Legalexion

Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

ten behoeve van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het toevoegen van woningbouw aan de

RIJNLANDSTRAAT NOORD TE LEIDSCHENDAM



Behoort bij ONTWERP besluit van B & W van Leidschendam-Voorburg

Jan. 2025

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

t.b.v. het doorlopen van een vergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het realiseren van 62 woningen, met commerciële en / of maatschappelijke ruimten (circa 142 m2) en een parkeergarage aan de Rijnlandstraat (noordelijke deel) te Leidschendam-Centrum.

Opdrachtgever	*: WDevelop BV*
Opgesteld door	*: Legalexion*
Opsteller	*: mr. A.G. van Keulen*
Datum	*: 29 januari 2025*
Kenmerk	*: 202343/1*

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Vigerend planologisch regime 6
1.2.1 Algemeen 6
1.3 Planologische procedure 9
1.4 Plangebied 10
1.5 Leeswijzer 11

2. RUIMTELIJK BELEID 12
2.1 Nationaal 12
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving 12
2.2 Provinciaal 13
2.2.1 Algemeen 13
2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie 14
2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 15
2.3 Regionaal 16
2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021 16
2.3.2 Toetsing aan Woonvisie 16
2.4 Gemeentelijk 17
2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012) 17
2.4.2 Kompas voor de leefomgeving 18
2.4.3 Bouwstenen omgevingsvisie 19
2.4.4 Bodem 20
2.4.5 Duurzaamheid 20
2.4.6 Erfgoed 21
2.4.7 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg 21
2.4.8 Wonen 21
2.4.9 Geluid 22
2.4.10 Groenstructuur 23
2.4.11 Luchtkwaliteit 23
2.4.12 Verkeer en parkeren 24
2.4.13 Water 24

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 26
3.1 Bestaande situatie 26
3.2.3 Welstand 33

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN 34
4.1 Parkeren 34
4.1.1 Inleiding 34
4.1.2 Toetsing parkeren 34
4.2 Verkeer 38
4.2.1 Verkeerseffecten van het plan 38
4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering 38

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN 39
5.1 Geluid 39
5.2 Milieuzonering 40
5.3 Luchtkwaliteit 41
5.4 Flora en fauna 42
5.4.1 Algemeen 42

5.4.2 Natuurtoets 42
5.4.3 Effectbeoordeling stikstofdepositie 43
5.5 Externe veiligheid 44
5.5.1 Inleiding 44
5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied 45
5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties 45
5.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen 45
5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water 45
5.5.2.4 Buisleidingen 45
5.5.3 Conclusie 46
5.6 Water 46
5.6.1 Inleiding 46
5.6.2 Wettelijk kader 46
5.6.3 Waterbeleid 48
5.6.4 Watertoets 49
5.6.5 Watersysteem 49
5.6.6 Riolering en afkoppeling 50
5.6.6.1 Afkoppeling en vervanging riolering 50
5.6.6.2 Riool- en baggerbeheer 51
5.6.7 Waterkeringen en waterveiligheid 52
5.6.8 Klimaatadaptatie 52
5.6.9 Grondwater 52
5.6.10 Conclusie 52
5.7 Bodem 53
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 54
5.8.1 Inleiding 54
5.8.2 Conclusie 55

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE 56
6.1 Algemeen 56
6.2 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht 56
6.3 Molenbiotoop 56
6.4 Archeologie 57

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 59

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 60

9. PARTICIPATIE 61

BIJLAGEN: 62

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al vanaf beginjaren 2000 wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het centrum van de Leidschendam, Damcentrum. Het is de bedoeling dat er in Leidschendam Centrum onder meer 550 nieuwe koop- en huurwoningen worden gerealiseerd. Verouderde woningen maken plaats voor ruime eengezinswoningen, chique herenhuizen en kleinschalige en exclusieve appartementengebouwen, verspreid over twaalf deelgebieden.

De herontwikkeling van Damcentrum is gebaseerd op het 'Masterplan Damcentrum' dat op 6 april 2004 door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg is het vastgesteld. In dit masterplan worden de ambities beschreven en onderbouwd, die richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het historische centrum van Leidschendam. De verwezenlijking van de in het masterplan geformuleerde doelstellingen moet leiden tot een revitalisatie van het centrum, waarmee de waarden en kwaliteiten van het Damcentrum ook voor de toekomst veilig kunnen worden gesteld.

De feitelijke werkzaamheden voor de revitalisatie van het Damcentrum zijn al geruime tijd in uitvoering, de verwezenlijking van de in het masterplan omschreven doelen vordert gestaag.

De realisatie van de 62 woningen (8 maisonnettewoningen en 54 appartementen), met de commerciële en / of maatschappelijke ruimten (ongeveer 142 m2) en een overdekte parkeerplaats (zowel op maaiveld als verdiept) voor de Rijnlandstraat Noord[1], vormt ook onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. Vroeger stonden er op de ontwikkellocatie eveneens woningen (portiekwoningen) en een sportschool. De betreffende verouderde bebouwing is gesloopt. De locatie is nu hoofdzakelijk in gebruik als parkeerplaats.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende planologische regime. Dat betekent dat er voor dit nieuwbouwplan een planologische procedure noodzakelijk is. Dat betreft de procedure voor het doorlopen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet). Het college van burgemeester en wethouder heeft aan de initiatiefnemer laten weten mee te willen werken aan deze ontwikkeling.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Op grond van deze regels wordt een omgevingsvergunning slechts verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl)
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden (instructieregels voor omgevingsplannen)

[1] *Het plan wordt gerealiseerd aan de Rijnlandstraat. De benaming 'Rijnlandstraat Noord' is gekozen ter onderscheiding van het plan dat in 2015 / 2016 aan het zuidelijke deel van de Rijnlandstraat is gerealiseerd.*

Dit document bevat een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) van het te realiseren bouwplan.

1.2 Vigerend planologisch regime

1.2.1 Algemeen

Het vigerende juridisch-planologische regime, het Omgevingsplan gemeente Leidschendam – Voorburg, specifiek de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', (hierna: het Omgevingsplan), op grond waarvan inhoudelijk integraal het 'oude' bestemmingsplan 'Damcentrum' van toepassing is verklaard, legt op de gronden in het plangebied, waar herontwikkeling van bebouwing en functies is voorzien, globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Deze uit te werken bestemmingen kennen overigens wel zeer gedetailleerde uitwerkingsregels, waarin zaken zijn geregeld zoals:

- *minimaal en maximaal te realiseren aantallen woningen;*
- *rooilijnen;*
- *maatvoering;*
- *bijzondere accenten;*
- *parkeren;*
- *et cetera.*

Deze uitwerkingsregels zijn gebaseerd op een uitvoeringsprogramma, dat is ontworpen op basis van de ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan actuele inzichten over stedenbouwkundige inrichting, marktsituatie, en dergelijke. De actuele economische omstandigheden, maar ook gewijzigde inzichten over de meest optimale opbouw van het bouwprogramma, parkeren, en dergelijke, leiden er echter toe dat de mate van detaillering van de uitwerkingsregels belemmerend werkt op de verwezenlijking van de doelstellingen uit het masterplan.

Artikel 22.26 van het Omgevingsplan bevat een vergunningplicht voor bouwactiviteiten. Dit is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Een aanvraag voor deze vergunning wordt getoetst aan het omgevingsplan, inclusief de bestemmingsplannen die daarvan onderdeel uitmaken (artikel 22.29 van de Bruidsschat). Als een aanvraag voldoet aan het omgevingsplan, *moet* de vergunning worden verleend. De vergunning *kan* óók worden verleend als een bouwaanvraag niet past in het omgevingsplan, voldoet aan de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht (artikel 22.32 Bruidsschat).

De realisatie van deze ontwikkeling past op een aantal onderdelen niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Damcentrum' en eveneens niet binnen de uitwerkingsregels. Dat wordt hieronder nader toegelicht. Dat betekent dat niet een binnenplanse omgevingsplanactiviteit aan de orde is, maar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

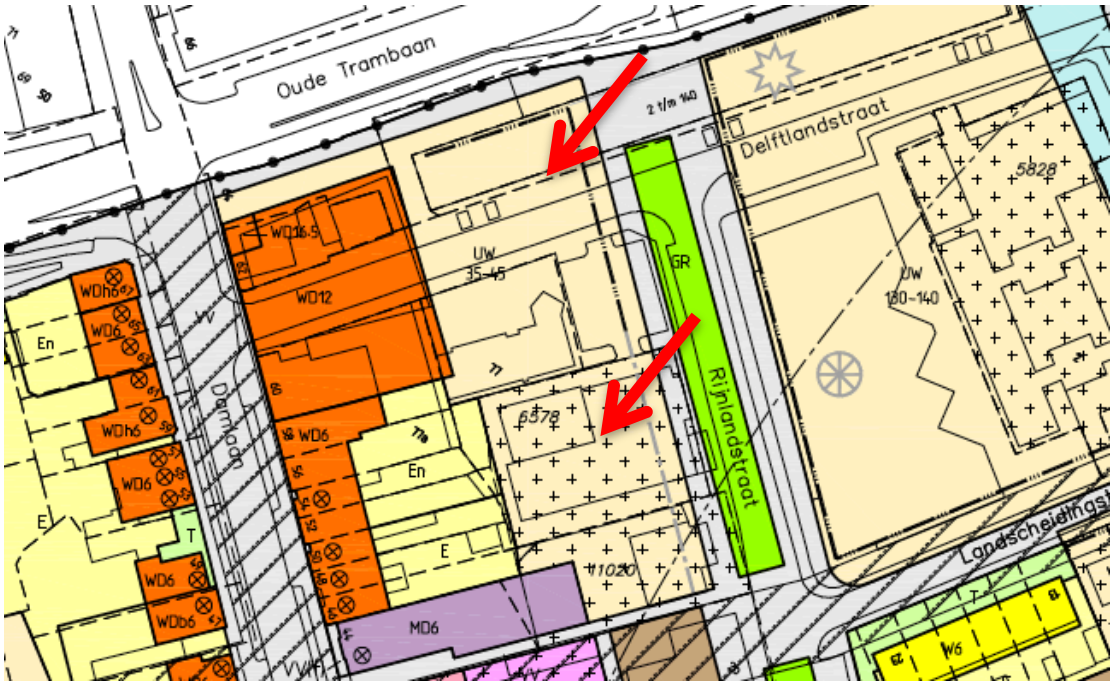


Fig. 1.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' uit 2005 (projectlocatie: rode pijlen)

