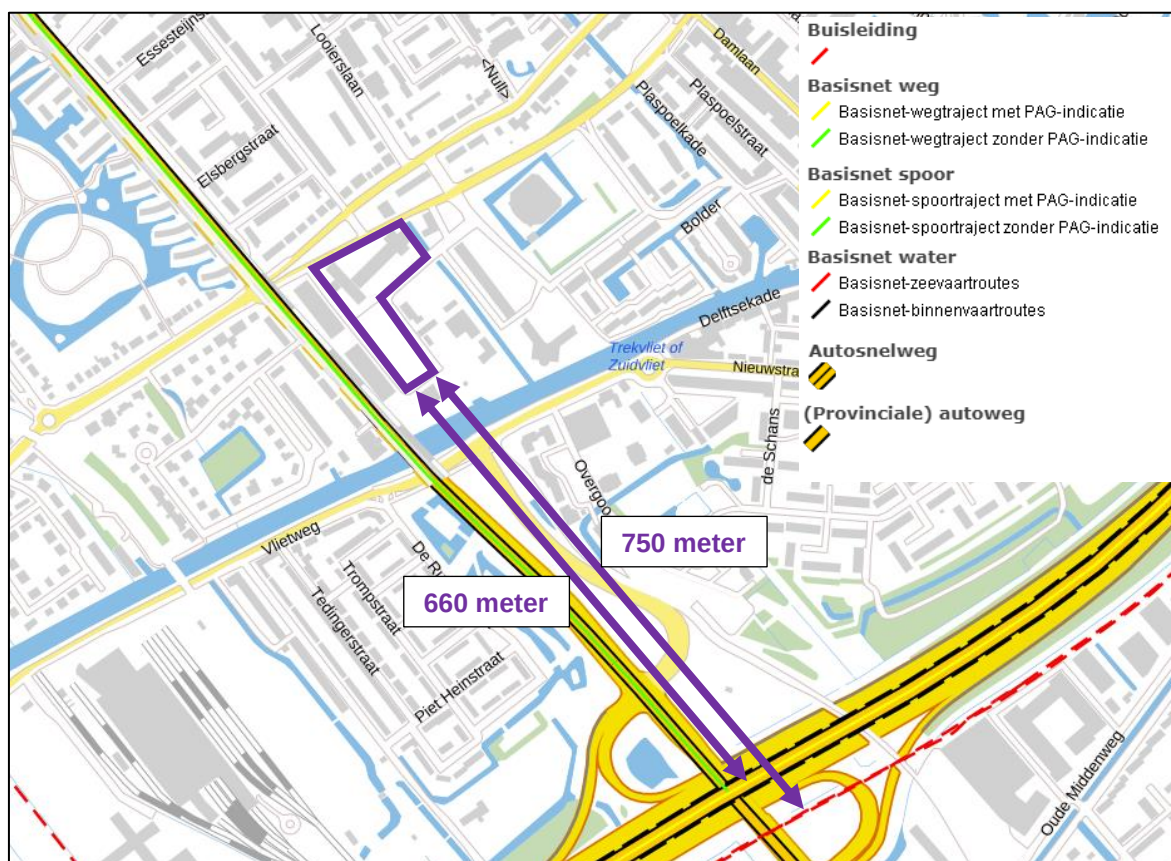
4.6.1 Beoordeling

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving

In het onderhavige plan worden geen functies mogelijk gemaakt die tot een risicovolle inrichting behoren. Ook wordt er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen of een brandstofleiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling heeft geen invloed op de veiligheid in het gebied.

Risico objecten in de omgeving

Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen gericht op gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen, vervoer van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), luchthavens en windmolens.



Figuur 4.3

Uitsnede risicokaart met in paars plangebied en afstanden tot risicobronnen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Dichtbij het plangebied ligt een Basisnet-route over de N14. Zoals hiervoor al is aangegeven is de N14 in de nabijheid van het plangebied ondertunneld. De N14 is vanwege de ondertunneling in het Basisnet opgenomen, omdat hier het transport van gevaarlijke stoffen niet is toegestaan. Dit blijkt ook uit de detailinformatie over deze route in de landelijke risicokaart, waarin 0 transporten per jaar zijn opgenomen. Gelet op het voorgaande is als gevolg van de N14 geen sprake van externe veiligheidsrisico's voor het plangebied.

Het plangebied ligt op circa 660 meter van de A4. De A4 is ook opgenomen in het Basisnet. Ter plaatse van het dichtstbijzijnde wegvak (wegvak Z7) is het PR-plafond 0 meter en het GR-plafond 13 meter. Er is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig (dit is een gebied waar rekening moet worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen). De vervoershoeveelheid is 4.000 tankauto's per jaar. Het plangebied ligt ruim buiten het PR- en GR-plafond. Er is geen nadere beoordeling nodig.

Het plangebied ligt tevens buiten de 200-meterzone waarvoor conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Er is geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Volgens het Bevt geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A4 (maximaal 880 meter bij transport van toxische vloeistoffen (LT2)). Een beperkte verantwoording op het gebied van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is hiermee noodzakelijk.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 omvat maximaal 4.000 transporten per jaar en betreft verschillende stofcategorieën die ieder over een eigen maximale effectafstand (1%-overlijdenskans) beschikken. Deze effectafstanden zijn opgenomen in de Handleiding Risicoanalyse Transport. De effectafstanden van de stofcategorieën die over de transportroute worden vervoerd en die tevens tot aan het plangebied reiken betreffen de effectafstanden voor toxische gassen en toxische en zeer toxische vloeistoffen. Voor het plangebied betekent dit dat met name rekening moet worden gehouden met een eventuele gifwolk.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden danwel zijn al voorzieningen aanwezig om de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

- Ten aanzien van toxische scenario's geldt dat de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het gebied verbeterd kunnen worden door de aanwezige gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen. Hiervoor moeten deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn. In de gebouwen moet eveneens het centrale afzuigstelsel of luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden. Het ventilatieconcept voor de beoogde woningen gaat uit van een gebalanceerd stelsel met mechanische toe- en afvoer middels een WTW-box. Per woning kan dit stelsel handmatig worden afgeschakeld (in geval van een eventuele gifwolk). Uiteraard is het daarbij nodig dat dit specifieke handelingsperspectief onderdeel is van de risicocommunicatie richting toekomstige bewoners
- Ten aanzien van de brandbare gassen geldt dat de gebouwen evenwijdig aan de transportroute staan waardoor is geborgd dat mensen vanuit de woning kunnen vluchten in een richting die haaks op de transportroute staat. Het plangebied is via verschillende wegen en vanuit verschillende richtingen bereikbaar. Hiermee is het plangebied tevens voldoende bereikbaar voor hulpdiensten. Op grond van de eisen in het Bouwbesluit 2012 is geborgd dat voldoende en geschikte blus- en koelwatervoorzieningen worden gerealiseerd.
- Daarnaast is voor beide scenario's goede risicocommunicatie vanuit het bevoegd gezag gewenst. Het bevoegd gezag draagt de zorg voor een goede voorlichting en instructie in de richting van de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van bestaande en nieuwbouwlocaties, zodat men weet welke risico's aanwezig zijn en hoe bewoners en gebruikers moeten handelen in het geval van een optredend incident.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

