

Vlietvoorde West

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Opbouw van het plan	11
Hoofdstuk 2 Beleidskader	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Rijksbeleid	12
2.3 Regionaal en provinciaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren	25
Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Visie op het gebied	28
4.3 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied	29
4.4 Gevolgen voor dit ruimtelijke plan	30
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Water	31
5.3 Bodem	37
5.4 Niet-gesproken explosieven	41
5.5 Stikstofemissies	43
5.6 Luchtkwaliteit	44
5.7 Geluid	47
5.8 Flora en Fauna	49
5.9 Externe veiligheid	52
5.10 Kabels en leidingen	54
5.11 Duurzaamheid	55
5.12 Bedrijven- en milieuzonering	56
5.13 Verkeer en parkeren	57
5.14 Milieueffectrapportage	59
Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed	60
6.1 Inleiding	60
6.2 Archeologisch erfgoed	60
6.3 Cultuurhistorisch erfgoed	66
Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving	67
7.1 Systematiek van de bestemmingsregels	67
7.2 Inleidende regels	67
7.3 Bestemmingsregels	67
7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	67
7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	67
Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
8.1 Economische uitvoerbaarheid	69
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
Bijlagen bij toelichting	71
Bijlage 1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden	72

bestemmingsplan Vlietvoorde West

Bijlage 2	Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven	73
Bijlage 3	Aerius-berekening Vlietvoorde-West	74
Bijlage 4	Aerius-uitdraai Realisatiefase	75
Bijlage 5	Aerius-uitdraai Gebruiksfase	76
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	77
Bijlage 7	Quickscan Flora & Fauna Vlietvoorde-West	78
Bijlage 8	Verkeersstudie Veursestraatweg	79
Bijlage 9	Archeologisch proefsleuvenonderzoek	80
Bijlage 10	Vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie	81
Regels		83
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	84
Artikel 1	Begrippen	84
Artikel 2	Wijze van meten	90
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	92
Artikel 3	Woongebied	92
Hoofdstuk 3	Algemene regels	95
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	95
Artikel 5	Algemene bouwregels	96
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	98
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	99
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	100
Artikel 9	Overgangsrecht	100
Bijlagen Regels		102
Bijlage 1	Nota Parkeernormen	103

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied 'Vlietvoorde West' bevindt zich aan de Veursestraatweg tussen Leidschendam en Voorschoten. Het maakt deel uit van de ontwikkeling van het gehele gebied Vlietvoorde, waarbij het realiseren van drie woongebieden binnen Vlietvoorde reeds is vastgesteld in het bestemmingsplan 'Vlietvoorde'. Vlietvoorde West zal het vierde woongebied worden binnen Vlietvoorde.

Op het grondgebied waar de ontwikkeling van Vlietvoorde West zal plaatsvinden, bevond zich voorheen glastuinbouw en een tuincentrum. De rest van het gebied Vlietvoorde kende ook glastuinbouw, met in totaal een oppervlakte van circa 130.000 m². Op dit moment zijn alle glastuinbouw, het tuincentrum en nog een enkele woning die zich in het gebied bevond verwijderd en bestaat Vlietvoorde West uit een braakliggend stuk grond.

De ambitie van de gemeente Leidschendam-Voorburg is om het gebied Vlietvoorde, waar Vlietvoorde West onder valt, een nieuwe functie te geven. De focus zal liggen op het versterken van de ecologie en natuurwaarden in het gebied, waarin recreatie ook een rol zal krijgen. Binnen Vlietvoorde West zal een bosrijk gebied worden ontwikkeld waarbinnen woningen worden gerealiseerd, vergelijkbaar met het deelgebied 'bos' binnen het bestemmingsplan 'Vlietvoorde'.

Het plangebied 'Vlietvoorde West' is in afbeelding 1 en 2 globaal weergegeven. Het plangebied ligt binnen de vigerende beheersverordening '2017 Leidschendam - Voorburg', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leidschendam - Voorburg op 30 mei 2017. Het ontwikkelen van de beoogde woningen past niet binnen de vigerende bestemming.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

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

Het plangebied bestaat uit delen van 6 percelen, kadastraal bekend als gemeente Veur, sectie A, perceelnummers 1643, 1584, 1377, 1435, 1434.



Afbeelding 1 Kadastrale gegevens plangebied 'Vlietvoorde West' (plangebied in rood aangegeven)



Afbeelding 2 Ligging plangebied 'Vlietvoorde West' (plangebied in rood aangegeven)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' in combinatie met het bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor'. Ook valt een gedeelte van het plangebied van Vlietvoorde West binnen de plangrenzen van het omliggende plan 'Vlietvoorde'.

Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg en Bestemmingsplan 'Duivenvoordecorridor'

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



Afbeelding 3 Uitsnede vigerende 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' (plangebied in rood aangegeven)

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'uit te werken buitenplaats IV' en 'bedrijfsdoeleinden - nader uit te werken'. De gronden op de plankaart voor 'uit te werken buitenplaats IV' zijn onder andere bestemd voor de ontwikkeling van een buitenplaats of landgoed (niet bedoeld voor agrarische exploitatie), natuurbeheer, verkeers- en verblijfsdoeleinden, en woondoeleinden met bijbehorende tuinen en erven. De gronden op de plankaart voor 'bedrijfsdoeleinden - nader uit te werken' zijn onder andere bestemd voor de ontwikkeling van een tuincentrum en horeca.

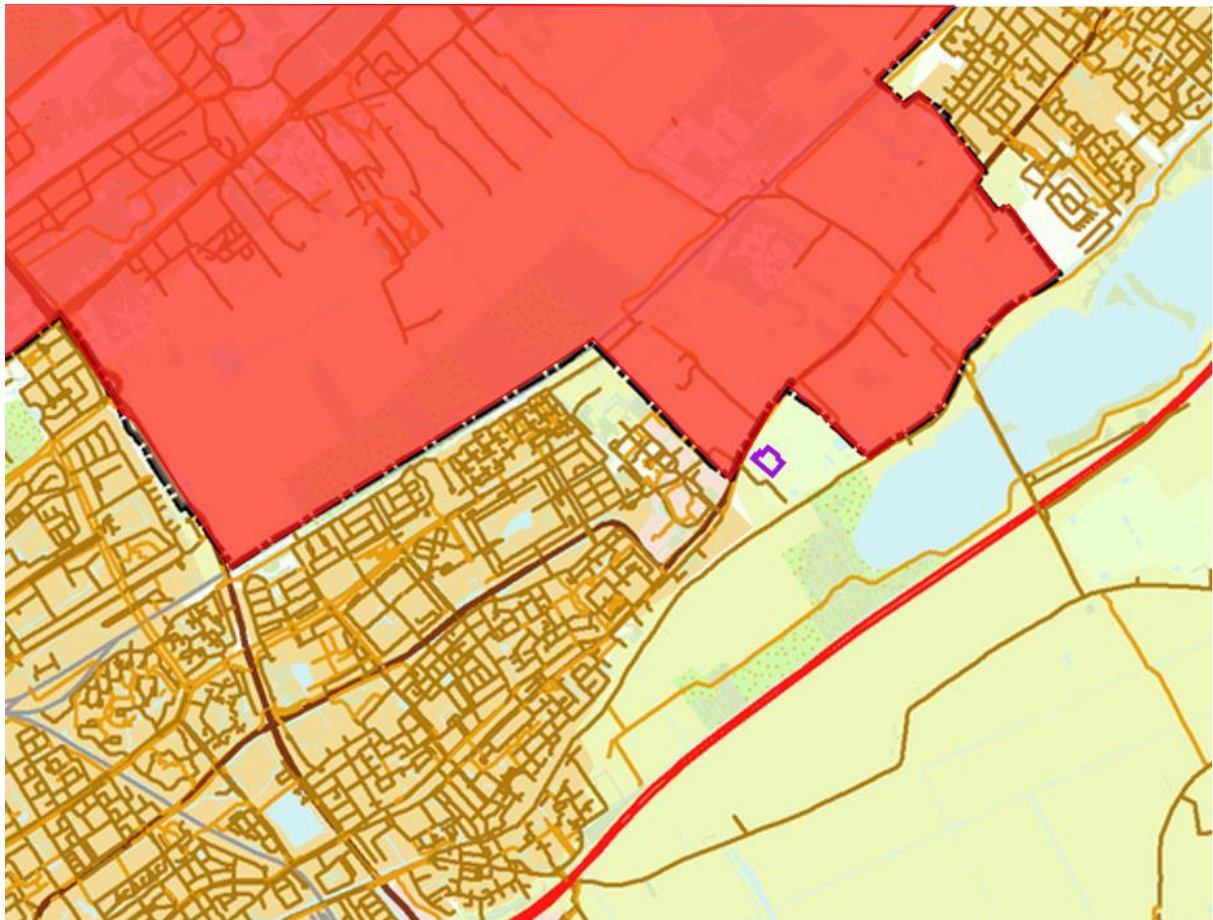
Bestemmingsplan 'Vlietvoorde'

Een deel van het plangebied valt binnen de invloedssferen van het omliggende plan 'Vlietvoorde'. Binnen deze grenzen geldt de enkelbestemming 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor extensieve recreatie, groenvoorzieningen, water, voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf en voorzieningen ten behoeve van water(huishouding). Op onderstaande afbeelding is te zien dat een klein gedeelte van het plangebied in het westen valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Vlietvoorde'.



Afbeelding 4 Plangebied Vlietvoorde West binnen de plangrenzen van 'Vlietvoorde'

Het plangebied ligt net buiten de landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg, dat is aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht (zie afbeelding 5)



*Afbeelding 5 Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg
(landgoederenzone in rood weergegeven; plangebied in het paars weergegeven)*

De maximale footprint aan nieuwe gebouwen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is gebaseerd op het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor. In paragraaf 2.3.1 wordt het bestuursconvenant nader toegelicht aan de hand van een tabel. Voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het totale programma Vlietvoorde waarbinnen maximaal 16.800 m² aan nieuwe bebouwing is toegestaan.

Binnen het reeds vastgestelde bestemmingsplan Vlietvoorde wordt een totale footprint gerealiseerd van 12.200 m². Hierdoor resteert er nog 4.600 m² aan footprint dat gerealiseerd kan worden binnen Vlietvoorde West.

De ontwikkeling van het landschappelijke woonmilieu van Vlietvoorde West (vergelijkbaar met deelgebied bos in het plan Vlietvoorde) past niet binnen de vigerende beheersverordening. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Vlietvoorde West' wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Opbouw van het plan

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

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

1.4.1 De toelichting

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

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

1.4.2 De regels

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

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwendelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2023) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Doorwerking plangebied

De Duivenvoordecorridor, waarbinnen het plangebied is gelegen, is een unieke locatie door de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Doordat er een geruime tijd glastuinbouw en een tuincentrum in het plangebied aanwezig waren, zijn de oorspronkelijke landschaps- en cultuurhistorische waarden verloren. Door onderhavig bestemmingsplan kunnen de oorspronkelijke waarden aanwezig in het plangebied weer hersteld worden. Het terugbrengen van cultuurhistorische waarden wordt al gegarandeerd in het bestemmingsplan 'Vlietvoorde', waarin ook het terugbrengen van landschappelijke- en ecologische waarden centraal staan. Onderhavig bestemmingsplan draagt hieraan bij en vult deze ontwikkeling aan door een bosrijk woonmilieu te realiseren.

Daarnaast is met de ontwikkeling van Vlietvoorde reeds de bemaling in het gebied stopgezet, hetgeen ook op Vlietvoorde West van toepassing is. Water krijgt de vrijheid, wat een positief effect heeft op waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van woongebieden. De toevoeging van extra oppervlakte water draagt bovendien op een positieve wijze bij aan hittebestrijding. Hierin valt het planinitiatief binnen de nationale omgevingsvisie.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. De 14 nationale belangen van het Barro zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkelingen Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plangebied

De in het Barro juridisch veranderde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied uit voorliggend bestemmingsplan of de ontwikkelingen die daar zijn gepland.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar – looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van circa 58 woningen. Er is sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 2.3.4 zal de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen worden.

2.3 Regionaal en provinciaal beleid

2.3.1 Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor

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

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

Tot op heden is 236.678 m² aan kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt. De provincie heeft vastgesteld dat tot en met 11 december 2015 177.265 m² aan kassen en dergelijke zijn gesloopt. Na dit moment zijn op andere locaties kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt. In onderstaande tabel is de totale gesloopte oppervlakte in de Duivenvoordecorridor weergegeven.

Gesloopte oppervlakte kassen e.d. t/m 11 december 2015	177.265 m ²
Gesloopte oppervlakte kassen e.d. vanaf 12 december 2015	28.930 m ²
Sloop kassen e.d. Veursestraatweg (Groene Horsen)	22.600 m ²
Sloop bedrijfspand Life & Garden	4.933 m ²
Sloop bedrijfspand Gamma	2.950 m ²
Totaal	236.678 m²

Tabel 1: gesloopte oppervlakte in de Duivenvoordecorridor

Maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte mag worden gebruikt voor nieuwe woningbouw. Op basis van de tot nu toe gesloopte oppervlakte mag 35.502 m² aan footprint ten behoeve van kostendragers worden gerealiseerd. In de volgende tabel is weergegeven wat de beoogde footprint is van alle plannen die reeds ontwikkeld zijn, of in de nabije toekomst ontwikkeld worden.