Ingevolge het Omgevingsplan, specifiek de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', rusten op de percelen aan de Rijnlandstraat Noord de volgende bestemmingen:

a. *Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)*
b. *Molenbiotoop (artikel 24)*
c. *Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW 30-40) (artikel 25)*
d. *Aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO (artikel 28)*

Hierna volgt een verdere bespreking van deze bestemmingen, toegepast op het bouwplan aan de Rijnlandstraat Noord.

Ad a. Archeologisch waardevol gebied (art. 21)
Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na een binnenplanse vrijstelling van het college, op basis van een rapport waarmee de archeologische waarde van de betrokken gronden in voldoende mate is vastgesteld en de betreffende waarden door de verwezenlijking van het bouwplan niet worden geschaad.

Wat betreft archeologisch onderzoek wordt verder verwezen naar paragraaf 6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Overigens dient ingevolge artikel 21 lid 7 van de planregels wel een zogenaamde aanlegvergunning (omgevingsvergunning) te worden aangevraagd. De omgevingsvergunning zal ook zien op deze activiteit.

Ad b. Molenbiotoop (art. 24)
Gronden gelegen binnen een op de plankaart aangegeven molenbiotoop zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de vrije windvang en het zicht op de molen. Daartoe zijn in artikel 24 bouwvoorschriften opgenomen, die de maximale hoogte van nieuwe bebouwing beperken. Het projectgebied is slechts voor een klein deel gelegen binnen een molenbiotoop. Het bouwplan overschrijdt de binnen de molenbiotoop toegestane bouwhoogte niet.

Ad c. Uit te werken gebied voor woondoeleinden (art. 25)

Hieronder een toelichting op de uitwerkingsregels die voor het ingediende bouwplan van kracht zijn, genummerd naar het desbetreffende sublid van artikel 25 (wanneer een sublid uit dit artikel hieronder niet wordt genoemd, betekent dat dat daaraan wordt voldaan of het hier niet van toepassing is):

a. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt op de plankaart een minimum aantal woningen van 35 en een maximum van 45 woningen. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel niet, omdat 64 woningen worden opgericht.

d. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt op de plankaart een 'voorgevellijn' (hoek Oude Trambaan / Rijnlandstraat) en een 'voorgevellijn met extra restrictie' (verderop in Rijnlandstraat). Het bouwplan voldoet op dit onderdeel.

e. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een minimale hoogte van 9 meter en een maximale hoogte van 16,5 meter. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel niet omdat de hoogte van het laagste deel 16,6 meter bedraagt. De hoogte van het hoge deel, op de hoek van de Rijnlandstraat en Oude Trambaan, bedraagt 22,60 meter.

f. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt voor iets meer dan de helft van de eengezinswoningen een 'voorgevellijn met extra restrictie'.
f.1: Wordt niet aan voldaan. Er is een kleine afwijking ter plaatse van de doorgang bij het recht van weg.
f.2: Wordt niet aan voldaan. Ook hier is een kleine afwijking. Ongeveer de gehele dektuin valt buiten de 16 meter en is hoger dan 3 meter
f.3: Wordt wel aan voldaan. Toegang parkeergarage is bovengronds. Parkeren is op maaiveld en ondergronds gesitueerd.

k. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een panddiepte van de woningen en/of woongebouwen van minimaal 10 meter. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel omdat alle woningen / bebouwing dieper zijn dan 10 meter.

m. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt dat indien de bouwhoogte meer dan 13,5 meter bedraagt de bovenste laag in kapvorm of teruggelegd dient te worden uitgevoerd. Het bouwplan voldoet niet op dit onderdeel.

n. Voor de locatie waarin het bouwplan wordt gerealiseerd geldt een parkeereis van 2 pp / grondgebonden woning en 1,5 pp / gestapelde woning. Dit resulteert in een minimaal aantal parkeerplaatsen van: (5 x 2) + (59 x 1,5) = 98,5 pp. Hierna, in paragraaf 4.1, wordt nader onderbouwd op welke wijze in deze parkeerplaatsen wordt voorzien.

In figuur 1.2 is een 3-tal tekeningen opgenomen waaruit blijkt hoe het bouwvolume dat ingevolge de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan mogelijk is, zich verhoudt met het beoogde plan. Duidelijk is dat het bouwvolume dat ingevolge het bestemmingsplan mogelijk is (in roze weergegeven), breder is dan het beoogde plan. Het beoogde plan is op de hoek Rijnlandstraat / Halte Damhof tevens wat hoger dan het bestemmingsplan in de uitwerkingsregels toelaat. Figuur 1.3 bevat het bouwvlak zoals in het bestemmingsplan is opgenomen.

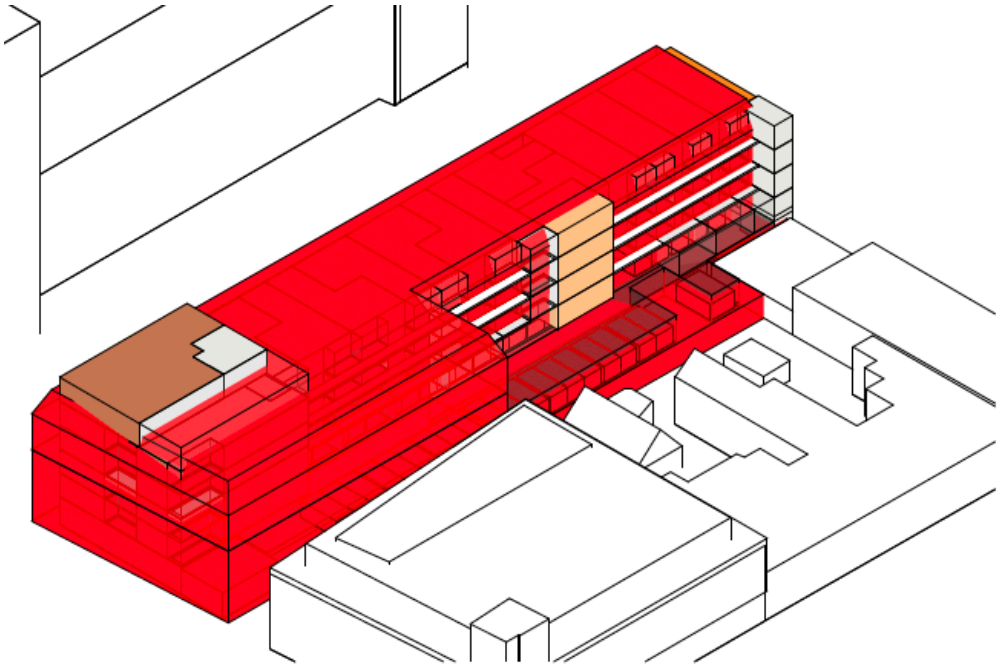


Fig. 1.2 Bouwvolume ingevolge Omgevingsplan (rood) versus beoogde plan

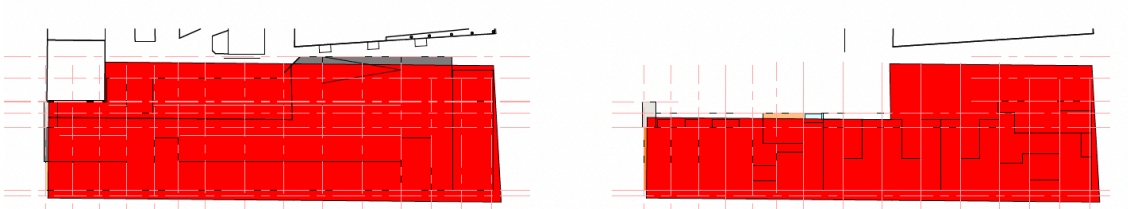


Fig. 1.3 Bouwvlak (rood) ingevolge Omgevingsplan versus beoogde plan (begane grond en 2e - 4e verdieping)

Conclusie

Er is sprake van strijd met het Omgevingsplan. Tevens is er sprake van strijd met de uitwerkingsregels. Dat betekent dat er een planologische procedure moet worden doorlopen ter afwijking van het Omgevingsplan (zie nader paragraaf 1.3).