De spoorbaan Den Haag - Leiden ligt op circa 1,65 kilometer ten noorden van het plangebied. In principe vindt er geen transport van gevaarlijke afvalstoffen plaats over deze spoorbaan. Echter, volgens Prorail kan incidenteel wel transport plaatsvinden en betreft het maximaal 50 wagonladingen. Deze spoorbaan is echter niet aangeduid als spoorweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen over de Vliet

Over de Vliet, gelegen ten zuiden en buiten het plangebied, vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

Buisleidingen

Ten zuiden van de A4, op circa 750 meter van het plangebied, ligt het tracé van een hogedruk-gasleiding. Uit de toelichting van het eerder ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Leidschendam Zuid', blijkt dat het invloedsgebied van deze gasleiding tot maximaal 380 meter buiten het leidingtracé ligt. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied, zodat voor deze gasleiding geen nadere beoordeling of verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Risicovolle bedrijven/inrichtingen

Ter plaatse en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Advies Veiligheidsregio Haaglanden

In een breder kader is door de Veiligheidsregio Haaglanden al in 2018 geadviseerd over de ontwikkelingen in Klein Plaspoelpolder als geheel. Omdat de ontwikkeling van het plangebied ook toen al voorzien was, kan dit advies nog steeds als geldend worden beschouwd. Uit het advies van de veiligheidsregio volgde, net als uit de voorgaande beoordeling, dat enkel de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de transportroute over de A4 relevant is. Op basis daarvan zijn door de veiligheidsregio de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Afschakelbare ventilatie (*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.*);
2. Risicocommunicatie (*Om de bewoners, het personeel en/of de vaste bezoekers binnen het invloedsgebied van de risicobronnen te informeren 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.*).

Deze geadviseerde maatregelen zijn in lijn met de hiervoor opgenomen beperkte verantwoording op het gebied van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in relatie tot de A4.

4.6.2 Explosievenonderzoek

Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg is door AVG een gemeentebreed historisch vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd (zie bijlage V). Uit de resultaten van dit vooronderzoek blijkt dat binnen Klein Plaspoelpolder geen CE-verdachte locaties aanwezig zijn. De grondroerende werkzaamheden kunnen hier onder reguliere condities worden uitgevoerd. Er kan worden volstaan met een 'werkprotocol aantreffen conventionele explosieven'.

4.6.3 Conclusie

Uit de analyse van de landelijke risicokaart blijkt dat enkel de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de A4 relevant is. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of buisleiding. Voor deze aspecten is er geen nadere beoordeling of verantwoording benodigd.

De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute over de A4. Onderdeel van deze paragraaf is daarom een beperkte verantwoording op het gebied van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het aspect externe veiligheid vormt op basis hiervan geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.4
Overzicht richtafstanden.

4.7.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een hindergevoelige functie. Beoordeeld moet worden of voor deze woningen geen hinder van omliggende functies valt te verwachten en of deze functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door het initiatief.

In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig, maar ook twee tankstations en nog enkele dienstverleningsfuncties en kantoren. Op dit moment is er nog sprake van een gemengd gebied maar de ambitie bestaat om het gebied te transformeren naar primair een woongebied. De locatie wordt daarom beoordeeld worden als rustige woonwijk. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de relevante functies in de omgeving van het plangebied.

Total Tankstation (Oude Trambaan 141)

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsfunctie met een maximale milieucategorie 2 en via een aanduiding is specifiek een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg behoort eveneens tot milieucategorie 2. Het tankstation aan de Oude Trambaan 141 staat op gemeentegrond. Met de exploitant van het tankstation is een gebruiksovereenkomst afgesloten, die naar verwachting afloopt als gestart wordt met de ontwikkeling van deelgebied 2. De huurovereenkomst is jaarlijks opzegbaar door gemeente. De locatie van het tankstation wordt uiteindelijk ook herontwikkeld en vormt daarom geen belemmering voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Voormalige betoncentrale, afvalbrengstation en gemeentewerf

Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied liggen de eerdergenoemde voormalige bedrijfslocaties van een betoncentrale, een afvalbrengstation en de gemeentewerf. In het geldende bestemmingsplan hebben deze locaties nog een bedrijfsfunctie met een maximale milieucategorie 2. In de huidige situatie zijn er echter geen bedrijven meer aanwezig, zowel de betoncentrale als het afvalbrengstation en de gemeentewerf zijn verhuisd:

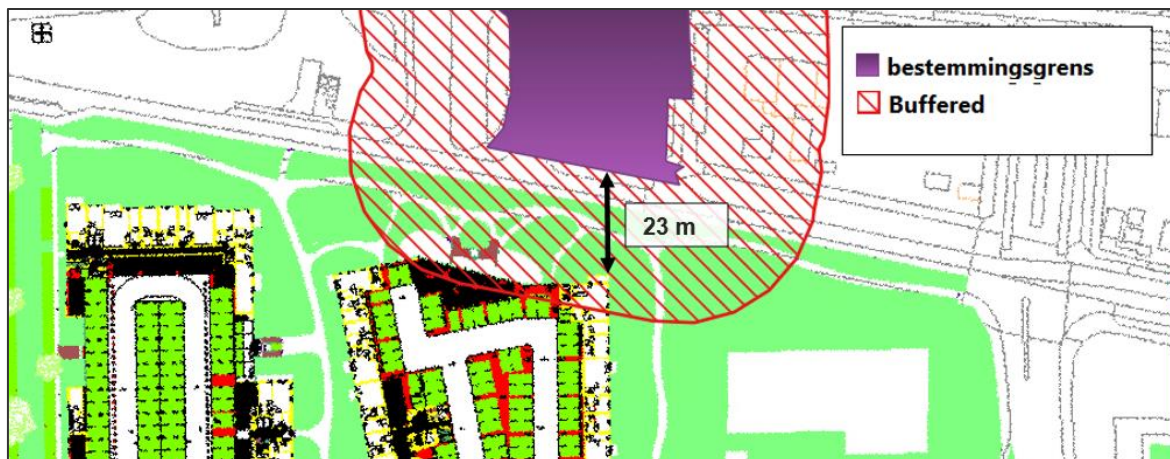
- Op 20 december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een beëindigingsovereenkomst met MEBIN. Vervolgens is de huurovereenkomst met MEBIN per 1 april 2017 beëindigt. In 2019 is de betoncentrale gesloopt. Op dit moment ligt het terrein braak en vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.
- Ook het afvalbrengstation en de gemeentewerf zijn gesloten en verhuisd, waarna ook de bijbehorende bedrijfsbebouwing inmiddels gesloopt is. Op dit moment ligt het terrein braak en vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Bij het voorgaande is nog nadrukkelijk van belang dat de gronden met de bestemming 'Bedrijf' eigendom zijn van de gemeente, waardoor is gewaarborgd dat zich in de toekomst geen nieuwe bedrijven op de betreffende locaties kunnen vestigen.