Deelplan	Bestemming wonen	Bestemming wonen overig
Noorthey	8.400 m ²	
De Bosrand (Buitenvoorde)	1.500 m ²	240 m ²
Vlietvoorde Weide	2.250 m ²	
Vlietvoorde	12.200 m ²	
Vlietvoorde West	4.600 m ²	
Dommanschet		400 m ²
Life & Garden	200 m ²	
Groene Horsten	1.500 m ²	
Totaal	30.650 m²	640 m²

Tabel 2: Bebouwingsmogelijkheden volgend uit bestuursconvenant Duivenvoordecorridor (*dit programma is inclusief 2.000m² dek boven parkeerplaatsen)

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat een totaal van 31.290 m² aan woningbouw wordt gerealiseerd. Daarmee wordt maximaal 15% van de gesloopte oppervlakte teruggebouwd.

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

Op basis van het bestuursconvenant bedraagt de maximale footprint aan nieuwe bebouwing binnen het gehele programma Vlietvoorde maximaal 16.800 m². Zoals reeds beschreven in paragraaf 1.3 resteert er voor het plangebied Vlietvoorde West nog 4.600m² aan nog te bebouwen oppervlakte.

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

2.3.2 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Beiden zijn op 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Op 1 april 2023 is de meest recente versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden, waarin enkele wijzigingen zijn doorgevoerd. In hoofdlijnen is het beleid hetzelfde gebleven. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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

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

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

1. Laag van de ondergrond. De ondergrond van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;

3. Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
4. Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

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

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

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van Vlietvoorde West draagt bij aan de ambitie van de provincie Zuid-Holland om een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. Dit wordt gedaan door de woningen direct te verbinden met het landschap, door ze midden in het landschap te plaatsen. Een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving wordt als prettig ervaren, nodigt uit tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de ontwikkeling van Vlietvoorde West worden deze doelstellingen gehaald door landschappelijke en ecologische kwaliteiten te waarborgen, het gebied ruim op te zetten en recreatieve mogelijkheden beschikbaar te maken. Het bos is direct vanuit de woning binnen handbereik. Cultureel erfgoed en recreatie op het water is binnen het plan Vlietvoorde meegenomen en bevindt zich daarmee ook in de directe omgeving van Vlietvoorde West. Daarmee is de drempel laag om in het gebied te wandelen, fietsen, sporten en recreëren. Het gezonde gedrag van bewoners wordt optimaal gestimuleerd.

2.3.2.1 De Kwaliteitskaart

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

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied heeft verschillende ondergronden

- Het plangebied valt binnen de contouren van de ondergronds 'kustcomplex'. Ontwikkelingen op deze ondergrond versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (o.a. vooroevers en voordelta's);
- Het plangebied valt binnen de contouren van de ondergrond 'strandwallen en oude duinen'. Het voormalige strand- en duinlandschap is een reliëfrijk, overwegend niet gecultiveerd, zandlandschap van strand en jonge duinen met hoge natuur- en recreatiewaarden.

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

2. Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is onderdeel van de contouren van het landgoederenlandschap.

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

3. Laag van de stedelijke occupatie

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

4. Laag van de beleving

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied van Vlietvoorde West is gesitueerd te midden van het gebied Vlietvoorde, gelegen tussen de Veursestraatweg en de Vliet. Vanuit de Veursestraatweg wordt één centrale ontsluitingsweg aangelegd die Vlietvoorde West en de overige (woon)gebieden van Vlietvoorde met de omgeving ontsluit. Deze weg zal gelegen zijn direct ten zuiden van Vlietvoorde West. Om het openbare karakter van het gebied en de belevingskwaliteit vanaf de Veursestraatweg en de Vliet te borgen zijn er in het stedenbouwkundig- en landschappelijk plan van het gebied Vlietvoorde verschillende zichtlijnen opgenomen. Deze zichtlijnen zorgen voor zichtbaarheid en beleving van het gebied in onderlinge samenhang en vanuit de omgeving. Het gehele gebied Vlietvoorde, waaronder ook Vlietvoorde West valt, wordt daarmee geen afgesloten of solitair gelegen gebied, maar is op een logische manier ingebed in het landschap. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Vlietvoorde" stonden deze uitgangspunten al centraal en onderhavig bestemmingsplan "Vlietvoorde West" zal hierbij aansluiten.

De stedenbouwkundige- en landschappelijke opzet van het plangebied houdt rekening met de verschillende ondergronden uit de kwaliteitskaart. Woningen worden geplaatst in het bosrijke landschap om de beleving van de natuur te versterken, hetgeen de laag 'beleving' vormt.

2.3.3 Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gezamenlijk met de Omgevingsvisie op 20 februari 2019 vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden. Ook de Omgevingsverordening heeft wijzigingen ondergaan die zijn gewaarborgd in de meest recente versie, in werking getreden op 1 april 2023. Ook de Omgevingsverordening is in het kader van de Omgevingswet opgesteld en vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening stelt regels over de volgende aspecten:

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

De Omgevingsverordening geeft invulling aan de maatschappelijke opgaven uit de provinciale omgevingsvisie. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Dit kunnen regels zijn over activiteiten, zoals een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig

bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling mogelijk buiten bestaand stedelijk gebied. Het artikel 'stedelijke ontwikkelingen' is relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

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

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

2.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

1. Behoefte van de voorgestelde ontwikkeling

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

Zeker tot 2025 groeit het aantal huishoudens in de regio Haaglanden (50.000). De nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen zijn (iets) vaker eenverdieners. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen ligt op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw. Dit laatste vanwege de

verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens. In de woonvisie wordt geconstateerd dat door het sterk toegenomen marktvertrouwen de vraag in de (middel)dure segmenten weer toe neemt. Jarenlang zijn er nagenoeg geen woningen in deze segmenten gerealiseerd. Het herstel op de koopwoningmarkt in de regio neemt toe en de vraag naar het (middel)dure segment neemt toe.

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

In het najaar van 2018 is door Woningmarktregio Haaglanden een actueel overzicht van het woningbouwprogramma in de regio en de stand van zaken omtrent de regionale woonvisie naar de provincie Zuid-Holland gestuurd. Het plan 'Vlietvoorde' is als één van de concrete ontwikkelingen in dat woningbouwprogramma genoemd. In een reactie daarop (brief d.d. 21-05-2019) heeft de provincie laten weten in te stemmen met het aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen tot 2030 (waaronder Vlietvoorde) en ook instemt met de behoefteonderbouwing voor de plannen in de periode tot 2030. De provincie geeft aan dat het toevoegen van een significant deel aan de duurdere woningvoorraad gunstig is voor de doorstroming tussen de verschillende marktsegmenten. Het gehele plan Vlietvoorde, en daarmee ook Vlietvoorde West, speelt daar op in. Er wordt een nieuw rustig landelijk woonmilieu gerealiseerd dat aansluit op het karakter van Leidschendam en het gebied (buitengebied). De ontwikkeling speelt dan zowel kwantitatief als kwalitatief in op de behoefte.

2. Waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied?

Op verschillende plekken binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg worden locaties herontwikkeld naar woningbouw. Echter blijft de woningbouwopgave in de gemeente en in de regio onverminderd groot en zijn ook andere locaties buiten het stedelijk gebied noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag voor nieuwe woningbouwlocaties. De herontwikkeling van een voormalig glastuinbouwgebied is hiervoor uitermate geschikt. In paragraaf 2.3.1 is reeds toegelicht hoeveel vierkante meter aan oude opstallen en bebouwing gesloopt is binnen de gehele Duivenvoordecorridor. De gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland hebben gezamenlijke afspraken gemaakt hoeveel woningbouw hiervoor in ruil gerealiseerd mag worden. Binnen de grenzen van het volledige programma Vlietvoorde mag in totaal 18.200 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd worden binnen de vier woongebieden. Met de realisatie van 12.200 m² nieuwe bebouwing binnen de deelgebieden 'bos', 'plas' en 'kreek' resteert er nog 6.000 m² voor het vierde woonveld 'Vlietvoorde West'. Dit is vastgelegd in het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor (19 februari 2008).

De open en natuurrijke omgeving van het plangebied biedt kansen voor de ontwikkeling van een rustig landelijk woonmilieu in een groene omgeving. De realisatie van zo'n rustig landelijk woonmilieu is niet mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Namelijk, de gemeente kiest er mede door de hoge vraag voor om gestapelde woningbouw vooral in het stedelijke gebied te concentreren. Ook ontstaan er met de herontwikkeling van het voormalige kassengebied kansen om de ontwikkeling van natuur in het gebied te stimuleren. Het is altijd beoogd om het gehele gebied Vlietvoorde, waar Vlietvoorde West onderdeel van uitmaakt, op een passende manier tot ontwikkeling te brengen. Met de voorgestelde ontwikkeling van Vlietvoorde West wordt het gebied Vlietvoorde, de identiteit van de provincie Zuid-Holland en de Duivenvoordecorridor versterkt door de gesaneerde kassen te compenseren.

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

ingestemd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

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

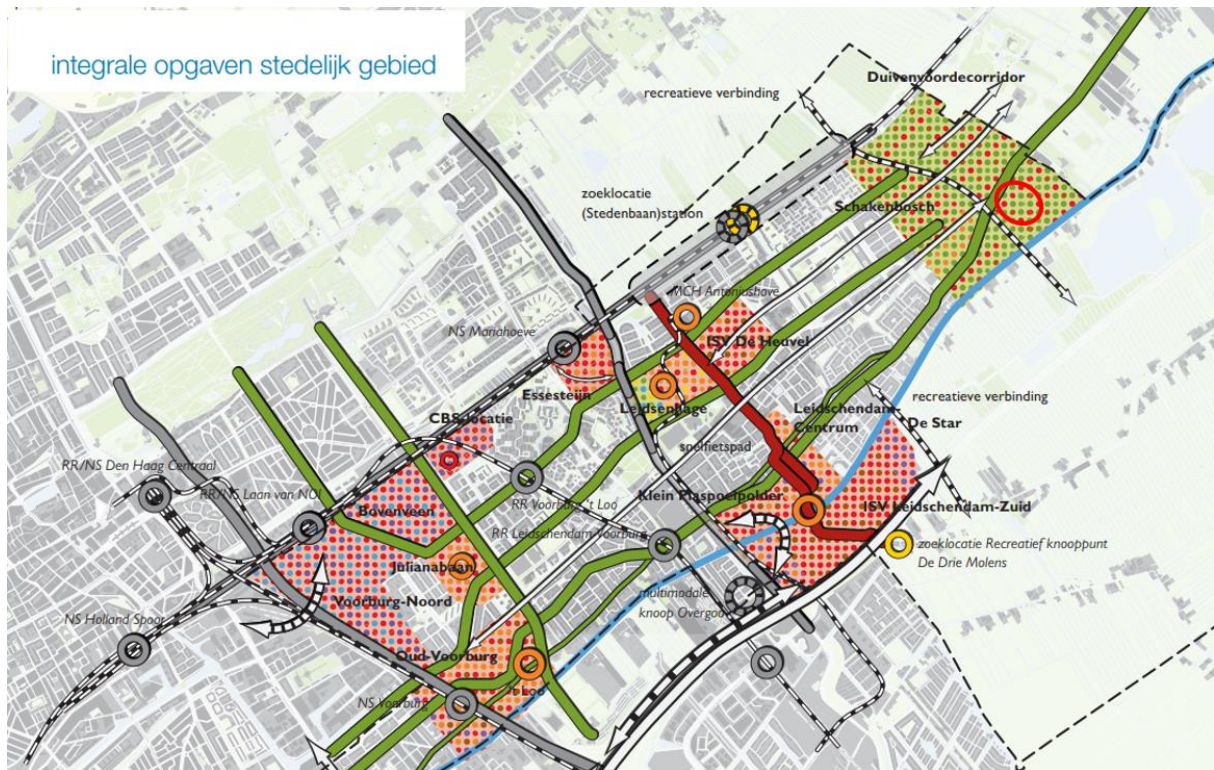
- versterken van de groene woonstad;
- verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied 'Vlietvoorde West' valt binnen de Vlietzone. De Duivenvoordecorridor is het enige gebied waar ontwikkeling plaats mag vinden buiten de rode contouren. Afbeelding 6 laat zien dat het plangebied 'Vlietvoorde West' binnen de Duivenvoordecorridor gesitueerd ligt. Voor het buitengebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Ambities en ontwikkelingen in de Vlietzone

- benutten en verder versterken van de groen-blauwe kwaliteiten en 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 van de Vliet;
- excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoever.

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



Afbeelding 6 Uitsnede structuurbeeld 'integrale opgaven stedelijk gebied' (plangebied rood omcirkelt).

Doorwerking plangebied

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

Met de ontwikkeling van Vlietvoorde West wordt er een nieuw woongebied met eigen karakter en identiteit ontwikkeld. In de stedenbouwkundige opzet van Vlietvoorde West vormt het bos de basis van het plan. Door het wonen in een bosrijk gebied geeft de bebouwingstypologie een specifieke identiteit aan het gebied. Met de realisatie van een landelijk woonmilieu draagt het bestemmingsplan Vlietvoorde West samen met Vlietvoorde bij aan de realisatie van 'excellente woonmilieus aan de Vlietoevers'.