1.3 Planologische procedure

Om het gewijzigde woningbouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het Omgevingsplan. Dat betreft de procedure voor het doorlopen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels van afdeling 8.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Op grond van deze regels wordt een omgevingsvergunning slechts verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl)
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden (instructieregels voor omgevingsplannen)

Dit document bevat een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) van het te realiseren bouwplan.

1.4 Plangebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde: de Strandwal (korte parallelweg van de Oude Trambaan);
- aan de zuidzijde: De nummercentrale / het steegje langs het theater (tussen de Damlaan en de Rijnlandstraat);
- aan de westzijde: de Damlaan (achterzijdesituatie);
- aan de oostzijde: de Rijnlandstraat.

De Rijnlandstraat loopt parallel aan de Damlaan. De achterzijdesituaties van de woningen aan de Damlaan en de Rijnlandstraat grenzen aan elkaar. Midden op de Rijnlandstraat is een groenstrook aanwezig, die de rijrichtingen van de weg splitst. Aan de overzijde van de Rijnlandstraat zal op termijn ook nieuwbouw plaatsvinden (plan 'De Leytsche Hof').

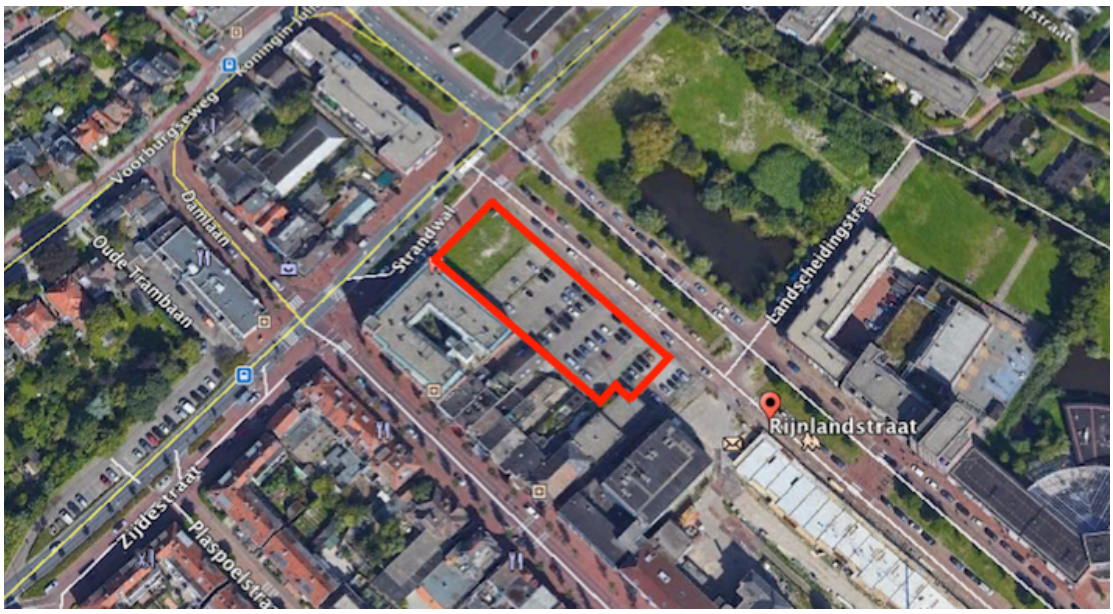


Fig. 1.4 Luchtfoto met projectlocatie Rijnlandstraat Noord (globaal rood omkaderd) *bron: Google Earth*

Het te bebouwen perceel aan de Rijnlandstraat Noord wordt op dit moment hoofdzakelijk gebruik als parkeerterrein.

De projectlocatie staat bekend onder de kadastrale gemeente Veur, sectie B, nummers 6578 (ged.), 11020 (ged.), 11196, 12928 (ged.) en 11856 (ged.). Zie voor een overzicht van de bestaande kadastrale grenzen en de nieuwe, figuur 1.5.

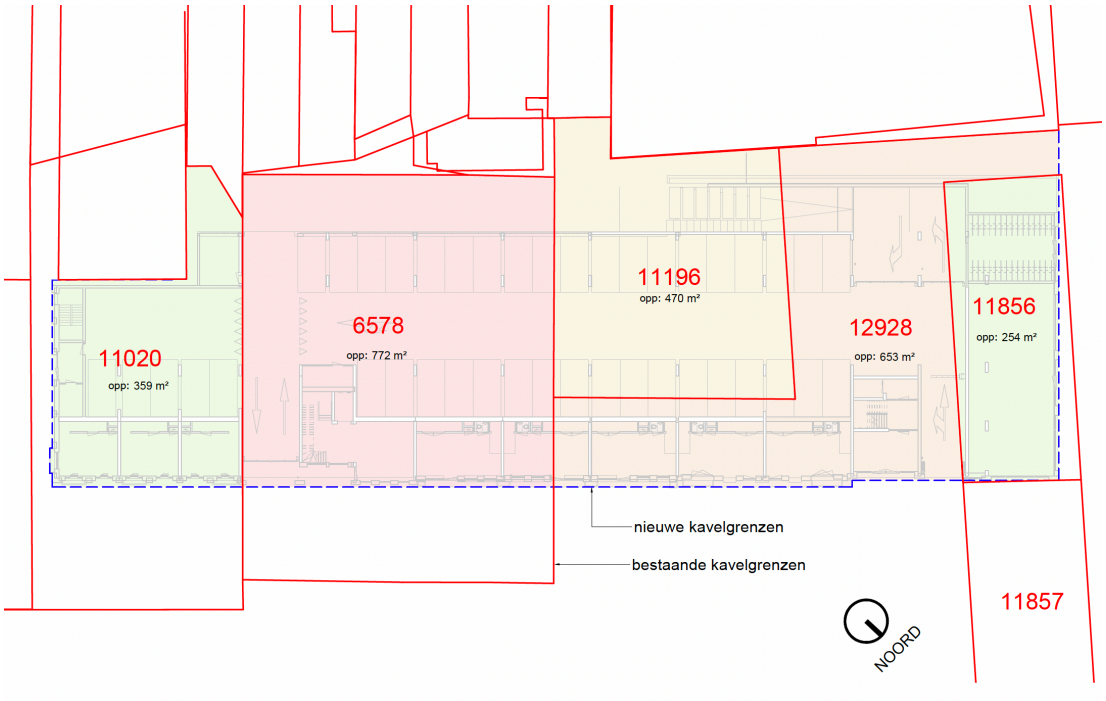


Fig. 1.5 Overzicht bestaande en nieuwe kadastrale grenzen

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook het bouwplan zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 7 gaat in op de afweging omtrent de ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Hoofdstuk 8 gaat over de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 9 over participatie.

2. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevante ruimtelijke beleid en de relevante ruimtelijke regelgeving voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

2.1 Nationaal

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Algemeen

Ingevolge artikel 8.0b lid 1 sub a juncto artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dient, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het

omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien (zo is bepaald in artikel 5.129g lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

In dit geval valt het plan binnen het stedelijk gebied.

Toetsing
Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw wordt allereerst opgemerkt dat de provincie verantwoordelijk is voor de gedecentraliseerde woningbouwplanning en de (wettelijk vereiste) toepassing van de (nieuwe) Ladder van Duurzame Verstedelijking. Als sturingsfilosofie in de VRM (Visie Ruimte en Mobiliteit) is gekozen voor kwalitatieve afstemming en risicoduiding.

Volgens het regionale convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017 – 2026' heeft Leidschendam-Voorburg heeft LV een sociale woningbouwopgave van 750 woningen voor de periode 2017-2025. Deze opgave wordt gehandhaafd in nieuwe regionale woningmarktafspraken voor de periode 2019-2030. Deze afspraken gaan uit van een toename van de woningvoorraad met 65.900 woningen.

Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam, zoals aan de Rijnlandstraat en Leytsche hof. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Rijnlandstraat Noord zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voor de Rijnlandstraat Noord voorziet in een behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan aan de Rijnlandstraat Noord voldoende rekening houdt met de belangen van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande

beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.
Zowel de Omgevingsvisie Zuid-Holland als de Provinciale omgevingsverordening zijn op 1 april 2023 geconsolideerd. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.
Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

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

Planspecifiek
De realisatie van de 62 woningen (8 maisonnettewoningen en 54 appartementen), met de commerciële en / of maatschappelijke ruimten (ongeveer 142 m2) en een overdekte parkeerplaats (zowel op maaiveld als verdiept) aan de Rijnlandstraat Noord, vormt onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. Vroeger stonden er op de ontwikkellocatie eveneens woningen (portiekwoningen) en een sportschool. De betreffende verouderde bebouwing is gesloopt. De locatie is nu hoofdzakelijk in gebruik als parkeerplaats.
Dat betekent dat er sprake is van efficiënt en zuinig ruimtegebruik binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts draagt het plan bij aan het voldoen aan de belangrijke woonopgave, om de groei van de bevolking op te kunnen vangen.
Gelet op het voorgaande sluit het plan aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is, wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging (*artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*).