Omdat deze bedrijven inmiddels niet meer op deze locatie aanwezig zijn, alle bedrijfsbebouwing is gesloopt en de gronden in eigendom zijn van de gemeente is het niet noodzakelijk om rekeningen te houden met deze (voormalige) bedrijfslocaties.

Tankstation Berkman (Oosteinde 214)

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsfunctie met een maximale milieucategorie 2 en via een aanduiding is specifiek een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg behoort eveneens tot milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 activiteiten geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter vanaf de inrichtingsgrens tot de gevel van een woning. Meer specifiek geldt er bij een tankstation voor de milieuaspecten geur en geluid een afstand van 30 meter en voor gevaar 10 meter.

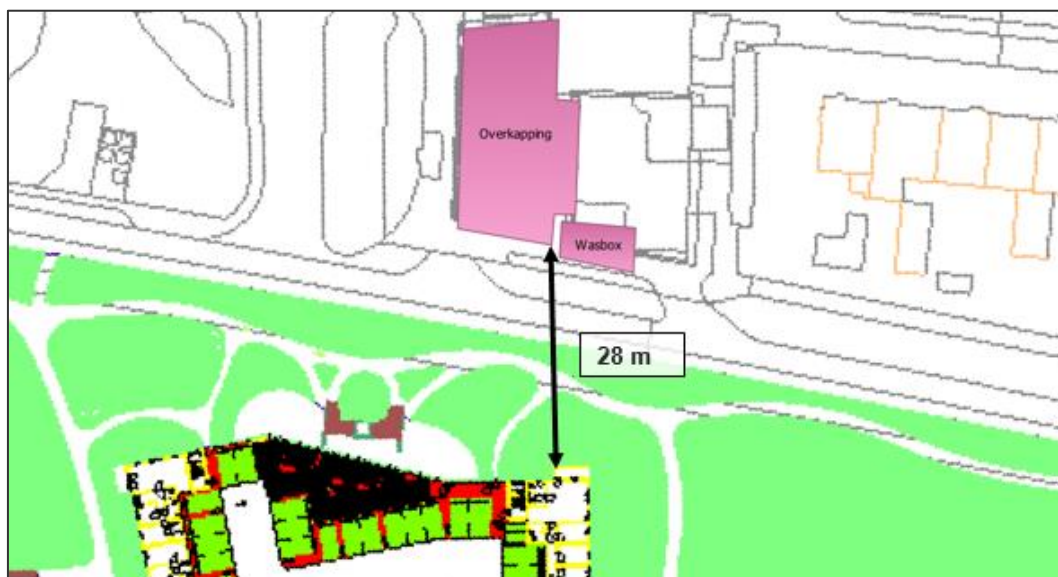


Figuur 4.5

Bestemmingsvlak Berkman (paars) met zone 30 meter (rode arcering) en projectie woongebouwen met kortste afstand.

De dichtstbij gelegen, geprojecteerde woningen binnen het plangebied bevinden zich op circa 23 meter van de inrichtingsgrens (perceelsgrens) van het tankstation. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor geluid en geur. Aan de richtafstand van 10 meter voor gevaar wordt wel voldaan.

Het voorgaande betekent dat er niet zonder meer gesteld kan worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Een nadere afweging is noodzakelijk.



Figuur 4.6

Overkapping ter plaatse van afleverzuilen Berkman (roze) met kortste afstand tot geprojecteerde woongebouw.

De hinder vanwege geur wordt veroorzaakt door de afleverzuilen van de benzine en diesel. Het is daarom gerechtvaardigd de geurcontour te rekenen vanaf de dichtstbij gelegen afleverzuil. Deze afstand bedraagt circa 30 meter. De rand van de overkapping waaronder de afleverzuilen staan bevindt zich namelijk al op circa 28 meter afstand van de beoogde woningen. Het is aannemelijk, dat er bij de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege het aspect geur en dat het tankstation niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering (zie ook figuur 4.5).

Geluidhinder vanwege het tankstation ontstaat door het aankomende en vertrekkende auto- en vrachtverkeer en de wasstraatactiviteiten. De in- en uitrit van het tankstation zijn op circa 23 meter van de beoogde woningen gelegen en de wasbox/wasstraat bevindt zich op circa 26 meter (zie ook figuur 4.6).



Figuur 4.7

Bestemmingsvlak met ligging inrit Berkman (paars, rechter figuur) en wasbox Berkman (roze, linker figuur) met kortste afstanden tot geprojecteerde woongebouw.

Op een geringere afstand dan hiervoor genoemd is in de huidige situatie al een woning gelegen. Het betreft de woning gelegen aan de Voorburgseweg 89. De uitrit van het tankstation aan de zijde van de Oude Trambaan ligt op circa 11 meter van deze woning en de wasbox/wasstraat ligt op circa 20 meter (zie ook figuur 4.7).



Figuur 4.8

Wasbox met ligging inrit Berkman (roze, rechter figuur) en bestemmingsvlak met globale ligging inrit Berkman (paars, linker figuur) met kortste afstanden tot bestemmingsvlakken reeds bestaande woningen.

Ook nabij de in- en uitritten van het tankstation aan de zijde van de Oosteinde zijn al bestaande woningen gelegen op geringere afstand, te weten circa 19 meter (zie ook figuur 4.7). Hierdoor wordt de hindercontour en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf al bepaald door diverse normen op de gevels van de bestaande woningen. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van het bouwplan het functioneren van het bedrijf in gevaar wordt gebracht of dat het woon- en leefklimaat door dit tankstation wordt aangetast.

4.7.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. In het plangebied valt geen hinder van de omliggende functies te verwachten en ook valt niet te verwachten dat de omliggende functies in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.8.1 Beleidskader

Hierna wordt een beknopte beschrijving gegeven van het relevante beleid met betrekking tot water.

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 daarbij 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 21^e 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.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Delfland

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP) van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van Delfland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, klimaatadaptatie en gezond water. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Water- en rioleringplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021

Het water- en rioleringsplan (WRP) is in december 2015 vastgesteld en bestrijkt een periode van 6 jaar, van 2016 tot en met 2021. Het plan een is een gezamenlijk product van de gemeente Leidschendam-Voorburg, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het WRP geeft aan hoe het beheer van de riolering, het watersysteem en andere watervoorzieningen de komende jaren wordt vormgegeven.