Ook de recreatieve potentie wordt met het plan Vlietvoorde West versterkt. Bestaande watergangen (opvaarten) rondom het plangebied vormen naast een drager van het stedenbouwkundig plan ook een mogelijkheid voor recreatief gebruik. Voor het vigerende plan Vlietvoorde is dit reeds gewaarborgd. In het plangebied van onderhavig bestemmingsplan wordt hierbij aangesloten.

Na oplevering van de ontwikkeling zal het plangebied duurzaam en met zorg worden onderhouden. Vlietvoorde West moet een duurzame ontwikkeling worden waarbij zowel collectief als individueel wordt ingezet op een circulaire samenleving. De verdere duurzaamheidsmaatregelen en ambities worden besproken in paragraaf 5.11.

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

2.4.2 Ruimtelijke uitnodiging: 'Maak het in de Duivenvoordecorridor'

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft op 7 juni 2018 de ruimtelijke uitnodiging vastgesteld. Na een uitgebreid overleg met verschillende belanghebbende vormt de ruimtelijke uitnodiging het kader voor de gewenste ontwikkelingen binnen Vlietvoorde. In deze ruimtelijke uitnodiging staan ook de gewenste kaders voor Vlietvoorde West geschetst.

Met de ruimtelijke uitnodiging biedt de gemeente Leidschendam-Voorburg de ontwikkelingsplannen in hoofdlijnen uiteengezet, waarin de kaders, wensen en ambities voor Vlietvoorde geschetst zijn. Het doel is om een groen landschap te versterken en optimaal invulling te geven aan een onderscheidend woonmilieu buiten de bestaande contour van de gemeente. De centrale opgave voor de Duivenvoordecorridor luidde als volgt:

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

Binnen Vlietvoorde staan landschap, ecologie, wonen, recreatie en duurzaamheid centraal. De kaders uit de ruimtelijke uitnodiging zijn terug te zien in het uiteindelijke plan Vlietvoorde. In Vlietvoorde West zullen deze kaders ook mee worden genomen.

Doorwerking plangebied

Initiatiefnemer heeft de ruimtelijke uitnodiging van de gemeente Leidschendam-Voorburg ter harte genomen. Ten behoeve van de ontwikkeling van Vlietvoorde West is een schetsplan opgesteld, welk in hoofdlijnen op de kaders van de ruimtelijke uitnodiging volgt. Aanpassingen zullen opgenomen worden in de verdere uitwerking van het planboek.

2.4.3 WOONvisie gemeente Leidschendam-Voorburg 2016 - 2020

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

1. Langer zelfstandig wonen is een ontwikkeling die vraagt om nieuwe oplossingen op het snijvlak van wonen en zorg. Er moet meer worden ingespeeld op de behoefte aan geschikte woonvormen in relatie tot de behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vraagt enerzijds om anders te kijken naar de inzet van voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg en de bestaande praktijk van de woningtoewijzing. Anderzijds moeten er in samenspraak met andere partijen creatieve oplossingen worden bedacht om het zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag daadwerkelijk mogelijk te maken.
2. Er zijn onvoldoende goedkope woningen voor mensen met lage inkomens beschikbaar. De oplossing ligt, naast bijvoorbeeld nieuwbouw van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen, ook in een meer op doelgroepen gerichte toewijzing van de bestaande sociale woningvoorraad en het bouwen van de juiste woningen in de middeldure sector om daarmee doorstroming te bevorderen.
3. Betaalbaarheid van het wonen vormt met name voor bewoners van corporatiewoningen een toenemend probleem. Binnen de beperkte oplossingsmogelijkheden die de gemeente heeft, wordt naast toepassing van de bestaande maatregelen voor mensen met lage inkomens of schuldproblemen gestuurd op het beperken van de woonlasten door stimulering van energiebesparende maatregelen en voorlichting.
4. Woonmilieus en leefbaarheid. De kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving heeft in de voorgaande periode onvoldoende centraal gestaan. Door het definiëren van de gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg richt de gemeente zich meer op de leefbare en duurzame wijken, die meer aansluiten bij de woningbehoefte op de lange termijn.

Doorwerking plangebied

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

Door de realisatie van het woningbouwprogramma van Vlietvoorde West kunnen positieve effecten worden aangewezen waarmee wordt aangesloten op de doelstellingen in de WOONvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg:

- De realisatie van woningen in een duurder segment zal zorgen voor doorstroming op de woningmarkt;
- Er is voor dit gebied gekeken hoe je zo min mogelijk oppervlakte aan woningen kan maken en zoveel mogelijk groen. Dit werkt het beste door relatief dure woningen te bouwen.

2.4.4 Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022 - 2027

In het Water- en rioleringsplan, dat op 10 november 2021 is vastgesteld, is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. De volgende beleidsdoelen zijn als uitgangspunt aangehouden:

- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een goede volksgezondheid;
- Leidschendam-Voorburg wordt duurzaam en klimaatbestendig gemaakt;
- Water- en rioleringszorg draagt bij aan een schone en prettige leefomgeving;
- De gemeente heeft een goede dienstverlening;
- De gemeente levert kwaliteit tegen een maatschappelijk verantwoord kostenniveau.

Om de ambitieuze doelen van het Water- en rioleringsplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Waterbeheer en watertoets

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bestemmingsplan. Het plan Vlietvoorde West houdt rekening met de beleidsuitgangspunten van zowel het Hoogheemraadschap als het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Water- en rioleringsplan 2022-2027.

2.4.5 Verkeer- en Parkeerbeleid

2.4.5.1 Verkeers- en Vervoerplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040

Het herijkte Verkeers- en Vervoersplan 2014 is vastgesteld op 14 oktober 2014 en bestaat uit vier delen. Onderdeel a geeft de visie en de opgaven van onze gemeente bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. De achterliggende analyses en oplossingsrichtingen kunt u in het uitgebreidere deel B lezen. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld, dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling (IRO), en jaarlijks worden geactualiseerd.

2.4.5.2 Nota Parkeerbeleid 2021

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

2.4.5.3 Nota Parkeernormen 2012

De Nota Parkeernormen is vastgesteld op 6 november 2012 en beschrijft de parkeernormen voor fiets en auto binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

Doorwerking plangebied

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

Nabij het plangebied worden twee bushaltes gerealiseerd voor buslijnen vanaf het plangebied naar zowel Leidschendam als Voorschoten. Voor fietsers en voetgangers is voldoende ruimte binnen het plangebied, behoudens de noodzakelijk ontsluitingswegen, zullen grote delen van het plangebied alleen voor langzaam verkeer worden ingericht. Parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgelost. Het ontwerp van de bereikbaarheid en mobiliteit van het plangebied Vlietvoorde West sluit aan bij de structuren zoals uitwerkt in het bestemmingsplan 'Vlietvoorde'.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren

3.2.1 Bestaande functies

Het plangebied van het gebied Vlietvoorde West omvat enkele percelen aan en nabij de Veursestraatweg, en valt te midden van het gebied 'Vlietvoorde' en in het landelijk gebied de Duivenvoordecorridor. Voorheen stonden in het gebied 'Vlietvoorde' circa 130.000 m² aan glastuinbouw, een bijbehorend tuincentrum en enkele woningen. De bedrijfsmatige opstallen en de woningen binnen de plangrens van het plangebied zijn inmiddels verwijderd. Op dit moment (2021/2022) heeft het gebied een invulling als weiland/grasland. Het plangebied kent enkele bestaande waterstructuren die langs de randen van het plangebied vanaf de Veursestraatweg richting de Vliet lopen. Onderstaande afbeelding geeft de oude situatie en de huidige situatie in het plangebied weer.





Afbeelding 7 Oude situatie vergeleken met de huidige situatie (2004 vergeleken met 2022)

3.2.2 Bestaande ruimtelijke structuren

Het plangebied is opgebouwd uit meerdere ruimtelijke structuren.

- **Groenstructuur:** De groenstructuur van het plangebied bestaat voornamelijk uit weiland/grasland, omringt door waterlopen (opvaarten en kleinere sloten). De huidige groenstructuur is voornamelijk tot stand gekomen na het saneren van de glastuinbouw. Op basis van de quickscan flora en fauna, besproken in paragraaf 5.8 en toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting, kan geconcludeerd worden dat deze groenstructuur in het plangebied geen specifieke ecologische waarden heeft die beschermd dienen te worden.
- **Waterstructuur:** De waterstructuur van het plangebied bestaat uit meerdere waterlopen die het plangebied omringen. Vanaf de Veursestraatweg lopen er enkele opvaarten richting de Vliet, waarvan twee aan beide kanten van het plangebied. Ook aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een watergang dat het plangebied scheidt van enkele woningen aan de Veursestraatweg. De opvaarten aan beide kanten van het plangebied zijn onderdeel van het waterkeringsnetwerk. In het bestemmingsplan 'Vlietvoorde' is deze specifieke functie reeds planologisch vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Primaire Waterkering'. Met het realiseren van het plangebied 'Vlietvoorde' wordt gestopt met het bemalen van het plangebied. Water krijgt weer meer vrijheid binnen het gebied Vlietvoorde, wat voornamelijk terug te zien is in de deelgebieden 'kreek' en 'plas' uit het bestemmingsplan 'Vlietvoorde'.
- **Bebouwingsstructuur:** Alle bedrijfsmatige opstallen en woningen in het plangebied zijn gesaneerd. In de huidige situatie bevindt er zich geen bebouwing binnen het plangebied.
- **Wegenstructuur:** Het plangebied heeft in de huidige situatie vanuit de Veursestraatweg een verharde weg langs het plangebied lopen.

3.2.3 Ruimtelijke samenhang met het omliggende gebied

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

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

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

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

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Inleiding

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

4.2 Visie op het gebied

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

4.2.1 Ruimtelijke kwaliteit binnen Vlietvoorde West

Binnen de Duivenvoordecorridor wordt door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland gestreefd naar herstel van ecologische en landschappelijke verbindingen tussen het Nederlandse kustgebied en het Groene Hart. Het verwijderen van de glastuinbouw in het gebied heeft plaats gemaakt voor een landschap waar ruimte is voor het ontwikkelen van een groen en natuurrijk landschap, met ruimte voor wonen en recreatie.

Om tot de gewenste invulling van het plangebied te komen heeft de gemeente een ruimtelijke uitnodiging opgesteld voor ontwikkelaars. Binnen Vlietvoorde West staan landschap, ecologie, wonen, recreatie en duurzaamheid centraal. In paragraaf 2.4.2 is reeds benoemd hoe de doelen van de gemeente worden toegepast binnen het plangebied Vlietvoorde West.

Al in het plan Vlietvoorde wordt de potentie van het landschap zichtbaar. Het biedt een uniek landschappelijk raamwerk als basis voor een eigentijds en onderscheidend woonmilieu. Binnen het plan Vlietvoorde zullen drie woongebieden worden gerealiseerd waarin natuur centraal staat. Binnen de ontwikkeling van Vlietvoorde West zal hier een vierde woongebied aan worden toegevoegd. Dit zal een bosrijk woongebied betreffen waarin woningen te midden van het bosrijke landschap zullen worden geplaatst.



Afbeelding 8 Sfeerimpressie van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied Vlietvoorde West

4.3 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied

Na het weghalen van de tuinbouwkassen in het gebied is een afgevlakt maaiveld achtergebleven dat nu gebruikt wordt als weiland/grasland. Met de ontwikkeling van het plan Vlietvoorde West wordt het oorspronkelijk hoogteverschil dat vanaf de duingronden richting het water van de Vliet loopt teruggebracht. Dit biedt de basis voor de ontwikkeling van een landschap met een natuurlijke afwisseling en dieptewerking.

Het woongebied

Het natuurlijk profiel van Vlietvoorde West vormt de basis voor een herkenbaar landschapstype: op de zandgronden en een lommerrijk woongebied in het bos. Het woongebied komt te liggen ten zuiden van de lintbebouwing van de Veursestraatweg, en in het westen van het plangebied 'Vlietvoorde', dat ook al een bosrijk deelgebied kent (woongebied 'bos'). In het bosrijke gebied van Vlietvoorde West komen informele paden en woningen te liggen die deel zullen uitmaken van het bosgebied.

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



Afbeelding 9 Visie woongebied Vlietvoorde West

4.4 Gevolgen voor dit ruimtelijke plan

4.4.1 Bestemmingen

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

Voor het woongebied wordt een globale woonbestemming opgenomen. Om flexibiliteit te behouden in de uiteindelijke realisatie van het stedenbouwkundig plan is de bestemming tevens het bouwvlak waarbinnen woningen en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

4.4.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor het deelgebied Vlietvoorde-West wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld door de gemeente waarin de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027 dat op 10 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

5.2.1.1 Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016-2021.