- Gebiedsidentiteit
De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied. Vroeger stonden er op de ontwikkellocatie eveneens woningen (portiekwoningen) en een sportschool. De betreffende verouderde bebouwing is gesloopt. De locatie is nu hoofdzakelijk in gebruik als tijdelijke parkeerplaats. Doordat er in wezen sprake is van vervanging van bebouwing en in de directe omgeving de functie van ‘wonen’ reeds nadrukkelijk aanwezig is, wijzigt er nauwelijks iets wat betreft de identiteit van het gebied.

- Structuur
De structuur van het gebied c.q. de locatie is reeds bepaald door de huidige bebouwing en infrastructuur. De realisatie van deze ontwikkeling brengt geen verandering in. Kortom: aan de structuur verandert dit plan niets.

- Kavel
De kavel betreft een perceel dat in gebruik is ten behoeve van parkeren. Dat is echter een tijdelijke situatie, nadat de op de kavel aanwezige woningen (portiekwoningen) en sportschool zijn gesloopt. De vorm van de kavel volgt het verlengde van de bestaande (nieuwe) bebouwing aan de Rijnlandstraat.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van het plan. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Voorts valt de planlocatie niet binnen een gebied met een bijzondere (kwaliteits)aanduiding van de Omgevingsverordening.
Ook voor het overige bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie
Kortom: het plan voor de Rijnlandstraat Noord is niet strijdig met de Provinciale Omgevingsverordening.

2.3 Regionaal

2.3.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017 - 2021

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen haaglandengemeenten.
Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeente zo goed en efficient mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaande stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.
Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeente er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

2.3.2 Toetsing aan Woonvisie

Een van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeente streven ernaar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhavige plan wordt een kleine bijdrage geleverd door een woongebied te realiseren met 325 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
De ontwikkeling voor de Rijnlandstraat Noord past binnen het regionaal woningbouwprogramma Haaglanden.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijke gebied (met een 'gemengd programma', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80 % van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.



Fig. 2.1 Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen (projectlocatie: zie blauwe pijl)

In de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar doelstellingen en ambities beschreven. Deze kunnen alleen gehaald worden als instrumenten, (ruimtelijke) programma's en projecten in onderlinge samenhang worden uitgevoerd. Om dat te bereiken heeft de gemeente een uitvoeringsprogramma vastgesteld

(d.d. 25 september 2012). Dit uitvoeringsprogramma beschrijft de hoofdlijnen van de planning van de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot 2040, zoals die zijn beschreven in de structuurvisie. Het plan voor de Rijnlandstraat Noord behoort tot Leidschendam-Zuidzone.

Het gebied 'Leidschendam-Zuidzone', waar deze nieuwbouwlocatie binnen valt, wordt in het uitvoeringsprogramma genoemd als toekomstige 'centrumontwikkeling en transformatie'. Het voorliggende bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Met de voorgenomen planontwikkeling wordt immers een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstelling om de woningbouwopgave te realiseren binnen het stedelijk gebied. Het voorziet immers in een aanbod van nieuwe woningtypen die aansluiten bij de vraag vanuit de woningmarkt.
De algemene doelstelling van het masterplan is het versterken centrumgebied, het benutten van het centrumgebied als goede woonlocatie en woningvraag op te lossen. Het masterplan gaat uit van een weefsel van doorlopende en aan elkaar verbonden straten c.q. wijken, waarbij ook 'groen' een belangrijke rol speelt.

Van de 62 te realiseren woningen zullen er 12 geschikt zijn voor starters. 16 appartementen vallen in de categorie 'duur'. Ook de 8 maisonnettewoningen vallen binnen de categorie 'duur'. De rest van de appartementen (34 stuks) vallen in de categorie 'midden-duur'.

Met het plan wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters. De toevoeging van de wat grotere appartementen en maisonnettewoningen voorzien eveneens direct in de behoefte aan woningen voor gezinnen (met kinderen), dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (via die doorstroming).

Met een sterke positionering binnen de regio wil de gemeente Leidschendam-Voorburg gezinnen met kinderen en hoogopgeleide kenniswerkers aantrekken. De nieuwe instroom is gewenst voor een gezonde en evenwichtige ontwikkeling van de gemeente. Er was een groot aandeel in goedkope woningen huur en koop in Leidschendam-Centrum. Er is met dit plan gezocht naar een gevarieerd aanbod met kansen voor gezinnen, alleenstaanden en senioren om zo de samenstelling van inwoners meer in balans te brengen.

Conclusie
Het plan voor de Rijnlandstraat Noord sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Het bouwplan is onderdeel van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied.

2.4.2 Kompas voor de leefomgeving

De samenleving roert zich. Er is veel maatschappelijk initiatief. De mondiger wordende inwoner heeft ertoe bijgedragen dat de Omgevingswet is opgesteld. Een van de veranderingen uit die Omgevingswet is meer ruimte geven aan maatschappelijk initiatief. In het najaar van 2017 is het 'Toekomstbeeld–LV op de kaart' vastgesteld. De kern van het Toekomstbeeld is de groene aantrekkelijke woongemeente met drie karakteristiek verschillende kernen. Dit vormt bij het opstellen van de omgevingsvisie dan ook een belangrijk uitgangspunt. De omgevingsvisie gaat dienen als integraal afwegingskader voor diverse projecten en initiatieven van bewoners, bedrijven en gemeente. De uitwerking wordt vertaald in programma, projecten en plannen.
De gemeente stelt haar omgevingsvisie stap voor stap op. In 2019 is het Kompas van de Leefomgeving vastgesteld. Dit document geeft de eerste richting aan die de gemeente op wil. Het kompas bevat doelstellingen, agendapunten en hoofdkeuzes.

In het Kompas voor de leefomgeving zijn onder andere de volgende doelen opgenomen:

- Aantrekkelijke groene woongemeente met drie karakteristieke kernen;
- Een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor alle doelgroepen. Er is aangegeven dat de gemeente op zoek moet naar nieuwe woonconcepten. In een goede en prettige woon- en leefomgeving blijkt behoefte aan rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus met een mix van woningen, bedrijvigheid en voorziening zodanig dat er sprake is van een goede balans tussen verschillende functies.

Een deel van de regionale woningbehoefte wordt opgevangen: 4.000 woningen tot 2040. Alle nieuwbouw is toegankelijk en levensloopbestendig. Er wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting passend bij woonmilieu met focus op gestapelde bouw. Alle nieuwbouw is gasloos en energiezuinige woningen worden gestimuleerd. Er is ruimte voor bijzondere woonvormen.

- Vitale economie passend bij de woongemeente. Behoud van en kansen bieden aan ruimte voor (kleinschalige) bedrijvigheid en ZZP-ers.

De geplande woningbouw draagt bij aan een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod voor jongeren. Er is sprake van een mix van wonen, werken en voorzieningen.

2.4.3 Bouwstenen omgevingsvisie

Als belangrijke tussenstap tussen het Kompas voor de leefomgeving en de omgevingsvisie zijn een aantal bouwstenen opgesteld.
De bouwstenen zijn een uitwerking van het kompas en vormen de agenda voor de omgevingsvisie. De keuzes in het kompas worden in de bouwstenen verder uitgewerkt. De bouwstenen zijn samen het complete verhaal die de toekomst van Leidschendam-Voorburg schetst. De 4 bouwstenen zijn:

- Groene woongemeente;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Economie en bedrijvigheid;
- Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte.

In de bouwstenen wordt beschreven hoe we de kwaliteiten van de gemeente kunnen behouden en tegelijkertijd de keuzes voor de toekomst kunnen inpassen.

Groene woongemeente
De bouwsteen Groene Woongemeente stuurt op het uitbreiden van het woningaanbod, terwijl het aanwezige groen wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is mogelijk door met name op binnenstedelijke locaties te bouwen. Daarnaast is aangegeven dat de behoefte aan een goedkope woning het grootst is onder starters en jongeren op de woningmarkt. Bij invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft. Wonen is namelijk één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen moet prettig kunnen wonen, passend bij zijn of haar portemonnee. Een aantal groepen verdient daarbij specifiek aandacht en inspanning van de gemeente. Het gaat hierbij onder andere om jongeren en starters.
Er is ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040. In de periode tot 2030 worden in Leidschendam-Voorburg 750 sociale huurwoningen gebouwd. Er wordt niet gebouwd in het groen.
Ook is van belang dat de geplande woningbouw waar nodig en mogelijk een mix is van wonen, werken (combi wonen – werken) en voorzieningen (142 m2 commerciële en / of maatschappelijke ruimten).
De Rijnlandstraat betreft een binnenstedelijke locatie waarbij ook gebouwd wordt voor starters en eenpersoonshuishoudens. Ook is sprake van een combinatie van functies, doordat in het gebouw ook werkplekken worden gerealiseerd. Met het plan wordt aangesloten op de ambities van deze bouwsteen.

Mobiliteit en bereikbaarheid
De bouwsteen Mobiliteit en bereikbaarheid stuurt op het benutten van de bestaande infrastructuur en het stimuleren van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets of het openbaar vervoer. De planlocatie wordt goed ontsloten voor fietsers. Het parkeren kan worden opgevangen in de planlocatie, waarmee onderhavig planinitiatief aansluit op deze bouwsteen. Daarnaast is de planlocatie goed bereikbaar per openbaar vervoer, immers midden in het centrum.