In het WRP zijn drie hoofddoelen geformuleerd die liggen op de gebieden kwantiteit, kwaliteit en ruimtelijke potentie:

1. het watersysteem is duurzaam en robuust; Het watersysteem kan zo veel water bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kan worden. Het rioolsysteem is betrouwbaar en wordt toekomstbestendig ingezet;
2. het water is schoon; Ecologisch gezond water stroomt, ruikt fris, is helder, diep genoeg en kent een rijke flora en fauna. Schoon water ontstaat dankzij een watersysteem dat biologisch goed functioneert;
3. het water is aansprekend; Door water te zien als integraal onderdeel in alle ruimtelijke plannen en de potenties van water te benutten, kunnen we de leefomgeving aantrekkelijker maken.

4.8.2 Beoordeling

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de relevante waterthema's.

Stevige dijken: Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied is geen waterkering of beschermingszone van een waterkering aanwezig. Langs de Vliet, die op circa 60 meter van het plangebied ligt, is aan de zijde van het plangebied geen waterkering aanwezig.

Waterkwantiteit: Voorkomen van wateroverlast

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 15.000 m². In de huidige situatie is deze oppervlakte grotendeels verhard met bebouwing en parkeerplaatsen. Verspreid over het terrein zijn onverharde groenstroken (met name langs de buitengrenzen en tussen de parkeerplaatsen) en relatief kleine, onverharde groenelementen aanwezig. Naar schatting is in totaal circa 15% c.q. 2.250 m² van het plangebied onverhard.

In de toekomstige situatie zijn twee bouwvolumes met een totale, maximale oppervlakte van circa 10.000 m² beoogd. Omdat parkeren grotendeels inpandig wordt opgelost, is binnen de rest van het plangebied relatief veel ruimte beschikbaar voor een groene c.q. onverharde inrichting. Dit onbebouwde deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m², waarvan maximaal 35% c.q. 1.750 m² verhard wordt. Dit houdt in dat in de toekomstige situatie binnen het plangebied circa 3.250 m² groen c.q. onverhard wordt ingericht, waarmee de verharde oppervlakte dus met circa 1.000 m² afneemt. Daar komt nog bij dat binnen de bouwvolumes tussen de 3.000 en 4.000 m² als binnentuin wordt ingericht. Van deze oppervlakte wordt naar verwachting minimaal 50% als groen dak ingericht (zie ook figuur 2.9).

Op basis van het voorgaande is medio 2020 in afstemming met het Hoogheemraadschap van Delfland de watersleutel ingevuld, waarbij de binnentuin nog buiten beschouwing is gelaten. Uit deze ingevulde watersleutel volgt vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen opgave qua waterberging. Gelet op de aanzienlijke afname van de verharde oppervlakte en de toepassing van een aanzienlijke oppervlakte groen dak, kan zelfs gesteld worden dat met de ontwikkeling een toename van het waterbergend vermogen binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort

De gemiddelde hoogte van het maaiveld ligt in het plangebied op 0,60 meter boven NAP. Bij het actualiserend bodemonderzoek is in het plangebied een hoogste grondwaterstand van circa 1 meter beneden maaiveld gemeten. Aangezien het plan niet voorziet in de aanleg van bouwlagen die geheel of gedeeltelijk beneden maaiveld liggen, zijn effecten op het grondwater niet te verwachten.

Onderhoud en bagger

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de oeverstrook van een watergang die als secundair water in de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland is opgenomen. De afstand tussen de grens van het plangebied en deze watergang bedraagt circa 7,5 meter. Gezien deze onderlinge afstand en de (minimaal) benodigde onderhoudsstrook van 1 meter vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het onderhoud van deze watergang.

Schoon water: Watersysteemkwaliteit en ecologie

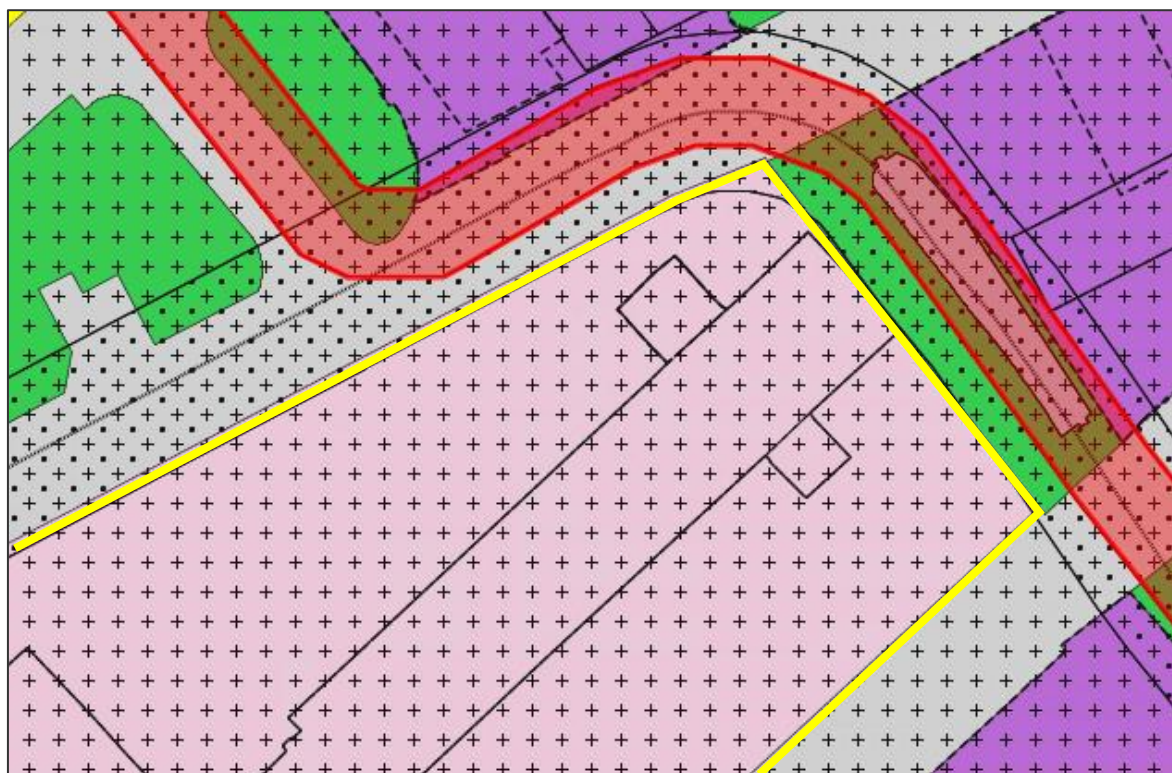
Vanwege de afstanden tot de omliggende watergangen en de in het plangebied beoogde woonfunctie zijn effecten op de waterkwaliteit niet aan de orde.