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

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en 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 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

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

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 en Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

Keur Rijnland 2020

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

Waterplan Leidschendam-Voorburg 2016 - 2021

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

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

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

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

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

5.2.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Er is een waterhuishoudkundige analyse gemaakt voor het gehele gebied Vlietvoorde, waar het plangebied Vlietvoorde West deel van maakt. Derhalve zal de waterparagraaf ingaan op Vlietvoorde West als onderdeel van Vlietvoorde. Het plangebied is een gebied in transitie met landelijke en stedelijke doeleinden: op dit moment zijn de voormalige tuinbouwbedrijven en het tuincentrum gesloopt, waardoor het plangebied helemaal uit braakliggend land bestaat. Rondom het plangebied zijn boezemwatergangen aanwezig. Onderstaande figuur is een uitsnede uit de vigerende legger Rijnland:



Afbeelding 10 Legger Rijnland (plangebied in rood weergegeven)

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

5.2.1.3 Wateropgave

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

Belangrijk bij het bepalen van een eventuele wateropgave is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling de hoeveelheid m² verhard oppervlakte vergroot. In onderstaande tabel is de hoeveelheid bebouwing in de oude situatie vergeleken met de nieuwe situatie. Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de hoeveelheid bebouwing in de nieuwe situatie met circa 29.000 m² afneemt, derhalve is het verhard oppervlak in de vorm van bijvoorbeeld wegen buiten beschouwing gelaten. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een enorme kwaliteitswinst ten opzichte van de waterhuishouding in onderhavig plangebied, van een wateropgave is derhalve geen sprake.

Bebouwd oppervlak in m ²	
Oude situatie	(circa) 35.000
Nieuwe situatie	6.000
Verschil (oud - nieuw)	(circa) 29.000

Tabel 3: Bebouwde oppervlakte in het plangebied

5.2.2 Toekomstig watersysteem

Binnen de realisatie van Vlietvoorde zullen de polders gelegen aan de Vliet niet langer bemaald worden. Deze gebieden die direct aan de Vliet grenzen zullen direct aansluiten op het boezemwater waardoor het oppervlaktewatersysteem ter plaatse wordt vergroot. Binnen het plan Vlietvoorde zullen enkele stukken grond binnen deze polders opgehoogd worden, waardoor er ruimte beschikbaar komt voor woningen en bijbehorende functies. Deze stukken grond zijn gelegen direct ten oosten van het plangebied Vlietvoorde West, waardoor de nieuwe waterhuishoudkundige situatie binnen deze gebieden indirect de waterhuishouding binnen Vlietvoorde West zal beïnvloeden.

5.2.2.1 Waterveiligheid en waterkeringen

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

De locatie waarbinnen de woningen gebouwd worden bevindt zich niet binnen de kern, bescherming of buitenbeschermingszone van de waterkering.

5.2.2.2 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Voor hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Met de sloop van het kassencomplex neemt de verharding binnen het plangebied aanzienlijk af. In de plaats wordt een groen woonmilieu gecreëerd en wordt de hoeveelheid oppervlakte water vergroot. Hemelwater zal in de toekomstige situatie makkelijker kunnen infiltreren waardoor de kans op wateroverlast verkleind wordt. De afname van verharding heeft bovendien een positief effect op de hitte binnen het plangebied.

5.2.2.3 Afvalwaterketen en riolering

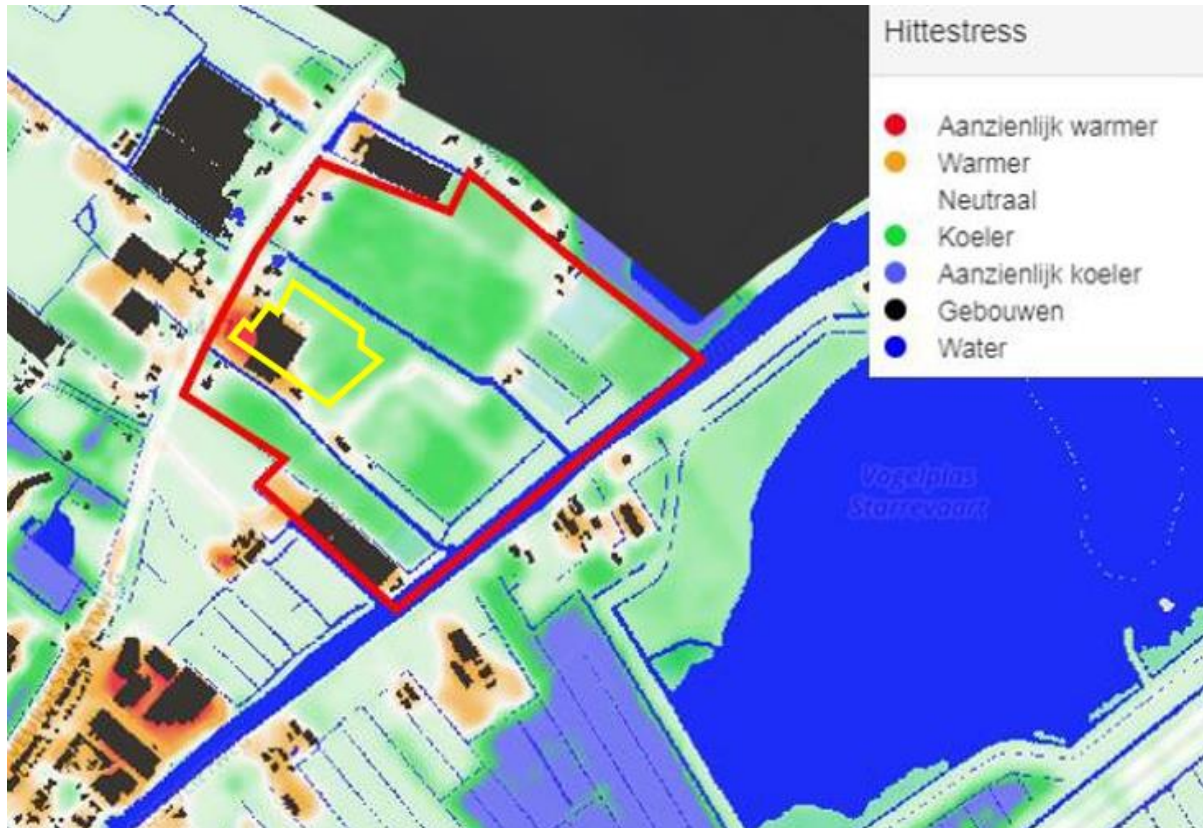
Conform de Leidraad Riolering en vigerende Waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

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

In het programma Vlietvoorde wordt er aan de rand van de opvaart met het Kanaal van Corbulo een waterzuiveringskas gerealiseerd.

5.2.2.4 Hittebestrijding

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



Afbeelding 11 Hittestress binnen het plangebied Vlietvoorde (in rood weergegeven) en Vlietvoorde West (in geel weergegeven)

5.2.3 Gevolgen voor dit plan

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

5.3 Bodem

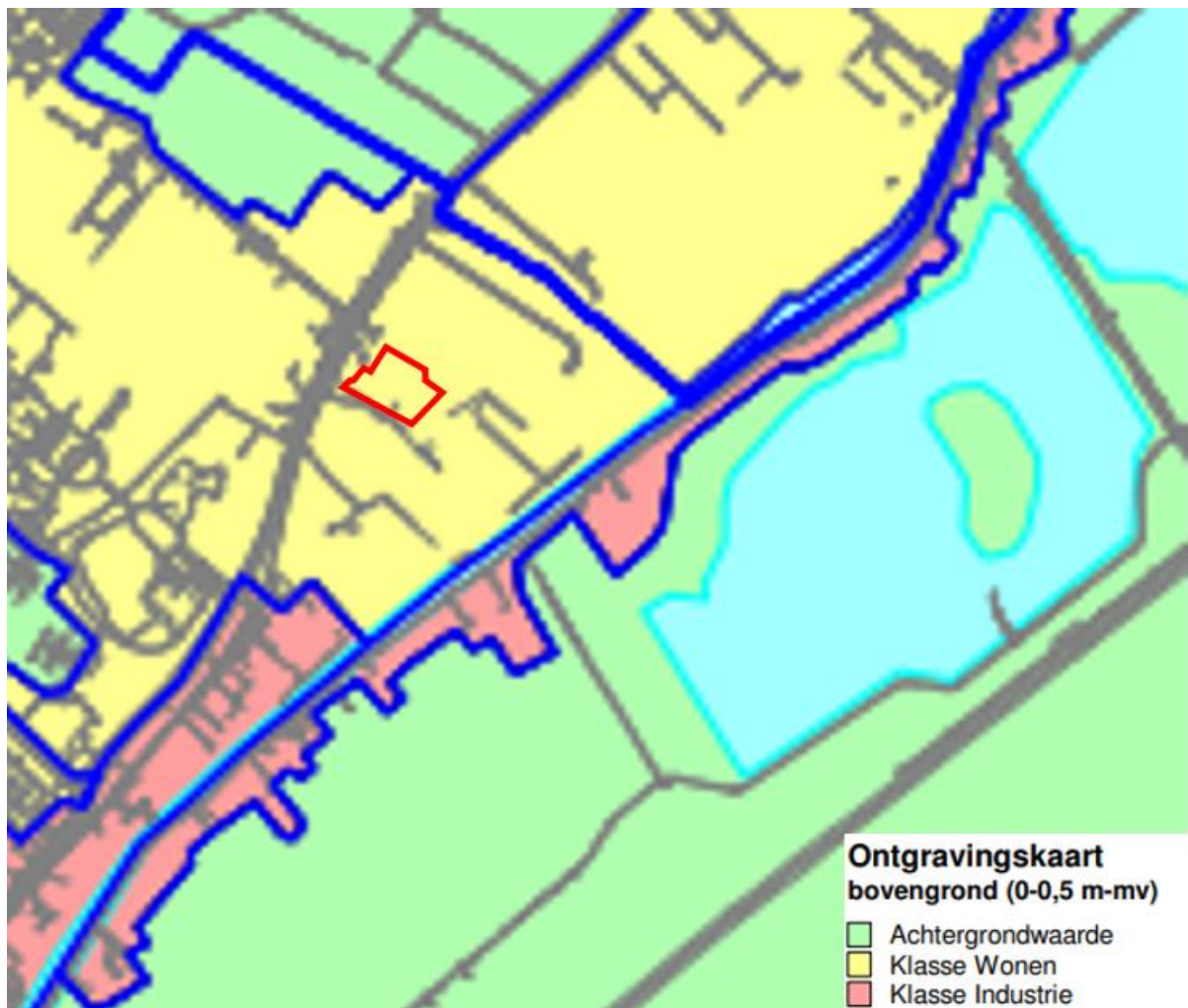
5.3.1 Huidige bodemsysteem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Nader onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek heeft het inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en bestemming.

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

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

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



Afbeelding 12 Ontgravingskaart Leidschendam-Voorburg (plangebied in rood weergegeven)

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een Ontgravingskaart opgesteld om voor één ieder de kwaliteit en bruikbaarheid van de ondergrond in kaart te brengen. Op basis van de Ontgravingenkaart

kan bijvoorbeeld besloten worden op welke manier afgegraven grond binnen het plangebied hergebruikt kan worden dan wel gesaneerd dient te worden. Afbeelding 12 is een uitsnede van de ontgravingskaart en laat de kwaliteit van de bovengrond van de bodem (0 - 0,5 m -mv) ter plaatse van het plangebied zien. Het plangebied is met een rood kader op de afbeelding aangeduid. De bovengrond is getypeerd als 'Klasse Wonen' en daarmee geschikt voor het beoogde gebruik (functie wonen). De dieper liggende bodem (0,5 - 2,0 -mv) van het plangebied heeft het niveau 'achtergrondwaarde'.

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

5.3.1.1 Uitgevoerde onderzoeken

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

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



Afbeelding 13 Uitgevoerde bodemonderzoeken (groene kaders; plangebied in rood weergegeven)



Afbeelding 14 Uitgevoerde bodemsanering tussen (groene kaders; plangebied in rood weergegeven)

Ter plaatse van het plangebied zijn geen terreinen meer aanwezig waarbij in de toekomst mogelijk aanvullend onderzoek of sanering noodzakelijk is. Bij graafwerkzaamheden zal er in de toekomst rekening gehouden moeten worden met plaatselijk verhoogde gehalten aan olie in het grondwater. De locaties waarbij de grond matig tot sterk vervuild is en puinlagen met asbesthoudend materiaal bevatten zijn op afbeelding 15 weergegeven.

5.3.1.2 Conclusie bodemonderzoeken en saneringen

Voor het plangebied 'Vlietvoorde' is reeds een bodemonderzoek naar vervuiling van de grond uitgevoerd. In afbeelding 15 is de huidige situatie van Vlietvoorde weergegeven, ter hoogte van de cijfers zijn nog bestaande beperkingen aanwezig. De voor onderhavig plan 'Vlietvoorde West' relevante locaties worden nader besproken:

1. Grondwater met hoog nikkel.

Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en derhalve ook geen saneringsnoodzaak. In 2018-2019 is het gehalte aan nikkel in het grondwater verlaagd d.m.v. langdurige grondwaterbemaling. Bij het oppompen van grondwater dient men rekening te houden met verhoogde gehalten aan nikkel. In de toekomst zal het gehalte aan nikkel in het grondwater wegens het herstel van het bodemevenwicht afnemen.