Economie en bedrijvigheid
De bouwsteen Economie en bedrijvigheid zet in op een aantrekkelijke groene woongemeente met een uitstekend voorzieningenniveau. Daarnaast wordt gestuurd op een werkgelegenheidsgroei en een buitengebied met een economisch verdienmodel. Het planinitiatief voorziet in de realisatie van de combinatie wonen – werken. Verder voorziet het plan in 142 m2 commerciële en / of maatschappelijke ruimten. Daarmee sluit het planinitiatief aan op deze bouwsteen.

Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte
De bouwstenen voor de Lokale energiestrategie en Transitievisie Warmte zetten in op de verduurzaming van de gemeente. Onderhavig planinitiatief sluit daarop aan doordat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen voor nieuwbouwwoningen.

2.4.4 Bodem

Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg
De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is een belangrijk instrument voor hergebruik van grond en bagger. In een bodemkwaliteitskaart wordt een bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de ‘gemiddelde’ kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen. In de Nota Bodembeheer is beleidsmatig vastgesteld binnen en tussen welke zones vrij grondverzet mogelijk is en welke voorwaarden hierbij gelden.
Het beleidsdocument 'Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 3 november 2013. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2018 besloten om de geldigheid van de Bodemkwaliteitskaart met 5 jaar te verlengen. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg PFAS
Van gemeenten wordt verwacht dat ze bodemkwaliteitskaarten opstellen met specifiek beleid voor PFAS. Als dit er niet is moet voor ieder los ruimtelijk project aanvullend onderzoek worden gedaan. Om dit te voorkomen heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de gehaltes PFAS in de bodem. De bodemkwaliteitskaart met beleidsregels PFAS is op 14 februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De grond in de gemeente Leidschendam-Voorburg bevat over het algemeen geen verhoogde concentraties. Dit is opgenomen op de bodemkwaliteitskaart. Door deze vast te stellen kan hiernaar worden verwezen en hoeft er bij ontwikkelingen geen extra onderzoek gedaan te worden.
Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de planlocatie geen verdachte locatie of aandachtsgebied is. Zie verder paragraaf 5.7.

2.4.5 Duurzaamheid

Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2023-2026
Om te zorgen dat ook voor de toekomstige generaties onze planeet een goede plek is om te leven, moeten we veranderen in hoe we werken, wonen en leven. Ook in de gemeente

Leidschendam-Voorburg. Het college van burgemeester en wethouders wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid en milieu. De ambitie is een CO2-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. De gemeente werkt aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat. De gemeente is trots op Leidschendam-Voorburg als groene en duurzame woonstad en wil dit samen met de bewoners blijvend versterken.
Sinds 2016 is op basis van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 en het daaropvolgende Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019-2022 programmatisch aan verduurzaming gewerkt. De doelen in het gemeentelijk Coalitieakkoord 2022-2026, de wettelijke kaders en het vastgesteld beleid zijn in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023-2026 vertaald naar activiteiten en mijlpalen.
De 6 thema's van het uitvoeringsprogramma zijn: participatie, samenleving en educatie, energie, klimaatadaptatie, vergroening en biodiversiteit, circulariteit, lucht- en waterkwaliteit en duurzaamheid van de gemeentelijke organisatie. In paragraaf 5.6.8 wordt hier verder op ingegaan.

2.4.6 Erfgoed

Nota Archeologie - herijking 2013
Gemeenten moeten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten. Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologiebeleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt (archeologienota herijking 2013). In de Nota archeologie wordt een overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart geeft hierbij de archeologische waarde en verwachting per gebied aan met de daarbij behorende beleidsregels.
Het aspect archeologie in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 6.3.

2.4.7 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Bestaande en nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de welstandsregels opgenomen in de Welstandsnota.
Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.
Het beleidsdocument 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 14 juni 2004, laatst gewijzigd op 13 september 2011. In de nota zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht criteria opgenomen.

2.4.8 Wonen

- Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2023
In de Bouwsteen groene woongemeente Leidschendam-Voorburg 2021 en de Woonzorgvisie 2022-2030 zijn de actuele thema's op het gebied van huisvesting (met eventueel daarbij behorende knelpunten) binnen de gemeente in kaart gebracht. De gemeente stelt in de Bouwsteen de volgende doelen om specifieke opgaven te behalen:

- Ruimte voor woningbouw van 4.500 tot 5.000 woningen tot 2040;
- Niet bouwen in het groen (uitwerking kompas: kwaliteit boven kwantiteit);
- Functies parkeren, economie en zorg gaan niet ten koste van groen of woningen;

- Gezien de bevolkingsgroei wordt rekening gehouden met extra ontwikkeling van jongerenvoorzieningen, culturele voorzieningen, zorg en onderwijs.
- Uitgangspunt is een rustig stedelijk en hoogwaardig woonmilieu.

Een aanvullende woonopgave volgens regionale afspraken is om minimaal 750 goedkope woningen voor 2030 toe te voegen aan de voorraad.
Bij de invulling van de woonopgave gaat Leidschendam-Voorburg uit van de woningbehoefte van inwoners en zet zich in voor groepen waar de woningnood het hoogst is en blijft: jongeren, studenten, starters, senioren, kwetsbare inwoners, statushouders en spoedzoekers. Leidschendam-Voorburg stuurt waar mogelijk op de nieuwbouw van een substantieel aantal betaalbare woningen binnen bestaande woningbouwlocaties.
In de Woonzorgvisie Leidschendam-Voorburg 2022-2030 heeft de gemeente op het gebied van huisvesting als ambitie vastgesteld: "het realiseren van voldoende en kwalitatief geschikte woningen voor de verschillende doelgroepen."
De opgaven die de gemeente stelt zijn:

- Het realiseren en ontwikkelen van geschikte zelfstandige woonruimtes;
- Het faciliteren en sturen op het realiseren van woonzorginitiatieven

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt tevens ingezet op de doelgroepen waar de woningnood het hoogst is: werkende jongeren of jongeren die in het laatste jaar van hun studie zitten.

- Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022
Om een aantrekkelijk en breed toegankelijk woonaanbod te creëren, voldoende sociale woningbouw en aanbod voor kleinere huishoudens, jong en oud en voldoende variatie in woonmilieus, is de *Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2022* op 1 juli 2022 in werking getreden.

Deze verordening is van toepassing als een initiatiefnemer voornemens is een bouwplan te realiseren met 10 of meer zelfstandige woningen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Daar is hier sprake van.

Artikel 4 van de verordening bepaalt dat bij een bouwplan met 10 of meer woningen de initiatiefnemer minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huur- of koopwoningen in het geplande woningbouwprogramma dient te realiseren.

Het woonprogramma is in een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente vastgelegd.

Conclusie
Het woonprogramma is afgestemd met de gemeente en is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

2.4.9 Geluid

Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg
In Leidschendam-Voorburg speelt geluidhinder bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke plannen vrijwel altijd een rol. Een belangrijke reden hiervan is dat veel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied en dus op reeds geluidbelaste locaties. Veelal gaat het om plannen voor nieuwbouw van geluidsgevoelige functies zoals woningen, scholen e.d. Bij toetsing van de geluidhinderaspecten bij dit soort van plannen was, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Wet geluidhinder van toepassing. De beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg had betrekking op het verlenen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarden. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze beleidsregel achterhaald.

Het aspect geluid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 5.1.

2.4.10 Groenstructuur

Bomennota

In de gemeente Leidschendam-Voorburg staan in totaal 31.000 bomen. Een deel daarvan staat in de hoofdboomstructuur. De bestaande situatie van de bomen in Leidschendam-Voorburg is te vinden op de kaarten in het groenbeheersysteem. Leidschendam-Voorburg is een groene gemeente met een grotendeels verstedelijkt karakter dat ten oosten van De Vliet overgaat in het open veenweidegebied. De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar het behoud en versterking van het aanwezige groenbestand. Uitbreiding en verdichting van het stedelijk gebied mogen in principe niet ten koste gaan van de totale kwaliteit van het groen in de gemeente.

De Bomennota (vastgesteld februari 2017) dient als toetsingskader voor het nemen van besluiten voor de uitvoering van verordeningen (onder andere kapvergunningen en andere delen van de omgevingsvergunningen) voor bomen.

Groenstructuurplan 'Buitengewoon groen'

Het gemeentelijk groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het plan garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken. De nadruk van het groenstructuurplan ligt op het stedelijk gebied.

Het groenstructuurplan hanteert een indeling van het gemeentelijk groen in drie niveaus, te weten:

- Groene zones: de groene zones zorgen, naast het huisvesten van groene stedelijke functies zoals sportvelden, parken, volks- en schooltuinen, kinderboerderijen e.d., ook voor aantrekkelijke routes vanuit het stedelijk gebied naar het buitengebied;
- Groene lijnen: de groene lijnen ondersteunen de stedelijke structuur. Dit groen heeft een belangrijke belevingswaarde omdat veel mensen in aanraking komen met dit groen;
- Groene wijken: de groene wijken zorgen voor een aantrekkelijke groene woonomgeving en dit groen geeft identiteit aan de wijk.