Gezuiverd afvalwater: Afvalwaterketen

In de huidige situatie worden afval- en hemelwater niet gescheiden afgevoerd (er is een gemengd rioolstelsel aanwezig). In de nieuwe situatie wordt afval- en hemelwater gescheiden afgevoerd, waarbij de afvoer van hemelwater kan worden afgekoppeld en vertraagd afgevoerd.

Te verwachten valt dat de hoeveelheid afvalwater in enige mate toeneemt vanwege de 'vervanging' van een kantoor met een bruto vloeroppervlakte van 19.000 m² door 295 appartementen, maar dat dit geen relevante ruimtelijke gevolgen heeft.

Ten aanzien van afvalwater is verder nog vermeldenswaardig dat ten oosten van het plangebied een rioolpersleiding ligt. Deze heeft aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter. Uit het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk' kan worden afgeleid dat de betreffende beschermingszone niet over het plangebied ligt, omdat deze in de groen- en verkeersbestemmingen ten oosten en noorden van het plangebied ligt. Deze bestemmingen zijn geen onderdeel van het plangebied, zoals kan worden afgeleid uit de navolgende figuur.



Figuur 4.9

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk' met deel plangebied (geel omlijnd) en beschermingszone rioolpersleiding (rood gearceerd).

Klimaatadaptatie

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met klimaatadaptatie, met name door de groene inrichting van het onbebouwde terrein en het toepassen van groene daken in de binnentuinen. Daarbij geldt ook, zoals hiervoor al aangegeven, dat de verharding in de nieuwe situatie aanzienlijk afneemt. In de nieuwe situatie kan daarmee meer water infiltreren en/of gebufferd worden, waarmee piekbuien beter opgevangen kunnen worden. Daar komt bij dat de aanmerkelijk groenere inrichting van het plangebied ook een dempend effect heeft op eventuele hittestress.

Watertoets

In het kader van de watertoets is de voorgaande beoordeling c.q. waterparagraaf in juli en augustus 2020 inhoudelijk afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland. De relevante adviezen van het waterschap zijn verwerkt in de voorgaande beoordeling. Daarbij is door het Hoogheemraadschap ook bevestigd dat een opgave qua waterberging in dit geval niet van toepassing is, omdat de verharde oppervlakte overduidelijk afneemt.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

Soortenbescherming

In het kader van soortenbescherming is in 2017 door adviesbureau van der Helm een ecologische quickscan uitgevoerd naar het volledige plangebied van Klein Plaspoelpolder (zie verder bijlage VI). Vervolgens is er in 2018 een soortgericht onderzoek naar vleermuizen en vogels uitgevoerd, waarvan de conclusies als volgt luiden (zie verder bijlage VI):

- Er zijn geen voortplantings- en rustplaatsen van vleermuizen aanwezig in het plangebied. Er zijn voor vleermuizen geen vervolgstappen nodig.
- Er zijn geen nesten of rustplaatsen van de slechtvalk aanwezig in het plangebied. Hiervoor zijn geen vervolgstappen nodig.
- Er zijn geen nesten of rustplaatsen van de zwarte roodstaart aanwezig in het plangebied. Hiervoor zijn geen vervolgstappen nodig.
- Op het dak van Damsigt is een nestplaats van een zilvermeeuw aanwezig. De grote hoeveelheid bomen en struiken in het plangebied en het platte dak zijn ideale broedlocaties voor algemene broedvogels.

Op basis van deze conclusies zijn vanuit het oogpunt van de (algemene) zorgplicht voor de uitvoering van het project de volgende vervolgstappen geadviseerd: een broedvogelinspectie (als in de broedperiode wordt gewerkt), verlichting zodanig aanbrengen dat langsvliegende en foeragerende vleermuizen niet verstoord worden en eventueel aanwezige licht beschermde dieren en niet beschermde dieren laten vluchten of verplaatsen. Met inachtneming van het voorgaande worden negatieve effecten op beschermde soorten niet verwacht.

Omdat het nader onderzoek al meer dan twee jaar oud was, is in 2021 een actualisatie van dit onderzoek uitgevoerd door het adviesbureau ECOquickscan (zie verder bijlage VI). De conclusie van dit actualiserend onderzoek luidt als volgt: *De conclusie in het nader onderzoek van 2018 blijft ongewijzigd. Er worden geen ontheffingsplichtige beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende beschermde soorten is dan ook niet nodig.*

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is allereerst van belang dat de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden buiten het plangebied en buiten de bebouwde kom van Voorburg liggen, op minimaal 1,7 kilometer afstand. Het betreffen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Het project betreft een plangebied dat in de huidige situatie al deels is bebouwd, vrijwel volledig is verhard en dat intensief is en kan worden gebruikt ten behoeve van een kantoorfunctie. Vanwege deze bestaande situatie en de onderlinge afstand is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in het NNN en Natura 2000-gebieden afwezig. Gezien de in de sloop- en bouwphase verwachte inzet van mobiele werktuigen en vervoersmiddelen en de in de gebruiksfase verwachte verkeersbewegingen per etmaal (1.440 / 1,11 is afgerond 1.300) is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage VII), waarvan de resultaten en conclusies als volgt luiden:

- *De totale stikstofemissie van de sloopfase bedraagt 64,9 kg NOx en 12,2 kg NH3 per jaar, voor de bouwphase 163,6 kg NOx en 4,3 kg NH3 en voor de gebruiksfase 146,4 kg NOx en 9,2 kg*

NH3. Alle drie de modellen [zie verder bijlage VII] zijn doorgerekend met als uitkomst dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

- *Hierdoor zijn [...] op voorhand significant negatieve gevolgen ten aanzien van vermesting en verzuring van stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten. Dit betekent tevens dat een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.*

4.9.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten gebieds- en soortenbescherming geen belemmering vormen voor het onderhavige bestemmingsplan. In aanvulling hierop is nog vermeldenswaardig dat voor de gebouwen en de buitenruimte in het plangebied waar mogelijk is gestreefd naar een natuurinclusief ontwerp, met inachtneming van de gemeentelijke handleiding 'Natuur in de Stad'.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

4.10.1 Inleiding

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Uitgangspunt is het behoud van archeologische resten in de bodem. Als op basis van een belangenafweging blijkt dat behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

Inzake archeologie is allereerst het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek van belang (zie bijlage VIII), waarin onder andere de volgende conclusies en adviezen zijn opgenomen:

- *Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische waarden kunnen worden verstoord met de voorgenomen ingrepen.*
- *Dit betekent dat aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –Mv. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een verkennend booronderzoek, dat als doel heeft om de bodemopbouw en mate van intactheid van de bodem vast te stellen.*