2. Asphalt met puinfundering.

Onder het asfalt ligt een puinlaag met asbesthoudend materiaal. Bij herinrichting en verwijdering van de weg zal de puinlaag met asbesthoudend materiaal worden verwijderd. Dit asfalt valt buiten het plangebied Vlietvoorde West.

9. Oliespot.

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



Afbeelding 15 Aanwezige bodemverontreiniging (paarse kaders; plangebied in rood weergegeven)

5.3.2 Gevolgen voor dit plan

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

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

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

5.4 Niet-gesproken explosieven

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

5.4.1 Huidige situatie plangebied

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

Het adviesbureau AVG heeft in september 2015, conform de landelijke norm, een explosievenonderzoek uitgevoerd voor de hele gemeente Leidschendam-Voorburg. Hiervoor is gebruik gemaakt van de gemeentelijke gegevens, gegevens van gemeente Voorschoten en diverse andere archieven. Het onderzoek van AVG is opgenomen in Bijlage 2.



Afbeelding 16 Oorlogshandelingen in en rondom Vlietvoorde West (plangebied in geel weergegeven)

Op basis van het onderzoek is vervolgens een risicokaart opgesteld. Door middel van gekleurde vlakken is aangegeven waar in de bodem mogelijk nog explosieven uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zouden kunnen zijn. De opgestelde risicokaart wordt in onderstaande afbeelding 17 weergegeven.



Afbeelding 17 Verdachte gronden voor conventionele explosieven (plangebied in oranje weergegeven)

5.4.2 Gevolgen voor dit plan

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

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

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

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is er geen concrete aanleiding dat er binnen Vlietvoorde, en daarmee ook het plangebied Vlietvoorde West, vergeleken met de rest van Nederland, een

verhoogde kans bestaat op de aanwezigheid van niet - gesprongen explosieven. Er zal hoogstens plaatselijk een klein kaliber munitie (patronen/hulzen) aanwezig zijn, maar deze vormen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Het aspect niet - gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Stikstofemissies

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen. Sinds de vernieuwing van de Aerius-Calculator in 2020 kan berekend worden of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de realisatiefase als de gebruiksfase doorgerekend te worden. Sinds 13 januari 2022 dienen de stikstofdeposities berekend te worden aan de hand van de nieuwste versie van de Aerius-Calculator (versie 2021), welke een grotere rekenafstand voor alle typen emissiebronnen hanteert (25 km).

5.5.1 Gevolgen voor dit plan

Het dichtstbijzijnde Natura - 2000 'Meijndel en Berkheide' ligt op circa 5,5 kilometer van het plangebied. Dit Natura - 2000 gebied is aangewezen als stikstofgevoelig gebied en er dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op dit Natura - 2000 gebied. Om negatieve gevolgen te kunnen uitsluiten is een Aerius berekening uitgevoerd en toegevoegd als Bijlage 3. De Aerius-uitdraaien zijn toegevoegd als Bijlage 4 en Bijlage 5.

In het kader van Goede Ruimtelijke Ordening is ervoor gekozen om zowel de realisatie- als de gebruiksfase te berekenen. Uit deze berekening volgt dat er voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase geen stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied groter dan 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. Op grond van deze berekening is aangetoond dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Huidige situatie plangebied

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 1 januari 2015

Tabel 4 Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

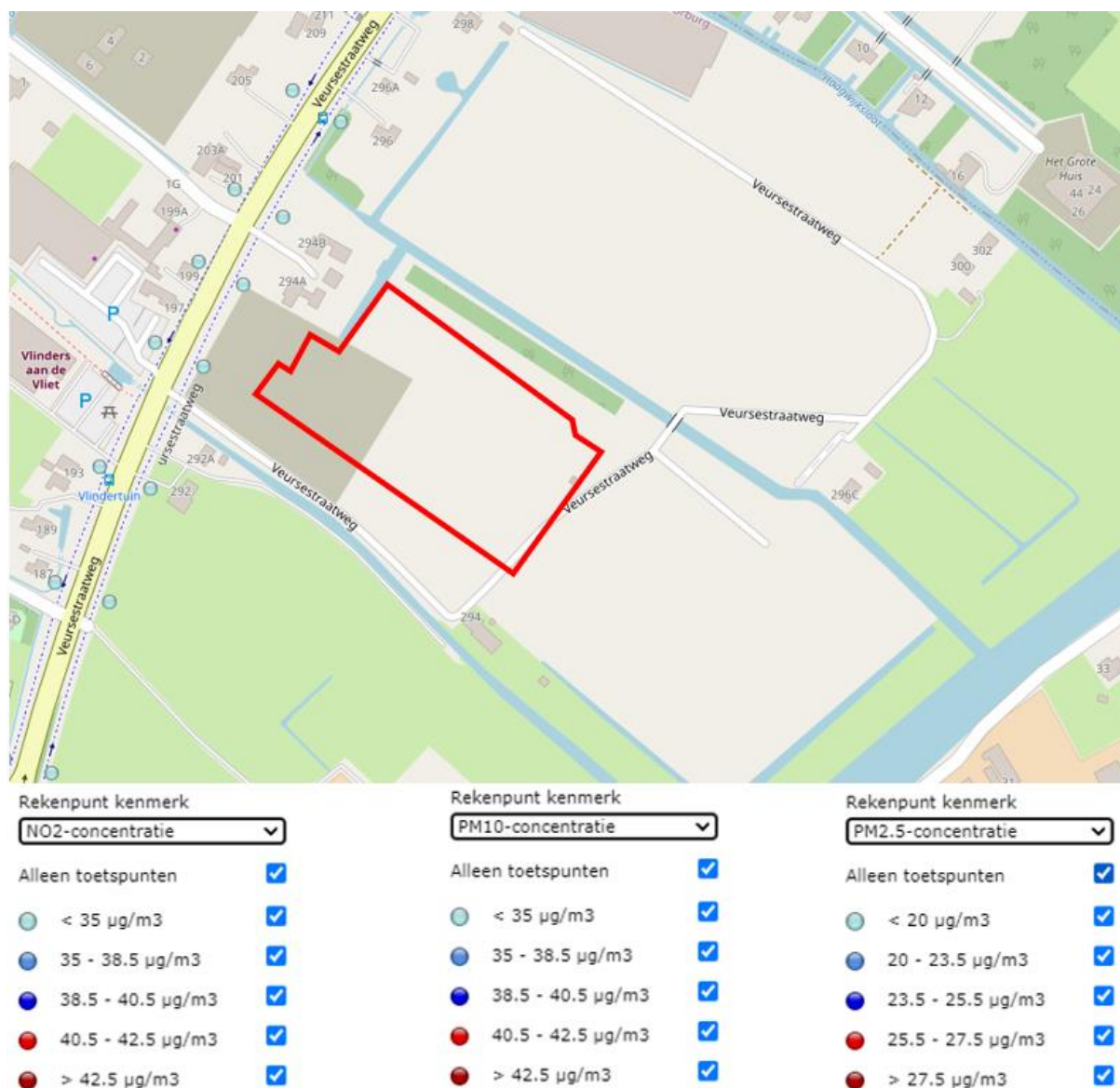
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.



Afbeelding 18 Uitsnede NSL-monitoringstool

Er is inzicht gegeven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt gedaan aan de hand van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Bovenstaande afbeelding geeft het resultaat weer van de huidige luchtkwaliteit ter plaatse (2020 en 2030). De jaarconcentratie NO₂ langs de Veursestraatweg is lager dan 35 µg/m³. Deze concentratie voldoet aan de grenswaarde.

5.6.2 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ingericht met circa 58 woningen inclusief bijbehorende voorzieningen in een bosrijk landschap. De maximale hoeveelheid woningen die gerealiseerd worden binnen het plangebied ligt ver beneden de drempelwaardes alvorens een project in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De huidige luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarde, zoals is weergegeven in afbeelding 18.

De realisatie van 58 woningen valt binnen de categorie dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden. De rijksoverheid heeft een rekentool ontwikkeld waarmee onderzocht kan worden of een project inderdaad 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze tool wordt het verwacht aantal verkeersbewegingen ingevoerd die de ruimtelijke ontwikkeling genereert. Op basis van de in paragraaf 5.13.2 berekende verkeersgeneratie is de NIBM-tool ingevuld (zie onderstaande afbeelding). Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	551
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,71
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 19 Uitsnede NIBM-tool

De woningen worden bovendien met de meest duurzame methoden gebouwd, verwarmd en geïsoleerd.

5.6.3 Gevolgen voor dit plan

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt uit de monitoringstool behorend bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma en uit de NIBM-tool. De huidige en toekomstige luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van dit plan. Er is geen verder onderzoek nodig om de woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

5.7 Geluid

5.7.1 Huidige situatie plangebied

Wegverkeer

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

5.7.1.1 Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam-Voorburg

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

Deze maximale grenswaarden zijn:

- Wegverkeerslawaai in binnenstedelijk gebied: maximaal 63 dB
- Wegverkeerslawaai in buitenstedelijk gebied: maximaal 53 dB
- Industrielawaai: maximaal 55 dB
- Spoorweglawaai: maximaal 68 dB

5.7.2 Toekomstige situatie plangebied

In de toekomstige situatie neemt het aantal woningen binnen het plangebied toe. Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van enkele bestemmingen in het gebied om woningbouw mogelijk te maken.

5.7.2.1 Wegverkeerslawaai

De in en rondom het plangebied aan te leggen gebiedsontsluiting en woonstraten hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Daarom zijn ze volgens de Wgh vrijgesteld van onderzoek. Akoestisch onderzoek is echter noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Veursestraatweg. Door adviesgroep K+ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 opgenomen.

Voor de woningen binnen het plan Vlietvoorde West zijn ter plaatse van de noordwestgevel optredende gevelbelastingen bepaald die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrens waarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. De wens van de gemeente is om de snelheid op de Veursestraatweg te verlagen van 80 km/h naar 50 km/h. In het akoestisch onderzoek is beargumenteerd dat de gevelbelasting als gevolg van deze mogelijke toekomstige verlaging met maximaal 4 dB zou afnemen, hetgeen niet voldoende is om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Er dient een vaststelling voor een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

5.7.3 Gevolgen voor dit plan

Voor het aspect wegverkeerslawaaï blijkt uit nader akoestisch onderzoek dat in sommige gevallen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar in elk geval wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Voor deze enkele locaties dient een vaststelling voor hogere waarde te worden ingediend. Plaatselijk kunnen er zwaardere eisen worden gesteld aan geluidwering van de gevel(s). Rekening houdend met het bovenstaande kan in het kader van de Wet geluidshinder een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.8 Flora en Fauna

5.8.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland/grasland. Rondom het plangebied zijn enkele waterlopen aanwezig die met elkaar in verbinding staan. Deze waterlopen zijn ten zuidoosten van het plangebied aangesloten op de Vliet. De aanwezige flora & fauna binnen het plangebied wordt nader toegelicht in paragraaf.

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

Verantwoording soortenbescherming

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

Verantwoording gebiedsbescherming

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

5.8.2 Toekomstige situatie plangebied

5.8.2.1 Quickscan flora & fauna

Op 9 december 2021 is er door onderzoeksbureau Taharo een verkennend veldonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied en de directe omgeving hiervan. Dit is een update van de uitgevoerde quickscan Flora & Fauna in 2019 ten behoeve van het bestemmingsplan Vlietvoorde. Het huidige onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7. De resultaten zullen kort worden besproken.

Verantwoording soortenbescherming

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn rond het plangebied enkele algemeen voorkomende vogels waargenomen waaronder een paar wilde eenden en meerdere foeragerende houtduiven. In de nabije omgeving (op 0-1 km afstand van het plangebied) zijn waarnemingen bekend van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals boomvalk, sperwer, buizerd, en gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde nesten zoals gierzwaluw en huismus. Wegens het ontbreken van bebouwing is de aanwezigheid van gebouwbewonende vogels zoals huismus en gierzwaluw uitgesloten. Er zijn geen hoge bomen met grote takkennesten, of holtes aanwezig binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn voor overige vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals genoemde roofvogels, om die reden geen geschikte nestplaatsen aangetroffen. Het plangebied is momenteel mogelijk wel geschikt als foerageergebied voor roofvogels als buizerd, sperwer, boomvalk et cetera.

Vleermuizen

Uit het plangebied en/of nabije omgeving (0-1 km) zijn waarnemingen bekend van diverse soorten vleermuizen, o.a. gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, meervleermuis, tweekleurige vleermuis, baard/Brandts vleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis en boombewonende vleermuizen zoals ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, bosvleermuis en watervleermuis. Alle soorten vleermuizen zijn Europees beschermde soorten, hiervoor geldt geen provinciale vrijstelling. Er zijn geen gebouwen of bomen op het onderzoeksgebied aanwezig, waarmee verblijfplaatsen van alle soorten vleermuizen bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. Er zijn geen lijnvormige elementen die kunnen dienen als vliegroute, en het gebied is te open en kaal om te kunnen dienen als foerageergebied. Gezien het ontbreken van geschikt habitat zijn rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen binnen het onderzoeksgebied uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt weinig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als egel, bunzing, hermelijn, haas, konijn en veldmuis kunnen gebruik maken van het onderzoeksgebied. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten voor de provincie Zuid-Holland een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijk gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON komen in de directe omgeving (0-1 km) van het plangebied geen beschermde reptielen voor. Beschermde soorten reptielen zijn, gezien het ontbreken van geschikt habitat, niet te verwachten binnen het plangebied. Negatieve effecten voor reptielen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort, waaronder de rugstreeppad veroorzaken. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen. Het is echter wel mogelijk dat tijdens de werkzaamheden de juiste omstandigheden worden gecreëerd voor de rugstreeppad. Deze soort staat bekend om zijn vermogen om nieuw leefgebied te koloniseren. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd tijdens de werkzaamheden de langdurige opslag van los zand en langdurige (met name in het voorjaar) aanwezigheid van ondiepe plassen te vermijden.