2.4.11 Luchtkwaliteit

Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een gezonde leefomgeving voor haar inwoners en bezoekers. Ze heeft daarom ten aanzien van de luchtkwaliteit de ambitie dat in 2030 geen enkele inwoner in de gemeente blootgesteld wordt aan een hogere concentratie dan de WHO-advieswaarde. Met het Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020 (vastgesteld d.d. 25-04-16) wil de gemeente bijdragen aan het formuleren van beleid en een aanzet geven tot het uitvoeren van maatregelen in de komende vier jaar. De horizon van dit actieplan luchtkwaliteit reikt niet tot 2030. De bijdrage van dit actieplan is in het doel samengevat om te zorgen dat in 2020 de emissie van verontreinigende stoffen in de gemeente tenminste 10% lager is dan de autonome ontwikkeling nu aangeeft.

Het aspect luchtkwaliteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 5.3.

Schone lucht akkoord

Leidschendam-Voorburg werkt sinds 2007 aan verbetering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit houdt zich niet aan grenzen en vele bronnen liggen buiten de directe beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente. Rijk, provincies en gemeenten werken sinds

2009 samen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het doel van het NSL - de luchtkwaliteit voldoet overal in Nederland aan de EU-grenswaarden - is bereikt, maar de Gezondheidsraad stelt dat er geen 'veilig niveau' van luchtverontreiniging is. Daarom zetten de gezamenlijke overheden via het Schone Lucht Akkoord (SLA) in op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit in Nederland om gezondheidswinst te realiseren. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit voor fijnstof en stikstofdioxide. Het gezamenlijk doel van de afspraken in het SLA is om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst uit binnenlandse bronnen te realiseren ten opzichte van 2016.

2.4.12 Verkeer en parkeren

- Verkeers- en vervoersplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040

Het herijkte Verkeer- en Vervoersplan 2014 is vastgesteld op 14 oktober 2014 en bestaat uit drie delen. Onderdeel A geeft de visie en de opgaven van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. In het uitgebreidere deel B worden de achterliggende analyses en oplossingsrichtingen beschreven. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling en jaarlijks wordt geactualiseerd. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma is een maatregelenlijst.

- Nota Parkeerbeleid 2021

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

- Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen is vastgesteld op 26 september 2023 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.
De auto is en blijft een belangrijk vervoersmiddel in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Grote delen van Leidschendam-Voorburg zijn vaak uitstekend bereikbaar per auto. Tijdens piekmomenten kan het voorkomen dat de wegcapaciteit onvoldoende blijkt voor het aantal verkeersbewegingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom rekening gehouden worden met de gevolgen op de bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeente als geheel.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de parkeernormen. De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling.

2.4.13 Water

- Water- en rioleringsplan

In het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022-2027, vastgesteld op 10 november 2021, 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.
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 aspect water in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt verder beschreven in paragraaf 5.6.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt eerst nader ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Bestaande situatie

In paragraaf 1.1 is het 'Masterplan Damcentrum' al genoemd als onderdeel van het relevante beleidskader voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een kwalitatief aantrekkelijk verblijfsgebied te maken. Deze globale basis is in eerste instantie naar een meer concreet niveau vertaald in het bestemmingsplan 'Damcentrum', waarin de objectieve randvoorwaarden zijn vastgelegd waaraan de verdere verwezenlijking van de verschillende deelgebieden zal moeten voldoen.
Zoals hierboven beschreven, wijkt het nu voorliggende bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. Hierna zal worden ingegaan op de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.1.2 Beschrijving van de omgeving

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

De locatie aan de overzijde van de Rijnlandstraat Noord, Leytsche Hof, is op dit moment in ontwikkeling. Daar komen eveneens woningen.

Aan de Rijnlandstraat Zuid zijn achttien herenhuizen gerealiseerd met vijf verschillende types in 'paren' geschakeld. De opzet van dit project is pandsgewijs en bestaande uit twee woonlagen in combinatie met een woonlaag onder de kap of drie volledige woonlagen. Aan de zijde van de Oude Trambaan daarentegen is de structuur met de kruising van de Rijnlandstraat wat grootschaliger. Hier vind je een appartementencomplex bestaande uit vier lagen met een plint met de commerciële en / of maatschappelijke functies. Dit complex staat in relatie tot de winkelstraat Damlaan en de Oude Trambaan. De Damlaan kenmerkt zich door zijn pandsgewijze opzet met bebouwingshoogte van 2, 3 en in een aantal gevallen 4 bouwlagen, met in de plint commerciële en / of maatschappelijke ruimten en op de bovengelegen bouwlagen de functie van wonen. In zijn architectuur is het appartementencomplex aan de Oude Trambaan modern, in vergelijking met bijvoorbeeld de rijk gedetailleerde pandjes aan de Damlaan.

Tegenover de projectlocatie staat eveneens een appartementengebouw, 'Het Kwadrant'. Het Kwadrant ligt aan de J.S. Bachlaan op de hoek met de Oude Trambaan in het centrum van

Leidschendam. Het complex bestaat uit 21 luxe appartementen, verdeeld over drie woonlagen boven de plint (welke wordt gebruikt ten behoeve van parkeren en commerciële en / of maatschappelijke doeleinden).

Ten westen van de projectlocatie wordt het bouwplan Damlaan 66 – 68 gerealiseerd. Dit plan bevat appartementen en, ter plaatse van de begane grond (in het steegje tussen de Rijnlandstraat en de Damlaan), aan 3 commerciële en / of maatschappelijke ruimten (van ieder circa 60 m2). Het ontwerp voor dit plan gaat uit van een aaneengesloten bouwvolume, bestaande uit 7 verschillende elementen welke gezamenlijk een architectonische eenheid vormen. Het bouwvolume aan de zijde van de Oude Trambaan gaat uit van drie tot vier bouwlagen met een kap.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Algemeen

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

Inhoud plan

Dit project bestaat uit de realisatie van de 62 woningen (8 maisonnettewoningen en 54 appartementen), met de commerciële en/of maatschappelijke ruimten (ongeveer 142 m2) en een overdekte parkeerplaats (zowel op maaiveld als verdiept) aan de Rijnlandstraat Noord. Aan het einde van deze paragraaf zijn ter illustratie enkele beeldimpressies opgenomen.

Opzet nieuwbouwplan

Het deelgebied Rijnlandstraat Noord ligt op de overgang van de grondgebonden herenhuizen aan de Rijnlandstraat en de appartementen van de Oude Trambaan. De twee verschillende types raken hier vervlochten. Als antwoord hierop is de locatie Rijnlandstraat Noord, in opzet aan de Oude Trambaan een continuïteit van de grote korrel en aan de Rijnlandstraat een continuïteit van de kleine korrel. In opvolging van de korrelgrootte, ontstaan vervolgens twee typen bebouwing en daarmee twee onderdelen in het plan, namelijk het lagere deel aan de Rijnlandstraat (5 laags, tot circa 16 meter hoogte) en het hogere deel (7 laags, tot circa 19 meter hoogte) appartementen op de kop met de Oude Trambaan.
Over dit deel wordt opgemerkt dat dit een verbijzondering in bebouwing met zich meebrengt die de belangrijke kruising van de verschillende structuren die elkaar ontmoeten verbijzondert en daarom een iets grovere schaal heeft. Deze bebouwing sluit daarmee goed aan op het gebouw ‘Halte Damhof’, op het appartementengebouw aan de overzijde van de straat langs de Bach-as (‘Het Kwadrant’) en op het bouwvolume van het nieuwe appartementengebouw aan de Damlaan 66 - 68. Ook sluit het bouwplan met de te realiseren appartementen qua woningtypologie aan op de in aanbouw zijnde appartementen aan overzijde van de Rijnlandstraat (project Leytsche Hof).

Het plan sluit aan op de functionele en ruimtelijke structuur van de Rijnlandstraat zoals beoogd in het Masterplan. De straat is volgens het Masterplan ingericht als laan met een middenprofiel met gras, en bomen. Het deelgebied Rijnlandstraat Noord ligt op de overgang van de grondgebonden herenhuizen verderop in de Rijnlandstraat en de appartementen van de Oude Trambaan. Het bouwplan voor Rijnlandstraat Noord legt de verbinding tussen de grondgebonden herenhuizen verderop in de Rijlandstraat (eerdere fase) en de stevigere

volumes langs de Bach-as, de Oude Trambaan ter hoogte van het Kwadrant en Leytsche Hof (in aanbouw). Wel worden de appartementen van het bouwplan Rijnlandstraat Noord onderbroken door een bestaande in- en uitrit. De situering van deze bestaande in- en uitrit op deze plek volgt uit een bestaande erfdienstbaarheid, waarmee de ontsluiting van de achtertuinen van de woningen en de bedrijfspanden, gelegen aan de Damlaan, wordt gewaarborgd. De openingen in de wand is logische en goed mee-ontworpen in de gevelarchitectuur.

Het aangepaste plan voldoet aan de uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het Masterplan Damcentrum. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.

Levendige plint
De hoofdontsluiting van het bouwplan is gelegen aan de Rijnlandstraat. Vlak na het verkeerslicht met de Oude Trambaan is de entree van de garages. De uitgang van de garages is ter plaatse van het recht van weg voor de woningen en bedrijfspanden van de Damlaan.
Aandachtspunt is een levendige plint. Dit wordt bereikt door in de plint meerdere functies toe te passen, namelijk 8 maisonnettewoningen, commerciële en / of maatschappelijke ruimten, een ontsluiting, 2 entrees van de appartementen en een berging voor fietsparkeren.