Op basis hiervan is een aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Gezien de mate van intactheid van het strandwallenlandschap en de aanwezigheid van een vegetatieniveau in de top van het duinzand is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Neolithicum – Bronstijd. Voor het noorden van het plangebied geldt een verwachting voor het aantreffen van het kanaal van Corbulo, al is de aanwezigheid niet geheel zeker.*
- *Het archeologisch relevante niveau bestaat uit de top van het duinzand en bevindt zich tussen 130 en 285 cm -Mv (0,7 á 2,3 m -NAP). Gezien de diepte van het duinzand wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren op die plaatsen waar dieper ontgraven wordt dan 130 cm -Mv. Op basis van de huidig bekende ontgravingsdiepten heeft dit advies betrekking op de bouwvlakken van de nieuwbouw (circa 10100 m²), voor zover hier dieper wordt ontgraven dan 130 cm -Mv.*
- *Het vervolgonderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een karterend en eventueel waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P). Voor een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen nodig, waarin de randvoorwaarden van dit onderzoek zijn vastgelegd. Dit PvE moet voor de start van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid, in deze de gemeente Leidschendam-Voorburg.*

Het volledige verkennend booronderzoek maakt als bijlage IX onderdeel uit van deze toelichting.

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt het geadviseerde proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het hiervoor benodigde Programma van Eisen (PvE) is reeds afgestemd met en beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente (als bevoegd gezag). Tevens wordt in dit bestemmingsplan op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid een archeologische dubbelbestemming opgenomen (zie verder paragraaf 3.3.9).

Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie blijkt uit het al genoemde archeologische bureauonderzoek en de toelichting van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' dat ter plaatse van het plangebied vroeger de buitenplaats 'Damzigt' aanwezig was. Deze buitenplaats is verdwenen en in het plangebied liggen geen elementen die onderdeel waren van de historische structuur van de buitenplaats. Wel ligt de eerdergenoemde watergang aan de noordoostzijde in het verlengde van een als historisch aangewezen waterweg die als kavelsloot onderdeel was van de buitenplaats. Het project laat de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische elementen daarmee ongemoeid. Daar komt bij dat in het plangebied geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of beschermde, monumentale panden. Van significante negatieve effecten inzake cultuurhistorie is daarom geen sprake.

4.10.3 Conclusie

Met inachtneming van het nog uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Met het proefsleuvenonderzoek wordt in de (bouw)planning rekening gehouden.

4.11 Bezinning

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezinning en beschaduwning geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. Wel mag de bezonnings situatie geen afbreuk doen aan een goede ruimtelijke situatie. Voor woningen wordt veelal gekeken naar de zogenaamde lichte TNO-norm:

Een woning krijgt de waardering voldoende wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. De twee uur zon hoeven niet aansluitend plaats te vinden en de bezinning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar opgeteld worden.

4.11.1 Beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. De conclusie van deze studie is als volgt:

Op basis van de [...] resultaten kan worden vastgesteld dat als gevolg van de nieuwbouw bij de woningen gelegen aan de Johan David Zochterstraat wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Op 21 maart en een 21 juni neemt de bezonningsduur voor met name de 2 in het midden gelegen woongebouwen af. Voor het noordelijkst gelegen woongebouw neemt op deze dagen de bezonningsduur toe. Op 21 december blijft voor alle gebouwen de situatie ongewijzigd. De volledige bezonningsstudie maakt als bijlage X onderdeel uit van deze toelichting.

4.11.2 Conclusie

Het aspect bezinning vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.12 Windhinder

De normstelling betreffende het windklimaat in de openbare ruimte vindt haar oorsprong in NEN 8100: 2006. De norm NEN 8100 geeft eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat, op loopniveau, in de gebouwde omgeving.

In de norm NEN 8100 is een beslismodel opgezet om de noodzaak van toetsing van een bouwplan in te schatten. Uit dit beslismodel volgt dat de noodzaak van toetsing bepaald wordt door de ligging van het bouwplan (beschut of onbeschut) en de hoogte:

- voor beschut liggende gebouwen tot een hoogte van 15 meter is geen nader onderzoek noodzakelijk;
- voor beschut liggende gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 meter is de hulp van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of er wel of niet CFD- of windtunnelonderzoek noodzakelijk is;
- voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter is nader onderzoek met CFD of een windtunnel noodzakelijk.

4.12.1 Beoordeling

Eén gebouw (het U-vormige bouwvolumne) heeft een bouwhoogte van circa 13 meter. De overige vijf gebouwen hebben een bouwhoogte van circa 19 meter. Dit betekent dat er in beginsel geen directe aanleiding is om nader onderzoek naar windhinder uit te voeren. Wel is het wenselijk om te beoordelen of een onderzoek noodzakelijk is.

Rondom om de nieuwbouw is bebouwing met verschillende bouwhoogtes aanwezig. Ten zuid - westen bevinden zich woongebouwen met een bouwhoogte van circa 27 meter. Ten noorden van de locatie bevinden zich ééngezinswoningen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Ten noordoosten bevindt zich eveneens bebouwing met een bouwhoogte van circa 10 meter. Direct ten oosten bevinden zich enkele bedrijfsgebouwen met eveneens een bouwhoogte van 10 meter. Op grotere afstand (ruim 100 meter) is aan de oostzijde een flatgebouw met een bouwhoogte van 31 meter gelegen. Aan de zuidzijde bevindt zich in de directe nabijheid geen bebouwing. Het bouwplan sluit qua bouwhoogte aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Voor de kritische en meest maatgevende windrichtingen (uit het zuidwesten) geldt dat in de huidige situatie, door het ontstaan van een hoog drukgebied aan de zuidwestzijde van de vier woontorens gelegen aan de Johan David Zocherstraat en een laag drukgebied aan de noordoostzijde (van het plangebied), de wind rondom de bestaande bebouwing versnelt. Dit resulteert in de huidige situatie in een matig windklimaat rondom de vier woontorens en het plangebied. Door het realiseren van de nieuwbouw ontstaat een egalere winddruk, waardoor de wind minder versnelt rondom de bestaande gebouwen en de nieuwbouw. Hierdoor ontstaat er een egalere verdeling in windsnelheden rondom de bestaande gebouwen en nieuwbouw.

Voor wind vanuit de zuidoostelijke richting ligt het plangebied veel opener. Wat betreft de toekomstige invulling van het plangebied liggen de gebouwen in elkaars luwte, waardoor het risico op windhinder voldoende is beperkt. Wat betreft de omgeving van het plangebied veranderen de stromingen naar verwachting wel. De mate waarin deze situatie zich voordoet is echter beperkt, vanwege de beperkte aanwezigheid van wind uit deze windrichting.

Omdat de nieuwbouw qua bouwhoogte aansluit bij de omgeving resulteert dit lokaal in een egalere winddruk. Naar verwachting verbetert het windklimaat in het plangebied en de omgeving.