Vissen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Om die reden is de aanwezigheid van beschermde vissen op voorhand uitgesloten.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Volgens verspreidingsgegevens van de Vlinderstichting en de NDDF zijn in de omgeving van het plangebied geen waarnemingen bekend van beschermde vlinders of libellen. Het plangebied vormt geen geschikt leefgebied voor overige strenger beschermde ongewervelde soorten vanwege het ontbreken van geschikte waardplanten en/of habitat. Negatieve effecten voor beschermde ongewervelde soorten zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

Vaatplanten

Het plangebied bestaat uit een grasvegetatie die eerste- en tweedejaars pionierskruiden bevat. Voor drie jaar geleden bestond dit gebied uit een bedrijfsgebouw met een grote parkeerplaats. Het gaat hier om zeer jonge vegetatie. Uit de omgeving (0-1 km) zijn eveneens geen beschermde planten bekend. Beschermde soorten vaatplanten zijn gezien de ongeschikte standplaats binnen het plangebied niet te verwachten. Negatieve effecten voor beschermde vaatplanten zijn op voorhand uit te sluiten.

Verantwoording gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied is Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide op circa 5,5 kilometer afstand. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN licht op circa 450 meter ten noordoosten van het plangebied.

Door de voorgenomen ontwikkeling van nieuwbouw woningen kan een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet geheel worden uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, in de vorm van een Aeriusbetekening wordt dan ook noodzakelijk geacht. De conclusies van dit onderzoek zijn nader besproken in paragraaf 5.5.1.

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig, waardoor toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde is bij dit plan.

5.8.3 Gevolgen voor het plan

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten in act te worden genomen:

- Met betrekking tot de rugstreeppad dient, om kolonisatie tijdens de werkzaamheden te voorkomen, de opslag van zand voor langere tijd, en het ontstaan van ondiepe plassen (met name in het voorjaar) te worden voorkomen;
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidentieel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is middels een Aeriusberekening uitgesloten (zie paragraaf 5.5.1). Overig vervolgonderzoek ten behoeve van Natura 2000, het NNN en/of toetsing aan houtopstanden (voormalige Bos-wet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Huidige situatie plangebied

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

Plaatsgebonden risico

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

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

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

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen externe risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het plangebied en de daarin aanwezige functies. De dichtstbijzijnde risicocontour van een hogedruk aardgasleiding ligt op circa 1 kilometer.

5.9.1.1 Ondergrondse aardgasleiding

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten zuiden van het plangebied, vlak achter de Vogelplas Starrevaart en naast de A4, op circa 1 kilometer afstand.

5.9.1.2 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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

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

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

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

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

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

5.9.1.3 Opslag van gevaarlijke stoffen

De dichtstbijzijnde locatie waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen bevindt zich bij de paardenstal aan de Veursestraatweg 288. Hier bevindt zich een propaanopslagtank met een inhoud van 3m³ waar het Activiteitenbesluit van toepassing is. De effectafstand van de tank is 105 meter en het invloedsgebied bedraagt 190 meter. Het invloedsgebied van de tank is niet van toepassing op het plangebied aangezien het plangebied zich op circa 250m afstand begeeft ten opzichte van de propaanopslagtank.

5.9.2 Gevolgen voor dit plan

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

5.10 Kabels en leidingen

5.10.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

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

5.10.2 Gevolgen voor het plan

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

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Huidige situatie plangebied

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

5.11.2 Toekomstige situatie

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

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

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

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

5.11.3 Gevolgen voor het plan

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

5.12 Bedrijven- en milieuzonering

5.12.1 Huidige situatie plangebied

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of er in de omgeving belemmerende bedrijvigheid aanwezig is voor de beoogde milieugevoelige functies binnen het plangebied Vlietvoorde West.

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	Richtafstand rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 5 Richtafstanden VNG-brochure bedrijven en milieuzonering

Het veranderen van de bestemming binnen het plangebied Vlietvoorde West kan invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven. In de directe nabijheid van het plangebied heeft het perceel Veursestraatweg 199B de bestemming 'Bedrijf'. Het gaat om verhuurbedrijven in roerende goederen in de milieucategorie 2. De afstand van het bedrijf tot de rand van het plangebied is circa 100 meter. Daarmee is er voldoende afstand tussen woningen en het bedrijf om geen belemmering te zijn. Verder kent de omgeving van het plangebied geen bedrijven.

5.12.2 Gevolgen voor het plan

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

5.13 Verkeer en parkeren

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

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft besloten de maximumsnelheid op de Veursestraatweg te willen verlagen van 80 km/uur naar 50 km/uur, in combinatie met een herinrichting van de weg en het opschuiven van de grens van de bebouwde kom. Omdat deze gewenste snelheidsverlaging nog geen juridische status heeft is in onderhavig bestemmingsplan nog uitgegaan van een maximumsnelheid van 80 km/uur. Indien de snelheidsverlaging nog voor de definitieve vaststelling wordt doorgevoerd dan zal onderhavig bestemmingsplan daarop aangepast worden.

5.13.1 Huidige verkeerssituatie

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

5.13.2 Nieuwe verkeerssituatie

In de nieuwe situatie wordt het totale plangebied door middel van een ontsluitingsweg ontsloten op de Veursestraatweg. Deze nieuwe weg wordt gerealiseerd ter plaatse van de parkeerplaats van het voormalige tuincentrum aan de Veursestraatweg 292C, ten westen van het plangebied. De gebiedsontsluitingsweg loopt via het zuiden van het plangebied om het woongebied heen. De ontsluitingsweg wordt met een bomenrij begeleid en sluit aan op de doorgaande Veursestraatweg enerzijds en op de geplande wegen van het gebied Vlietvoorde anderzijds.

In het woongebied komt de gebiedsontsluitingsweg uit op verscheidene parkeerplaatsen aan de rand van het plangebied.

Fietsers en voetgangers

In Vlietvoorde wordt één compleet netwerk voor gemotoriseerd en langzaam verkeer aangelegd. In Vlietvoorde West zal het gemotoriseerd verkeer om het woongebied heen worden geleid, en kan het gebied inrijden tot aan de gemeenschappelijke parkeerplaatsen die gerealiseerd zullen worden aan de rand van het gebied. Individuele woonpercelen kunnen lopend worden bereikt. Een fiets- en voetpad zal komen aan de rand van Vlietvoorde West, te midden van Vlietvoorde, welke hun eigen ontsluitingen hebben op de Veursestraatweg.

Openbaar vervoer

Nabij het plangebied wordt in beide richtingen een bushalte gerealiseerd. De buslijn vormt de verbinding tussen het plangebied en Leidschendam/Voorburg enerzijds en Voorschoten/Leiden anderzijds.

Parkeren

In het plangebied is de parkeernota 'Nota Parkeernormen 2012' van de gemeente Leidschendam - Voorburg van toepassing. Het parkeren bij de beoogde functies dient te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernormennota. Voor wat betreft het parkeren bij de woningen worden er in de nabijheid van woningen centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen zullen grotendeels onder het maaiveld (onder het bos) worden gerealiseerd om zo het groene karakter van het plangebied te waarborgen. De parkeerplaatsen boven het maaiveld zullen zo veel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. In onderstaande tabellen is de parkeerbehoefte voor Vlietvoorde West in kaart gebracht. Er is uitgegaan van een worst-case scenario, waarin de woningen in de categorie 'duur' zullen vallen. Er zal in de doorberekening van de parkeerbehoefte uit worden gegaan van de gemiddelde parkeernorm van zeer sterk stedelijk- en buitengebied voor tussen- en hoekwoningen gegeven vanuit de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Er wordt gerekend met 0,3 parkeerplaatsen per woning openbaar toegankelijk voor bezoekers.

Type woningen	aantal	parkeernorm gemiddeld (inclusief 0,3 bezoekersparkeren)	parkeerbehoefte
Woning, vier- en zes-onder-een-kap woningen	58	2,0	116

Tabel 4 Parkeerbalans Vlietvoorde West

De parkeerbehoefte van Vlietvoorde West bedraagt afgerond 116 parkeerplaatsen. Om hierin te voorzien worden er 94 parkeerplaatsen gerealiseerd onder het maaiveld (voor de bewoners) en 22 op het maaiveld (voor bezoekers). Op basis van de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om in de totale parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van Vlietvoorde West te voorzien. De parkeerbehoefte is conform de gemeentelijke parkeernota "Nota Parkeernormen 2012" berekend.

Verkeersgeneratie

De gemeente Leidschendam - Voorburg is voornemens meerdere woningbouwontwikkelingen binnen de Duivenvoordecorridor en nabije omgeving te realiseren. Het gaat dan om ontwikkelingen binnen zowel de Duivenvoordecorridor als binnen direct aangrenzende gebieden, zoals de gebieden Schakenbosch en Vliethaven). Ten behoeve van een veilige en gewenste verkeersontsluiting voor al deze woongebieden, dus ook buiten de Duivenvoordecorridor, is een verkeersstudie uitgevoerd. De uitgevoerde verkeersstudie is toegevoegd als Bijlage 8. De ontwikkelingen die binnen onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn meegenomen in deze verkeersstudie. De Veursestraatweg zal op basis van de uitgevoerde studie door de gemeente Leidschendam - Voorburg ter hoogte van het plangebied heringericht worden.

In deze verkeersstudie is het gehele gebied Vlietvoorde (alle 4 de woongebieden) meegenomen in de analyse van de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie. In de berekening van de verkeerssituatie is uitgegaan van 9,5 ritten per woning/per dag. Voor deelgebied Vlietvoorde West betekent dit een verkeersgeneratie van $(9,5 * 58 =) 551$ per dag. In paragraaf 5.6.3 is reeds aangetoond dat deze toename in verkeersgeneratie geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.13.3 Gevolgen voor dit plan

Parkeren

Op basis van de uitgevoerde berekening dienen er voor de bewoners en bezoekers van het nieuwe woongebied 116 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze 116 parkeerplaatsen zijn opgenomen in het ontwerp van Vlietvoorde West. Met zekerheid kan gesteld worden dat het plangebied voldoende ruimte biedt om de parkeerbehoefte op te vangen.

5.14 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

5.14.1 Gevolgen voor dit plan

De beoogde ontwikkeling past binnen bijlage D (categorie 11.2) van het Besluit m.e.r. Gezien de omvang van het plan worden de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D (categorie 11.2) niet gehaald en kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrij m.e.r.-beoordeling'.

Door de wijziging in de wetgeving per juli 2017, dient ook in deze gevallen door het bevoegd gezag een besluit te worden genomen dat geen volledige m.e.r.-procedure benodigd is. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde milieuonderzoeken en de cumulatie met overige ontwikkelingen. Deze aanmeldnotitie is toegevoegd als Bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het cultureel erfgoed in en rondom het plangebied. Het gaat hierbij om de onderdelen archeologie, monumenten, beschermde stadsgezichten en waardevolle landschapselementen.

6.2 Archeologisch erfgoed

6.2.1 Huidige archeologische situatie

6.2.1.1 Inleiding

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

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

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

6.2.1.2 Wettelijk kader: Verdrag van Valletta en de Erfgoedwet

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

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

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

- Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk in de bodem, in situ, behouden en ontzien worden. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van opgravingen en het opslaan van gegevens en vondsten;

- Het onderzoek naar archeologische waarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming plaatsvinden, zodat in de uitwerking en uitvoering van de plannen rekening gehouden kan worden met de aanwezige archeologische vindplaatsen;
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die verplicht zijn tot het opstellen en uitvoeren van archeologiebeleid;
- De initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten moet het archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').