Aantal bouwlagen
De bebouwing aan de zijde van de Rijnlandstraat Noord bestaat hoofdzakelijk uit 5 bouwlagen, behalve de bebouwing op de kop welke bestaat uit 6 bouwlagen. De bebouwing sluit daarmee aan op de bestaande nieuwbouw van de Rijnlandstraat Zuid. En het 1 verdieping hogere deel op de hoek Rijnlandstraat Noord en Oude Trambaan sluit daarmee enerzijds aan op het appartementencomplex aan de Damlaan / Oude Trambaan (‘Halte Damhof’) en anderzijds op het appartementencomplex aan de overzijde van de Oude Trambaan, langs de zogenaamde Bach-as.

Verkeer en parkeren
De grondgebonden maisonnettewoningen krijgen aan de voorzijde een directe ontsluiting aan de aanliggende straat.

Het bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord voorziet in parkeren op maaiveldniveau (openbaar, met ontsluiting via de Rijnlandstraat) en in parkeren in een ondergrondse parkeergarage. Deze beide parkeervoorzieningen worden ontsloten via 2 toegangen aan de Rijnlandstraat.
In de stedenbouwkundige opzet van de openbare ruimte is het parkeren nauwelijks zichtbaar, doordat het als langsparkeren in het straatbeeld is opgenomen met groenvoorzieningen en door parkeren uit te voeren op het maaiveld (deels) onder de woningen en onder de gezamenlijke dektuinen en in de ondergrondse parkeergarage.
Het parkeren aan de achterzijde van de woningen en in de parkeergarage wordt met bovenstaande oplossing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat aan de voorzijde van de woningen.

In de parkeergarage op maaiveldniveau worden 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en in de ondergrondse parkeergarage 53 parkeerplaatsen.
Voor wat betreft de berekende parkeerbehoefte en het voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1.3 van deze onderbouwing.

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de afname van het gedeelte openbare parkeerplaatsen. Ook is met de gemeente afgesproken dat er met een deskundige adviseur, goedgekeurd door de gemeente, een Programma van eisen (PvE) zal worden opgesteld dat door de gemeente wordt beoordeeld en goedgekeurd. De bouw van de garage kan en zal voldoen aan dit PvE.

Opstuwing of verlaging grondwater door parkeergarage

De constructeur heeft de eventuele obstakelvorming van het freatische grondwater door de aanleg van een parkeerkelder aan de Rijnlandstraat te Leidschendam bekeken.
Op basis van de sonderingen wordt tot 6 à 7 m – NAP een doorgaand zandpakket aangetroffen. De onderkant van de parkeerkelder zit op circa 3m – NAP met lokaal nog een verdiepte funderingsstrook tot ca. 3,7 m – NAP.
Onder de keldervloer blijft een doorstroomde hoogte van minimaal 3,0 m in stand. Doordat hiermee het grondwater vrijelijk kan blijven stromen (communicerende vaten) worden opstuwing of ongewenste verlagingen van de grondwaterstand door obstakelvorming niet aan de orde geacht. Ter plaatse van het bestaande theater worden de damwanden niet getrokken. Gezien de beperkte afmetingen in horizontale zin zal ook hier geen meetbare opstuwing of grondwaterstandsverlaging ontstaan doordat rondom voldoende doorstroming plaatsvindt in de watervoerende zandlagen tot 6 à 7 m – NAP.
Door middel van een modelberekening zal worden aangetoond dat e.e.a. geen gevolgen heeft voor de maximale en minimale grondwaterstanden en daarmee voor de omliggende bebouwing.

Dektuin

Het plan wordt tevens voorzien van een gezamenlijke dektuin / - ruimte. Dit betreft de ruimte bovenop de parkeergarage op de begane grond (zie figuur 3.1). Deze ruimte zal gedeeltelijk groen worden ingericht en zal ook waterbergend vermogen bezitten.
Al het water dat op de daken wordt vertraagd afgevoerd en opgevangen in een waterberging / waterbassin. Het is een zogenaamd slim systeem: als er bergingscapaciteit nodig is door forse regenval dan zal het systeem vooraf bergingscapaciteit vrijmaken door de waterberging te lozen op de normale hemelwaterafvoer. In droge periode wordt het water gebruikt om het aangelegde groen op de daken te bewateren.
Om het systeem te waarborgen wordt de tuin ook bij oplevering geheel ingericht om deze waterbergingscapaciteit te garanderen. De tuin wordt daarom ook voor een periode van 3 jaar onderhouden en op de tuin heerst een instandhoudingsplicht.



Fig. 3.1 Gezamenlijke dektuin / - ruimte Rijnlandstraat Noord

Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Daarbij is er gekeken naar met name twee aspecten: bezonning en privacy voor bestaande omwonenden.

Door de gekozen stedenbouwkundige opzet vormt het bouwplan aan de Rijnlandstraat Noord als het ware een verbindende schakel tussen de nieuwe woningen aan de Rijnlandstraat Zuid en het appartementencomplex van 'Halte Damhof'. De bestaande bebouwing bevindt zich grotendeels aan de achterzijde van het plan, aan de Damlaan.
Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met een voldoende tussenruimte tussen de nieuwe woningen en het appartementencomplex van 'Halte Damhof'. De afstand tussen het woongebouw Halte Damhof en de tot 2010 bestaande woonbebouwing bedroeg 4 meter (zie figuur 3.2).
De afstand tussen het woongebouw Halte Damhof en het eerdere ontwerp van februari 2022 bedroeg 7,20 meter. De afstand tussen het woongebouw Halte Damhof en het nieuwe ontwerp bedraagt 13,37 meter (van gevel tot gevel, zie figuur 3.3).



Fig. 3.2 Portiekflats tot 2010

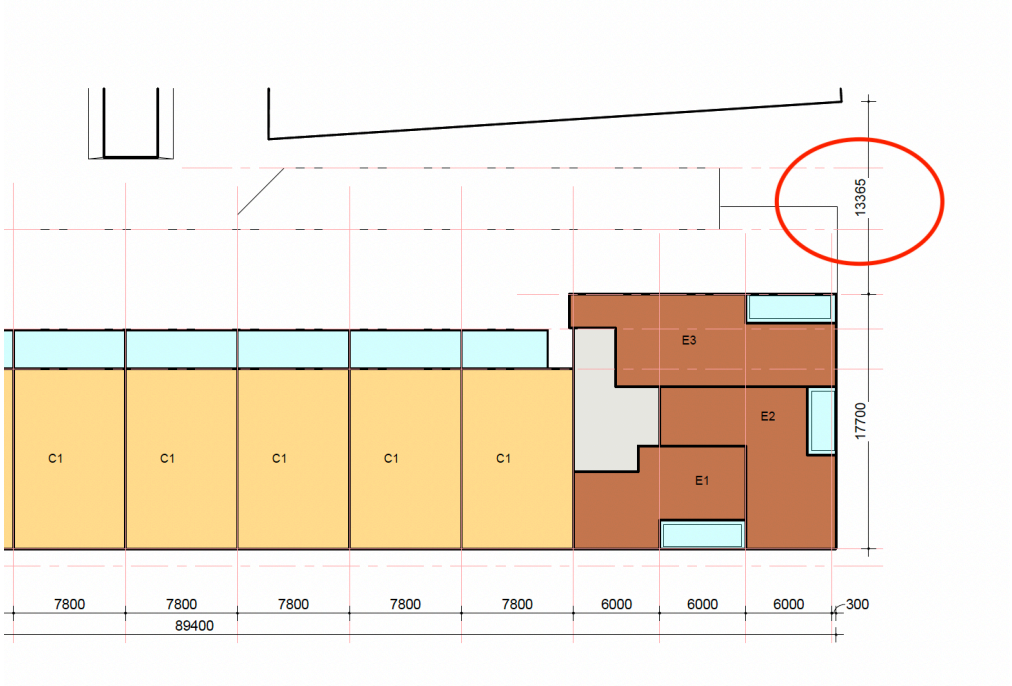


Fig. 3.3 Afstand nieuwbouw ten opzichte van 'Halte Damhof'

Deze afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in een stedelijk gebied wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de

nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing. De toename van een mogelijke privacy-aantasting voor de bestaande bewoners blijft daarmee beperkt en aanvaardbaar.

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

Voor dit plan is ook de bezonningsituatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking is van het theoretische bouwvolume zoals dat mag worden gerealiseerd conform het bestemmingsplan en de schaduwwerking van het voorliggende bouwplan (*Bezonningsstudie Groosman*, d.d. 2 mei 2024, zie bijlage I). In deze tekeningen wordt zichtbaar dat het bouwplan minder schaduw geeft dan wat er mogelijk is volgens de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan.
Geconcludeerd wordt dat dit bouwplan wat betreft bezonning en privacy gunstiger is voor omwonenden dan ingeval de maximale uitwerkingsmogelijkheden zouden zijn benut uit het vigerende bestemmingsplan.

Erfdienstbaarheid
Voorts wordt in dit kader nog stilgestaan bij de bestaande erfdienstbaarheid (‘recht van weg’) welke op het plangebied ligt.

Op één van de kadastrale percelen van de projectlocatie, gemeente Veur sectie B, nummer 6578, is een ‘recht van weg’ (erfdienstbaarheid) gevestigd ten gunste van de percelen Damlaan 46 t/m 58. Door middel van de erfdienstbaarheid wordt de achterzijde van deze percelen ontsloten vanaf de Rijnlandstraat. De ligging van de erfdienstbaarheid is in de daarop betrekking hebbende kadastrale akte specifiek beschreven.