4.12.2 Conclusie

Gelet op de norm NEN 8100 en het voorgenomen bouwplan in relatie tot de omliggende bebouwing, vormt het aspect windhinder geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Het bestemmingsplan 'KPP Oosteinde 208 Voorburg' is een ontwikkelingsgericht plan, dat bedoeld is om een specifieke ruimtelijke ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. De juridische vormgeving van het voorliggende bestemmingsplan is zodanig dat de voorziene herontwikkeling van het leegstaande Damsigt-kantoor wordt gefaciliteerd. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied en legt tevens bindend de randvoorwaarden vast voor het gebruik van in het plan begrepen gronden en bebouwing.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van het bestemmingsplan. Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de verbeelding. Deze eerste paragraaf geeft de vorm van het bestemmingsplan weer. De twee volgende paragrafen gaan meer gedetailleerd in op de verschillende bestemmingen en overige regelingen zoals die zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit plan.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Voor zover relevant hebben het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, een juridische vertaling gekregen in de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, regels en aanduidingen. De ontwikkeling van het plangebied past binnen de verschillende beschreven beleidskaders.

De plantoelichting heeft geen zelfstandige, juridisch bindende status, maar fungeert als ruimtelijke onderbouwing van de in het plan vastgelegde keuzes ten aanzien van het gebruik en bebouwen van gronden. Daarnaast vervult de toelichting een belangrijke functie bij het toepassen en/of uitleggen van de regels en de verbeelding. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke dan wel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichte gegevens ingetekend.

Op het renvooi (de legenda bij de verbeelding) is te zien dat onderscheid wordt gemaakt tussen bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Alle gronden in het plangebied hebben een bestemming, die op de verbeelding zichtbaar wordt gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met letters/cijfers om de bestemming aan te duiden. Elke op verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet bebouwd. Daarbij wordt ook weer terugverwezen naar de aanduidingen op de verbeelding. De verbeelding en de regels zijn opgesteld en ingericht met inachtneming van de verschillende wettelijk voorgeschreven standaarden, zoals de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening', IMRO-2012, SVBP-2012, etc.

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het bestemmingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven. ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Bij de wijze van meten (artikel 2) wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit bestemmingsplan bepaalde maten gemeten dienen te worden.

5.3 Bestemmingsregels

De regels, behorende bij de verschillende in het plan voorkomende bestemmingen, zijn opgebouwd volgens een vast stramien, voorgeschreven in de SVBP-2012. Hierna zijn de in het bestemmingsplan voorkomende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen afzonderlijk toegelicht. Het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk' is hiervoor als basis gehanteerd.

Bestemming 'Groen'

Deze bestemming omvat gronden die bestemd zijn voor de openbare groenstructuur binnen het plangebied, inclusief kleinschalige groenelementen en parkeervoorzieningen langs de Johan David Zocherstraat (middels een specifieke aanduiding). Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Wel zijn ondergeschikte bouwwerken/voorzieningen bij de aangrenzende bestemming 'Wonen - Gestapeld' toegestaan, zoals balkons en geveltuinen.

Bestemming 'Wonen - Gestapeld'

De bestemming 'Wonen - Gestapeld' is opgenomen ten behoeve van woongebouwen, die een woonfunctie in gestapelde vorm bevatten. Daarbij is middels een aanduiding op de begane grond een parkeergarage toegestaan. Aanvullend is binnen deze woonbestemming een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen. Tot slot is nog een voorwaardelijke verplichting ter borging van de uitvoering van de benodigde bodemsanering opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Deze dubbelbestemming betreft de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele plangebied. De ligging van deze bestemming is afgeleid uit de beleidskaart uit de Nota archeologie herijking 2013 (zie verder paragraaf 3.3.10). De regels voor deze dubbelbestemming zijn integraal overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk'. Op basis van deze archeologische dubbelbestemming geldt in beginsel dat voor alle bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is.

Leiding - Water

Deze dubbelbestemming betreft een (zeer) smalle strook aan de meest noordwestelijke en noordoostelijk grenzen van het plangebied. Het betreffen uitsluitend gronden die de hoofdbestemming 'Groen' krijgen, waar geen bouwwerkzaamheden zijn voorzien. De regels voor deze dubbelbestemming zijn integraal overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk'.

5.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels en een aantal algemene flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels).

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

5.5 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 het beleid en de regeling in het plan; De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt 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 bevoegd gezagsinstantie die belast is met handhaving (veelal de gemeente) 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, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieuovertredingen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft zes woongebouwen met in totaal 295 appartementen in het plangebied. In het kader van het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is door de initiatiefnemer een analyse van de locatie- en de opstalontwikkeling gemaakt. Ook hebben zij door middel van marktanalyses inzicht gegeven in de marktvraag en de opbrengstpotentie van de ontwikkeling.

Op basis van deze stukken is een reëel en volledig beeld geschetst van de kosten en opbrengsten. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende aannemelijk gemaakt.

De Afdeling Grondexploitatie (Afdeling 6.4) in de Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten onder meer verschillende instrumenten om kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen bij personen met een eigendomspositie in dat gebied. Eén van die manieren is door middel van het sluiten van een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, ook wel aangeduid als anterieure overeenkomst. Wanneer de gemeente met de grondeigenaar geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Naast de financieel-economisch relevante aspecten als verhaal van exploitatiekosten maakt ook planschadeverhaal deel uit van de anterieure overeenkomst. Op basis van deze overeenkomst kan de gemeente Leidschendam-Voorburg alle planschadevergoedingen, die het college moet toekennen, verhalen op de initiatiefnemer. Daarmee is ook ten aanzien van het aspect planschade de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een grootschalig leegstaand kantoor naar zes nieuwe, hoogwaardige woongebouwen. Daarmee wordt voorzien in een kwalitatieve impuls van het binnenstedelijke gebied in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

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.

Naast de wettelijke verplichting om eenieder de mogelijkheid te beiden zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen, heeft er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organisaties, ingezetenen en belanghebbenden plaatsgevonden. Hieronder wordt beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Een aantal instanties is gevraagd om aan te geven welke belangen verankerd zouden moeten worden in het bestemmingsplan, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kenmerken van dit gebied. Daarbij is nadrukkelijk gevraagd 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 zijn aangeschreven in het kader van artikel 3.1.1 Bro: Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Delfland en Veiligheidsregio Haaglanden.

Provincie Zuid-Holland

Vanuit de provincie is op 13 juni 2022 per mail het volgende aangegeven:

We hebben geen opmerkingen over het voorontwerpplan Oosteinde 208. Het is bevat geen strijdigheden met het provinciaal beleid.