6.2.1.3 Gemeentelijk beleid

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

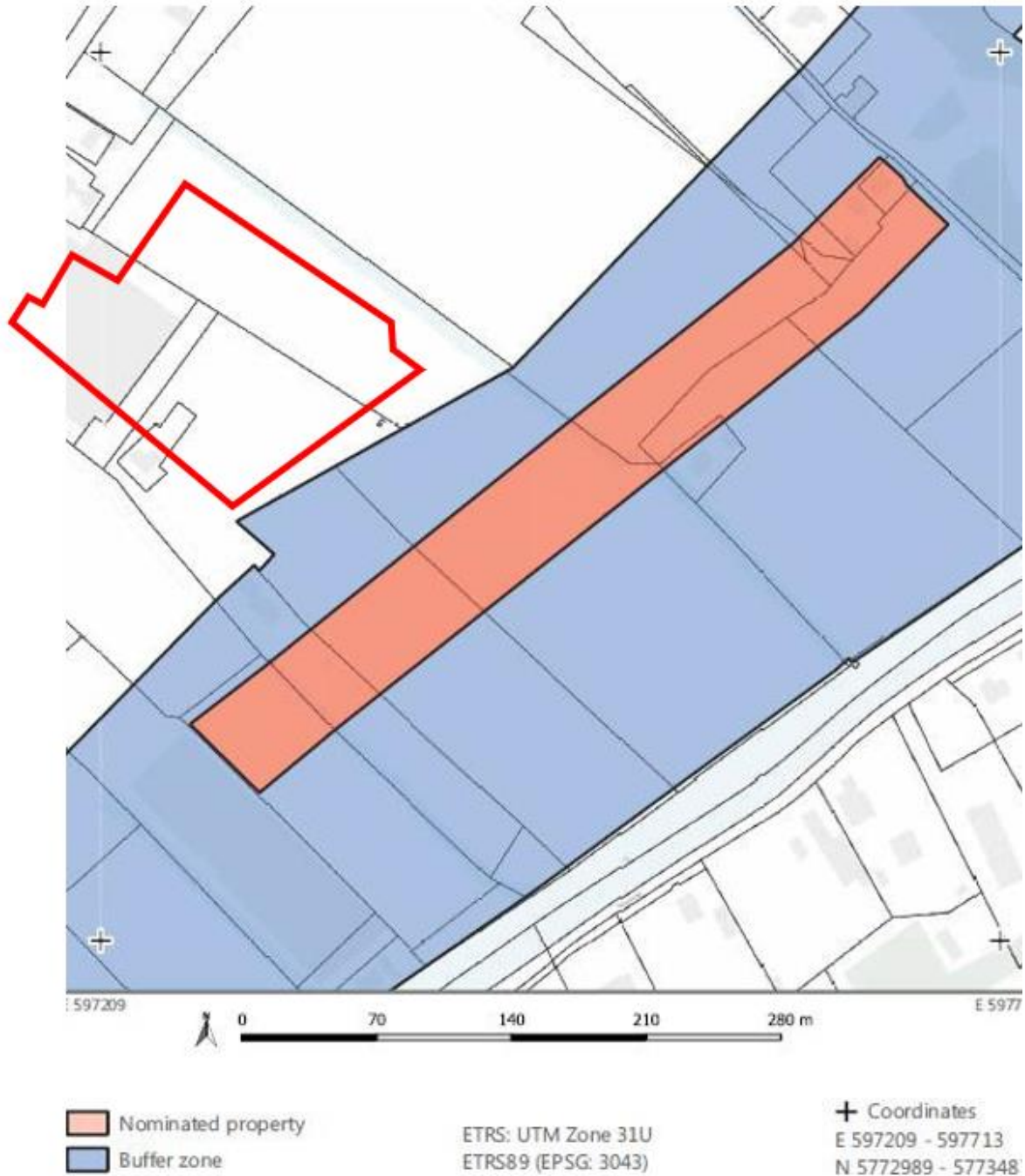
Op de gemeentelijke beleidskaart ligt Vlietvoorde West in een gebied met Waarde Archeologie 3. Voor deze categorie gelden vrijstellingsgrenzen van 100 m2 en 30 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 19 Plangebied (in het rood) op de gemeentelijke beleidskaart archeologie

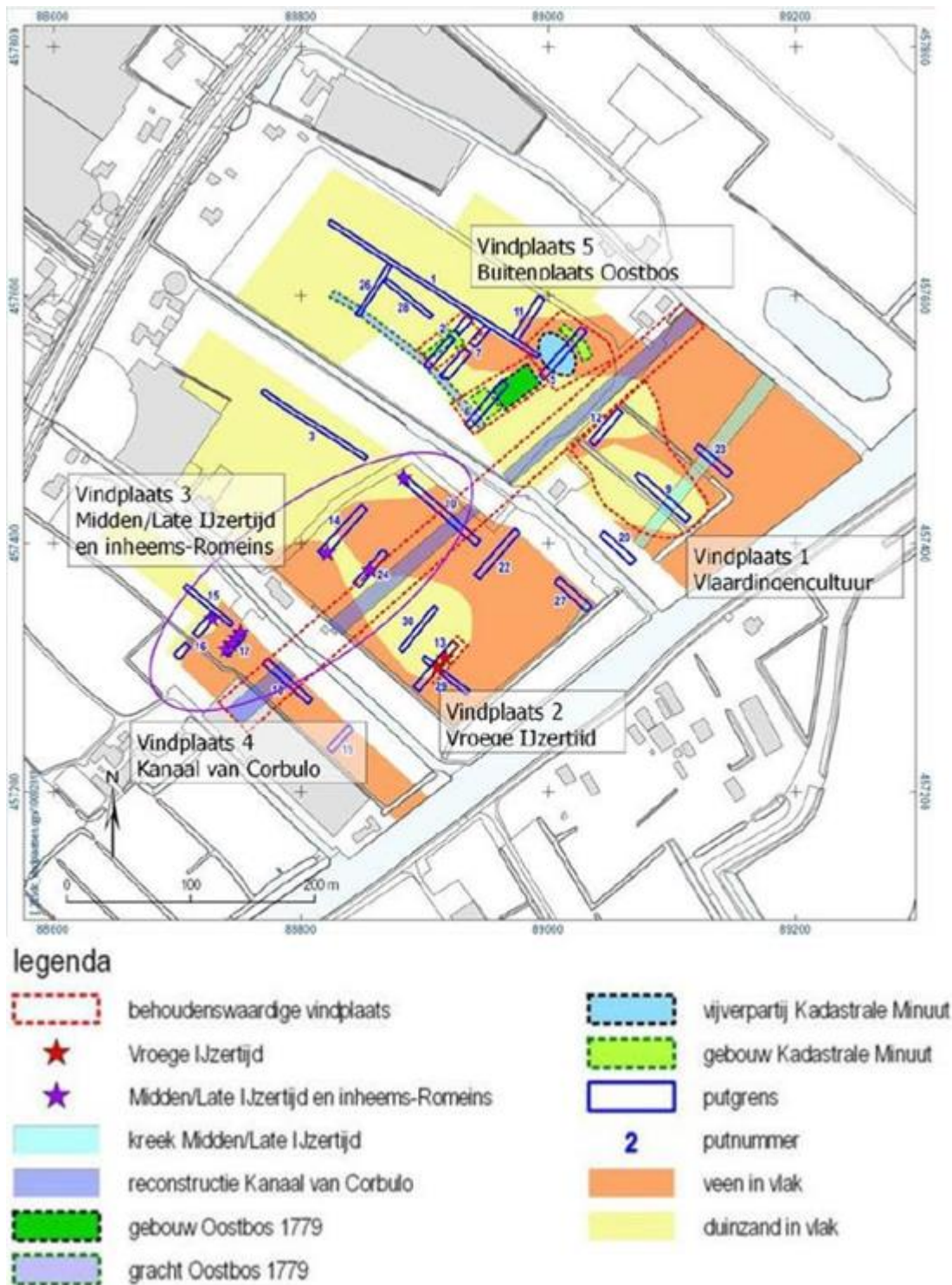
6.2.1.4 UNESCO Werelderfgoed

Aan de rand van het programma Vlietvoorde, net buiten het plangebied Vlietvoorde West bevinden zich goed bewaarde resten van het Romeinse Kanaal (de Limes) van Corbulo, dat omstreeks 50 na Christus door de Romeinen is gegraven om de monding van de Maas en de Rijn met elkaar te verbinden. Het deel van dit kanaal dat door Vlietvoorde loopt, is recentelijk op de UNESCO Werelderfgoedlijst geplaatst. Aan de Limes wordt het hoogst mogelijke niveau van bescherming in Nederland opgelegd en is aangewezen als archeologisch Rijksmonument. Het Kanaal valt niet langer onder het gemeentelijk beleid, maar onder de bevoegdheid van het Rijk (art. 3.1 Erfgoedwet). In principe zijn bodemingrepen ter plaatse van het kanaal niet meer toegestaan. In het bestemmingsplan 'Vlietvoorde' is rekening gehouden met de status van het Kanaal van Corbulo als archeologisch Rijksmonument. De ligging van dit Rijksmonument heeft geen invloed op de ontwikkeling van het plangebied Vlietvoorde West.



Het proefsleuvenonderzoek van Raap Archeologisch Adviesbureau (2017) is ook voor het gehele plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. Dit onderzoek heeft geresulteerd in vijf archeologische vindplaatsen in Vlietvoorde. Voor de ontwikkeling van Vlietvoorde West is alleen vindplaats 3 relevant; de overige vindplaatsen vallen buiten het plangebied van Vlietvoorde West. Deze vindplaats wordt door RAAP als volgt beschreven en gewaardeerd:

Vindplaats 3: Midden en Late IJzertijd en inheems-Romeinse periode: los vondstmateriaal in verschillende putten, vooral op de overgangszone van zand naar veen. De vondsten en sporen zijn aangetroffen op dieptes tussen 1,50 en 2,00 m -NAP (0,6 tot 1,10 m -mv). Deze vindplaats wordt niet als behoudenswaardig aangemerkt, aangezien deze put volledig is afgetopt. Het rapport stelt expliciet dat “in de in de noordwestelijke strook van het plangebied de strandwal (is) afgetopt. Eventuele prehistorische vindplaatsen die hierop hebben gelegen zullen dan ook verdwenen zijn. (Molthoff 2018, p23)”. Vervolgstappen bestaande uit vervolgonderzoek of beschermende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen om eventuele graafwerkzaamheden in de overgangszone van veen naar zand extensief te laten begeleiden, bijvoorbeeld door amateurarcheologen, die op die manier nog vondsten kunnen verzamelen en waarnemingen kunnen doen.



Afbeelding 22 De archeologische vindplaatsen aangetroffen bij het proefsleuvenonderzoek van Raap (Molthof 2018)

Op basis van de waarderingscriteria van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie zijn vindplaatsen 1, 4 en 5 aangemerkt als waardevol en behoudenswaardig, en vindplaats 3, relevant voor Vlietvoorde West, als niet behoudenswaardig.

Met de kennis die is opgedaan met de uitgevoerde archeologische onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er in de planvorming geen rekening gehouden dient te worden met vindplaats 3 ter plaatse van de ontwikkeling van Vlietvoorde West.

6.2.3 Gevolgen voor het plan

6.2.3.1 Bescherming archeologische waarden

Voor dit bestemmingsplan hebben de beleidsregels en voorschriften van de huidige archeologienota (2013) als uitgangspunt gediend. Het plangebied Vlietvoorde West is afdoende onderzocht en kent alleen vindplaats 3, welke niet als behoudenswaardig wordt aangemerkt. Het plangebied krijgt daarom geen dubbelbestemming archeologie. Eventuele archeologische resten in de gebieden zonder dubbelbestemming archeologie worden beschermd door de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten van art. 5.10 van de Erfgoedwet: degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet of moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, is verplicht deze vondst te melden bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie Zuid-Holland of de gemeente Leidschendam-Voorburg) en gedurende zes maanden ter beschikking te houden voor onderzoek.

6.2.3.2 Conclusie

Op basis van deze twee onderzoeken stelt de gemeente dat de resultaten uit de proefsleuven een bevestiging zijn van de resultaten uit het booronderzoek, en dat er zo voldoende informatie is om te concluderen dat de strandwal onder plangebied Vlietvoorde West volledig is afgetopt. Binnen het plangebied zijn er op de strandwal dus geen archeologische resten meer te verwachten.

6.3 Cultuurhistorisch erfgoed

6.3.1 Huidige cultuurhistorische situatie

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

6.3.2 Toekomstige cultuurhistorische situatie

Met de sloop van de voormalige tuinbouwkassen ontstonden er kansen om de oude landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied te herstellen. Binnen het plangebied Vlietvoorde West zijn geen oude cultuurhistorische waarden te vinden. In het plan Vlietvoorde zal ruimte worden geboden voor het herstellen van het landgoed Oostbos en van het Romeinse kanaal van Corbulo, welke deel uitmaakt van de UNESCO werelderfgoedlijst. Kijkend naar afbeelding 20 is te zien dat het plangebied van Vlietvoorde-West buiten de UNESCO- bufferzone van Corbulo ligt.

6.3.3 Gevolgen voor dit plan

De ontwikkeling van het plan Vlietvoorde West heeft geen directe invloed op de in het plan aanwezige en aangrenzende monumenten. In de planopzet van Vlietvoorde, waar Vlietvoorde West bij aansluit, is rekening gehouden met de oorspronkelijke typologie van het landschap door zichtlijnen op te nemen.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor een specifieke ontwikkeling, namelijk de realisatie van een uniek woonmilieu Vlietvoorde West, binnen het gebied Vlietvoorde, aan de Veursestraatweg. Met voorliggend plan wordt het voormalige glastuingebied herbestemd tot woongebied.

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

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

Woongebied

De gronden met de enkelbestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor de het bosrijke woongebied dat beschreven is in onderhavig bestemmingsplan. Binnen het woongebied is wonen toegestaan in twee-onder-een-kap, aangebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen.

7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

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

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

7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

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

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

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

8.1.2 Grondexploitatiewet

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

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

8.1.3 Gevolgen voorliggend bestemmingsplan

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

8.2.1 Resultaten Zienswijzen

Wordt aangevuld naar aanleiding van de mogelijk ingediende zienswijzen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden

Bijlage 2 Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven

Bijlage 3 Aeries-berekening Vlietvoorde-West

Bijlage 4 Aeries-uitdraai Realisatiefase

Bijlage 5 Aeries-uitdraai Gebruiksfase

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Quicksan Flora & Fauna Vlietvoorde-West

Bijlage 8 Verkeersstudie Veursestraatweg

Bijlage 9 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 10 Vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vlietvoorde-West' met identificatienummer NL.IMRO.1916.VlietvoordeWest-VG01 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken door een bewoner van die desbetreffende woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefeningen geen ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangrenzende woning

een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel.

1.7 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of zijgevel.

1.8 algemene leefbaarheidstoets

Toets bij een vergunningaanvraag voor woningsplitsing en kamerverhuur waarbij de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende gebouw in kaart wordt gebracht zoals opgenomen in de 'Beleidsnota Woningssplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg 2021'

1.9 archeologisch advies

een advies, opgesteld door de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag, waarin de kaders voor een uit te voeren archeologisch onderzoek zijn aangegeven en aan de hand waarvan opdrachtverstrekking kan plaatsvinden aan de instantie die het archeologisch onderzoek verricht.

1.10 archeologisch adviseur van het bevoegd gezag

een door de gemeente aangewezen adviseur die het bevoegd gezag adviseert op archeologisch gebied.

1.11 archeologische begeleiding

begeleiding van de graafwerkzaamheden door een archeoloog.

1.12 archeologievriendelijk bouwen

het treffen van technische en andere maatregelen om archeologische waarden in de bodem te ontzien.

1.13 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische relictten door een gecertificeerde instantie werkend conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Dit onderzoek kan bestaan uit bureauonderzoek, booronderzoek, begeleiden, proefsleuvenonderzoek, opgravingen of een combinatie daarvan.

1.14 archeologisch peil

diepte waaronder archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn of kunnen zijn, inclusief marge van 30 cm ter bescherming van de archeologische waarden.

1.15 archeologisch rapport

rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgelegd en dat is opgesteld conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.16 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het in dat gebied voorkomen van archeologische relictten.

1.17 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw.

1.19 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw.

1.20 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven.

1.24 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.25 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de zolder.

1.28 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.29 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.31 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.32 cultuurhistorie

- historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg
- archeologie, en
- cultuurlandschap / historische geografie.

1.33 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied en/of bouwwerk toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of -indien en voor zover daarbij sprake is van een bovenbeëindiging van enige relevante omvang- een bouwwerk.

1.35 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van deze constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.36 dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden.

1.37 erf

- a. achtererf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- b. voorerf: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn vóór de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;
- c. zij-erf: gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de oorspronkelijke zijgevel;
- d. voor percelen waarin een bouwvlak is aangegeven: het gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - in het bouwvlak gesitueerde - hoofdgebouw;
- e. voor percelen waarin geen bouwvlak is aangegeven: het gedeelte van een perceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - op het perceel gesitueerde - hoofdgebouw.

1.38 erfafscheiding

een afscheiding op en rond een erf, waarmee de gronden worden begrensd die in ruimtelijk opzicht direct bij, in functioneel opzicht ten dienste staan van en/of in feitelijk opzicht direct aansluiten op het (hoofd)gebouw op dat erf; de eigendomsgrenzen zijn hierbij niet van doorslaggevende betekenis.

1.39 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 gecertificeerde instantie

instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in art. 5.1 van de Erfgoedwet.

1.41 gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening zijn gebouwd.

1.42 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld binnen zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.43 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.44 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en/of dranken, overwegend voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening en al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie).

1.45 huishouding

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

1.46 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.47 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen van educatieve, sociale, culturele, medische en levensbeschouwelijke aard al dan niet in combinatie met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van dienstverlening en/of sport alsmede ondergeschikte detailhandel en/of horeca ten dienste van deze voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alle vormen van kinderopvang toegestaan.

1.48 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.49 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.50 nieuwe ontwikkeling

ruimtelijke ontwikkeling, herontwikkeling en/of functieverandering van een perceel en/of pand niet passend binnen de vigerende bestemming, geldend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'NL.IMRO.1916.VlietvoordeWest-ON01

1.51 nota parkeernormen

de actuele nota parkeernormen Leidschendam-Voorburg geldend op het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

1.52 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gas reduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, filterhuisjes, apparatuur voor telecommunicatie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.53 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.54 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.55 ondersteunende horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteiten in direct in verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

1.56 ontsluitende weg

weg en/of langzaam verkeersroute waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd: bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij aangrenzende bouwpercelen.

1.57 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats door een gecertificeerde instantie met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.58 opslag

het bedrijfsmatig of in aard en omvang alsof zij bedrijfsmatig is opslaan van partijen goederen.

1.59 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.60 peil

Voor het peil gelden de navolgende regels tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang van de woning niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang van de woning bij voltooiing van de bouw;

- c. voor een bouwwerk op een perceel dat geplaatst is in een talud van een dijklichaam: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar het dijklichaam gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- d. het peil - afgemeten aan het waterpeil - is alleen van toepassing op woningen die geheel in het water staan.

1.61 Programma van Eisen (PvE)

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving staan geformuleerd. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

1.62 speeltoestel

een inrichting, bedoeld voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.63 steigers

constructie langs een oever of over water die dient voor aanlegplaats voor vaartuigen, wandelpad voor bezoekers of toegang tot wonen in of op het water.

1.64 tuin

tuin, behorende bij en ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

1.65 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan (NL.IMRO.1916.VlietvoordeWest-ON01).

1.66 voorgevel

de naar de weg en/of water gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of water gekeerde gevel, de meest beeldbepalende gevel van dat gebouw, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

1.67 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige grens van het bouwvlak en het verlengde hiervan die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, die loopt tot aan de perceelsgrenzen.

1.68 wonen

het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.69 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.70 zijgevel

de zijdelingse gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg of water afgekeerde gevel, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstanden

de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeenten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 bebouwingspercentage

Een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.

2.3 bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of dienstverlenende instelling, met inbegrip van de daartoe behorende opslag- en administratieruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen, antennes, technische installaties en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.6 brutovloeroppervlak (bvo)

- a. algemeen: binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse bouwlagen bij elkaar opgeteld moeten worden;
- b. detailhandel ondersteunende horeca: het voor publiek toegankelijke gedeelte binnen de gevels van het pand waarin de detailhandel is gevestigd inclusief de ruimte achter de kassa, maar exclusief opslagruimten en personeelsruimten.

2.7 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2.10 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.11 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren op de begane grond, verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. M.u.v. architectonische gevelelementen zoals bijvoorbeeld bloemkozijnen, luifels of architectonische overstekken van dakranden en/of kapconstructies.

2.13 bebouwd oppervlak

som van de oppervlakten van de verticale projectie van bebouwing. Met de verticale projectie van de bebouwing wordt bedoeld de oppervlakte van een bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. beroepen aan huis;
- c. voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag;

met de daarbij behorende:

- d. water- en groenverzieningen;
- e. ondergrondse afvalinzameling;
- f. bruggen en duikers;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. verblijfsgebied;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. in- en uitritten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. buurtontsluitingswegen;
- m. paden en verhardingen;
- n. boven- en ondergronds parkeervoorzieningen;
- o. tuinen en erven.

3.1.2 Algemene aanduiding

De bij deze bestemming behorende bouw-, gebruiks- en overige regels zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze niet in strijd zijn met de regels, behorende bij de algemene aanduidingsregel(s) waarvoor deze gronden eveneens zijn aangewezen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. met dien verstande dat het totale bebouwde oppervlakte van gebouwen zoals genoemd in artikel 5.1 niet mag worden overschreden.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 meter;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.

3.2.3 Specifieke bouwaanduiding - bos

In aanvulling van het bepaalde in lid 3.2 gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bos' de volgende voorwaarden:

- a. er vindt afwisseling plaats tussen de situering van de woningen en het omliggende boslandschap;

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,3 meter;
- c. bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de bouwhoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 5.1.1.

3.3 Ondergronds bouwen

3.3.1 Woningen

Voor ondergronds bouwen (onderbouw) bij een woning gelden de volgende regels:

- a. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter beneden peil bedragen;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het totale oppervlak aan bouwwerken boven peil;

3.3.2 Parkeerkelders

Ondergrondse parkeerkelders zijn binnen de gehele bestemming 'Woongebied' toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 3,5 meter beneden peil bedraagt;
- b. de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk niet wordt meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in artikel 5.1.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.2.2 bepaalde, onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden.
- c. er een akkoord ligt van het Qteam

3.5 Parkeren

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de in 3.2.3 genoemde functie is alleen toegestaan indien:

- a. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die in Bijlage 1 van de bijlagen bij de regels zijn weergegeven, en;
- b. het op grond van voornoemde parkeernormen vereiste aantal parkeerplaatsen in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bouwwerken

Het maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte van de bouwwerken binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Woongebied' bedraagt 4600 m².

5.1.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals weergegeven in onderstaande tabel gelden voor het gehele bestemmingsplan.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
A. erf- en perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	2 meter
B. overige erf- en perceelafscheidings	1 meter
C. vlaggenmasten	6 meter
D. lantaarnpalen	9 meter
E. straatmeubilair	3 meter
F. tuinmeubilair	2 meter
G. speeltoestellen	5 meter
H. objecten van beeldende kunst	6 meter
I. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1,5 meter

5.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de actuele Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen binnen het plangebied Vlietvoorde-West gerealiseerd dienen te worden.

5.3 Woningsplitsing

5.3.1 Algemeen

- Het is verboden om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- Uitgezonderd van het verbod als genoemd in artikel 5.3.1 onder a is het realiseren van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

5.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.1 ten behoeve van het verbouwen van een woning tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- de algemene leefbaarheidstoets;
- de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Tot gebruik, strijdig met dit plan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de bestemming en mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor buitenopslag;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende bestemming zich tegen dit gebruik niet verzetten.

6.2 Woningsplitsing en kamerverhuur

6.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken voor twee of meer zelfstandige woningen;
- b. Het is verboden om een bestaande woning te gebruiken of voor gebruik aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen;
- c. Uitgezonderd van het verbod genoemd in artikel 6.2.1 is het gebruik van een mantelzorgwoning waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden.

6.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder de volgende voorwaarden:

- a. het omzetten van een woning voor kamerbewoning met drie of maximaal vier kamers;
- b. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 24 m² per bewoner;
- c. de te splitsen woonruimte bij woningsplitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m²;
- d. de beoogde zelfstandige woonruimte van splitsing beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 55 m²;
- e. de hoofdbewoner bij inwoning ten minste 50% van het totale gebruiksoppervlakte (GBO) van het gebouw bewoond;
- f. de bestaande woonruimte bij inwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van ten minste 55 m².

6.2.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.2, toetst het bevoegd gezag de aanvraag aan:

- a. de algemene leefbaarheidstoets;
- b. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, indien en voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden alsmede de elders in dit plan beschreven ruimtelijke -, cultuurhistorische -, landschappelijke - en natuurwaarden, bevoegd af te wijken van:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10%, mits dit in verband met het realiseren van de bestemming noodzakelijk is of indien door de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met direct aangrenzende percelen en/of bouwwerken: deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerder met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte afwijkingen: uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling zoals opgenomen in de bouwregels van Hoofdstuk 2 van dit plan;
- b. de bestemmingsregels en toe te staan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft met ten hoogste 10%;
- c. de bestemmingsregels en toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven.

7.1.1 Aanvullende voorwaarden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.1 wordt slechts verleend:

- a. indien en voor zover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. indien en voor zover sprake is van een algemeen belang dan wel van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

7.2 Mantelzorg

7.2.1 Afwijken van de gebruiksregels voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan afwijken van de gebruiksregels van dit plan en toe te staan dat een bestaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, indien en voor zover:

- a. een dergelijke vorm van wonen noodzakelijk is vanuit oogpunt van het verlenen van mantel zorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en andere belanghebbenden.

7.2.2 Intrekken afwijking

Het bevoegd gezag trekt de afwijken als bedoeld in artikel 7.2.1 in zodra de bestaande noodzaak vanuit oogpunt van het verlenen van mantelzorg niet langer aanwezig is.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan te wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd indien:

- a. de oppervlakte van elk bouwvlak en/of bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot dan wel verkleind;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en/of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige objecten respectievelijk op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een daartoe verkregen hogere grenswaarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. ter plaatse voorkomende dna wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische-, landschappelijke-, botanische-, of ecologische waarden;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de woonsituatie;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de sociale veiligheid;
 - 7. de aansluiting aan structurele groen- en/of waterelementen;
 - 8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

9.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzonderingen

Artikel 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Gebruik

9.2.1 Algemeen

het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Verandering in gebruik

het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Voorwaarde

indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering

artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.2.5 Hardheidclausule

Indien toepassing van het in 9.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan grond en/of opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie ten behoeve van die natuurlijke persoon of personen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.

9.3 Slotregel

deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vlietvoorde West

Bijlagen Regels

Bijlage 1 Nota Parkeernormen