Wel zijn een paar vragen gesteld waarop we graag een reactie krijgen, namelijk:

- 1. Wie krijgt de woningen in portefeuille. In het Regionale woningbouwprogramma staan 44 sociale huur woningen door een niet toegelaten instelling (dus niet door een woningcorporatie). Onze voorkeur gaat er naar uit dat ze wel in eigendom komen en verhuurd worden door een woningcorporatie.*
- 2. Waarom is alleen gekozen voor huur als het om meerdere gebouwen gaat?*
- 3. In de tekst staat ook doorstroming. Vraag is dan wat er gedaan wordt om deze woningen aantrekkelijk te maken voor bijvoorbeeld de doelgroep senioren.*

Op basis van informatie van de initiatiefnemer kunnen deze vragen als volgt beantwoord worden:

1. De beoogde eigenaar en verhuurder van de woningen is een institutionele belegger. Dit is inderdaad geen toegelaten instelling, maar de belegger streeft ernaar om zoveel mogelijk volgens dezelfde richtlijnen te opereren. In de anterieure overeenkomst (zie verder paragraaf 6.1) is dit vertaald in uitgangspunten en afspraken ten aanzien van de sociale huurappartementen, waaraan de belegger zich heeft gecommitteerd.
2. Uit marktonderzoek- en analyse van de belegger en de woningbouwonderzoeken van de gemeente/regio volgt een grote vraag naar huurwoningen op deze locatie. Omdat de voorgenomen ontwikkeling een deelgebied van het grotere ontwikkelgebied Klein Plaspoelpolder betreft, geldt daarbij nog dat in de overige deelgebieden wel (deels) koopwoningen beoogd zijn. In Klein Plaspoelpolder als geheel ontstaat daarmee een mix van koop- en huurwoningen.
3. Binnen de voorgenomen ontwikkeling zijn ook 44 middeldure huurwoningen geprogrammeerd, waarmee de doorstroming uit de bestaande voorraad sociale huurwoningen wordt gestimuleerd. Daar komt bij dat een mix van woningtypologieën is voorzien, zowel qua gebruiksoppervlakte (circa 55 tot 80 m²) als prijscategorie (sociaal, middelduur en vrije sector) en aantal kamers. Daarmee wordt aan specifieke doelgroepen als senioren nadrukkelijk keuzevrijheid geboden. Daar komt nog bij dat de beoogde verhuurder specifieke marketing c.q. communicatie zal inzetten om de juiste specifieke doelgroepen worden te bereiken en gericht doorstroming te stimuleren.

Hoogheemraadschap van Delfland

Met het hoogheemraadschap van Delfland heeft op hoofdlijnen al in 2020 afstemming c.q. vooroverleg plaatsgevonden (zie verder paragraaf 4.8.2). In aanvulling hierop heeft het hoogheemraadschap op 9 juni 2022 per brief nog het volgende aangegeven:

Wij geven u graag advies ten aanzien van de wateraspecten in het plan. Specifiek hebben wij een opmerking over het thema “Afvalwater”.

De rioolpersleiding, waarover eerder contact geweest is, is niet in de water-paragraaf terug te vinden. Wij vragen u aan te geven, of dit betekent, dat de persleiding (inclusief beschermingszone van 5 meter aan weersijden van de leiding) buiten het plangebied ligt.

In reactie op de voorgaande opmerking is paragraaf 4.8.2 aangevuld. Uit deze aanvulling volgt dat de betreffende rioolpersleiding buiten het plangebied ligt.

Veiligheidsregio Haaglanden

Met de veiligheidsregio Haaglanden heeft (in een breder kader) al in 2018 vooroverleg plaatsgevonden. De veiligheidsregio heeft daarbij begin 2022 aangegeven dat het toen uitgebrachte advies nog altijd actueel en bruikbaar is, ook specifiek voor de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.6.1 is nader ingegaan op het advies van de veiligheidsregio.

6.2.2 Inspraak

Qua inspraak geldt dat de wijze waarop de ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder tot stand is gekomen, gedurende het hele vervolgtraject wordt voortgezet: input van de bewoners, omwonenden, gebruikers en initiatiefnemers aan de voorkant van het proces. In het voorjaar van 2017 zijn een Open Raadhuis Avond en de Klein Plaspoelpolder Parade georganiseerd om huidige en toekomstige bewoners, eigenaren en ondernemers de kans te geven mee te denken over de nieuwe deellocaties 2, 3 en 4. Samen met de klankbordgroep Klein Plaspoelpolder zijn spelregelkaarten uitgewerkt voor onder andere deelgebied 3A c.q. het plangebied. Bij deze klankbordgroep is aandacht besteed aan een goede afspiegeling van belanghebbenden. Naast een aantal bestaande bewoners van Klein Plaspoelpolder en de directe omgeving hebben hierin ook een aantal potentiële bewoners, de VAC en de Huurdersraad van Vidomes een plek. De spelregelkaarten geven de kaders van de ontwikkelmogelijkheden weer voor initiatiefnemers. De klankbordgroep is na het opstellen van de spelregelkaarten betrokken gebleven bij de planvorming en blijft betrokken gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

In vervolg op deze wijze van inspraak is het bouwplan op 30 september 2019 aan de klankbordgroep voor Klein Plaspoelpolder gepresenteerd, vooruitlopend op het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Door de klankbordgroep is daarbij met instemming c.q. positief op het plan gereageerd. Daarna heeft op 13 juli 2020 voor de buurt en belangstellenden een inloopbijeenkomst over de plannen in Klein Plaspoelpolder plaatsgevonden, waarbij onder andere het bouwplan voor het plangebied is gepresenteerd. Deze bijeenkomst is bezocht door ongeveer 160 mensen en daarbij is actief geparticipeerd. Gezien deze vroegtijdige informatievoorziening wordt afgezien van ter inzage legging van het voorontwerp. Eventuele reacties op dit bestemmingsplan kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van zienswijzen naar voren worden gebracht.

6.2.3 Zienswijzen

De formele procedure voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad begint met het voor eenieder ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro en Afdeling 3.4 van de Awb is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken (van vrijdag 2 september tot en met donderdag 13 oktober 2022) zowel elektronisch als fysiek ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan (naar keuze schriftelijk of mondeling) naar voren brengen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat in een afzonderlijke, met dit bestemmingsplan door de raad vastgestelde, zienswijzennota / nota van wijzigingen. Alle eventuele ten opzichte van het ontwerp doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn eveneens beschreven in de zienswijzennota / nota van wijzigingen. De volledige zienswijzennota / nota van wijzigingen maakt als bijlage XI onderdeel uit van deze toelichting.

Bijlage I

Aanmeldingsnotitie

Bijlage II

Parkeeronderzoek en aanvullende notitie

Bijlage III

Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï

Bijlage IV

Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage V

Explosievenonderzoek

Bijlage VI

Quickscan, nader onderzoek en actualiserend onderzoek ecologie

Bijlage VII

Stikstofberekening

Bijlage VIII

Bureauonderzoek archeologie

Bijlage IX

Verkennend booronderzoek archeologie

Bijlage X

Bezonningsstudie

Bijlage XI

Zienswijzennota / Nota van wijzigingen