In eerdere plannen is overwogen om de betreffende erfdienstbaarheid te verplaatsen. Dit stuitte echter op veel bezwaren van de eigenaren van het heersende erf (dus degenen die het recht hadden om gebruik te maken van de ontsluiting). Met onderhavig plan worden de bestaande rechten echter gerespecteerd (de ligging van de erfdienstbaarheid wijzigt dus niet, zie figuur 3.4).

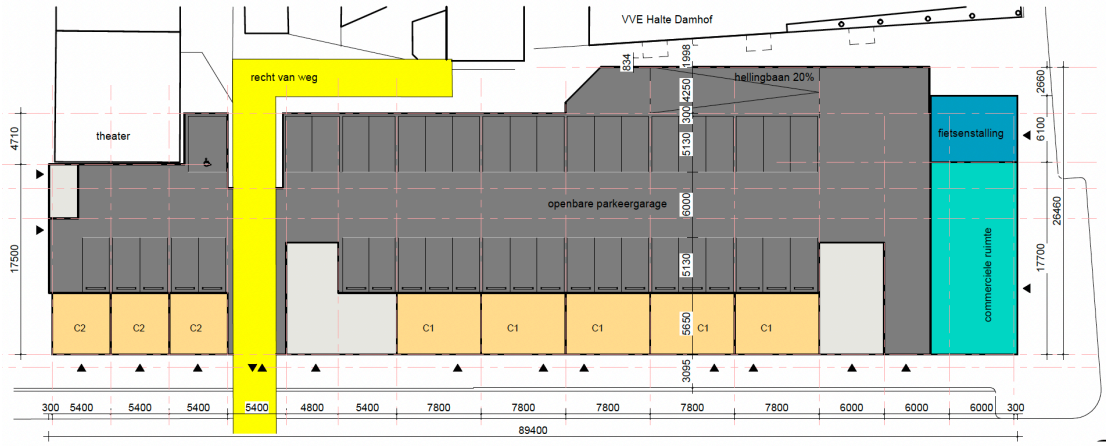


Fig. 3.4 Overzicht ‘recht van weg’

Theater
Het tegen het plan aan gelegen theater heeft deuren en ramen aan de zijde van het nieuwbouwplan. De Rijnlandstraatgevel van het theater moet dicht worden gemaakt, om het

plan uit te kunnen voeren. De ramen en deuropeningen van de Rijnlandstraatgevel van het theater worden verplaatst naar de beide zijgevels van de theateruitbouw. Daarover is overeenstemming bereikt met het theater.
Voorts wordt een extra vluchtweg vanuit het theater gemaakt die aansluit op het achterpad (pad dat bij het nieuwbouwplan hoort), dan wel aansluit op het bouwplan (bijvoorbeeld de parkeergarage in). De exacte positie van deze vluchtweg zal nader worden bepaald.
De kosten voor de aanpassingen aan het theater worden gedragen door de ontwikkelende partij.

Conclusie
Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Leidschendam-Centrum. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan is inmiddels in het supervisieteam aan de orde geweest en akkoord bevonden.
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat bovendien geen bezwaar tegen de afwijkingen van (de uitwerkingsregels uit) het vigerende bestemmingsplan.

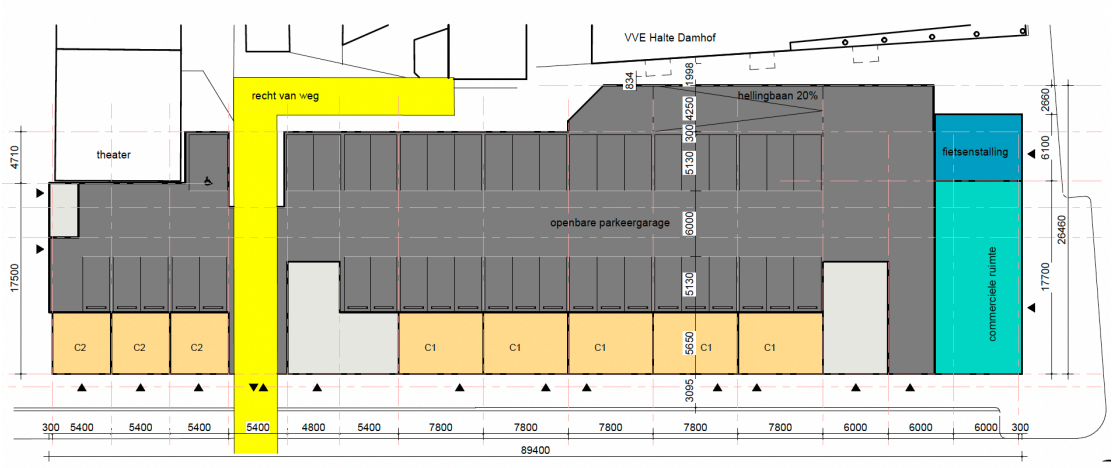


Fig. 3.5 Begane grond nieuwe situatie


Fig. 3.6 Voorgevel Rijnlandstraat



Fig. 3.7 Achtergevel



Fig. 3.8 Hoek Rijnlandstraat – Oude Trambaan

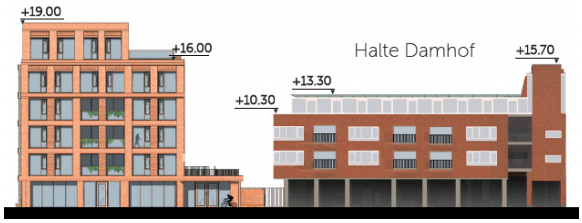


Fig. 3.9 Zijde Halte Damhof

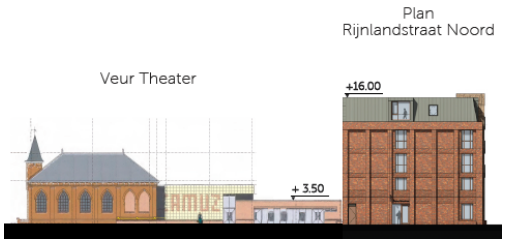


fig. 3.10 Zijde steegje richting Damlaan

3.2.3 Welstand

Op 15 oktober 2024 is het bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord behandeld in de Welstands- en monumentencommissie. De commissie is onder voorbehoud van het kleur- en materiaalgebruik akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

4.1.1 Inleiding

De parkeerbehoefte voor het centrumgebied van Leidschendam als geheel is ingeschat aan de hand van landelijk gehanteerde kencijfers, gecombineerd met de gegevens over de feitelijke situatie in het Damcentrum. Deze parkeerbehoefte is vertaald naar een integrale parkeerbalans voor het gehele centrumgebied. Bij de behandeling van de beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van dit bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze parkeerbalans als niet in geding zijnde uitgangspunt bevestigd en gehanteerd. Op 31 oktober 2017 is deze parkeerbalans (geactualiseerd) vastgesteld door de raad. De uitgangspunten en systematiek van de balans voldoen nog steeds.

4.1.2 Toetsing parkeren

Nota Parkeernormen 2023

In de Nota Parkeernormen 2023 staan de parkeernormen voor auto en fiets. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.
Daarnaast heeft de gemeente voor Leidschendam Centrum een apart parkeerbeleid vastgesteld, waarbij parkeernormen per nieuwbouwproject op basis van maatwerk worden berekend.

Parkeerberekening

Voor het nieuwbouwplan aan de Rijnlandstraat Noord heeft Future Mobility een mobiliteitsvisie opgesteld (Mobiliteitsvisie, Rijnlandstraat Noord Leidschendam, 23 juli 2024, zie bijlage II). Deze mobiliteitsvisie bevat een parkeerbalans voor de auto- en fietsparkeervraag voor de ontwikkeling aan de Rijnlandstraat, met de normen die de gemeente Leidschedam-Voorburg heeft toegekend aan het programma van deze ontwikkeling. Daarnaast wordt in deze mobiliteitsvisie het toepassen van de mogelijke mobiliteitscorrecties op de parkeereis belicht voor het toepassen van een excellente fietsenstalling en deelmobiliteit. Future Mobility komt daarbij tot de volgende parkeervraag c.q. parkeerbalans (zowel voor auto- als voor fietsparkeren).

Autoparkeervraag

De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert specifieke parkeernormen voor verschillende typen woningen en commerciële en / of maatschappelijke ruimtes. Bij toepassing van deelmobiliteit met deelauto's kan een reductie van 15% op de parkeereis worden verkregen. Voor de woningbouwprojecten Damlaan en Rijnlandstraat Noord is afgesproken dat ze gezamenlijk aan de deelmobiliteitseisen mogen voldoen. De toevoeging van vier deelauto's aan de Damlaan zorgt ervoor dat ook Rijnlandstraat Noord voldoet aan de reductie-eisen.
Na toepassing van deze mobiliteitscorrecties bedraagt de totale parkeereis 51 parkeerplaatsen.

Het huidige parkeeraanbod is weergegeven in figuur 4.1. Er zijn 54 parkeerplekken ontwikkeld. De parkeervraag voor auto's (inclusief deelauto's opgelost bij de Damlaan) is 51, dus er is een overschot aan parkeerplekken van 3 (zie parkeerbalans, fig. 4.2).

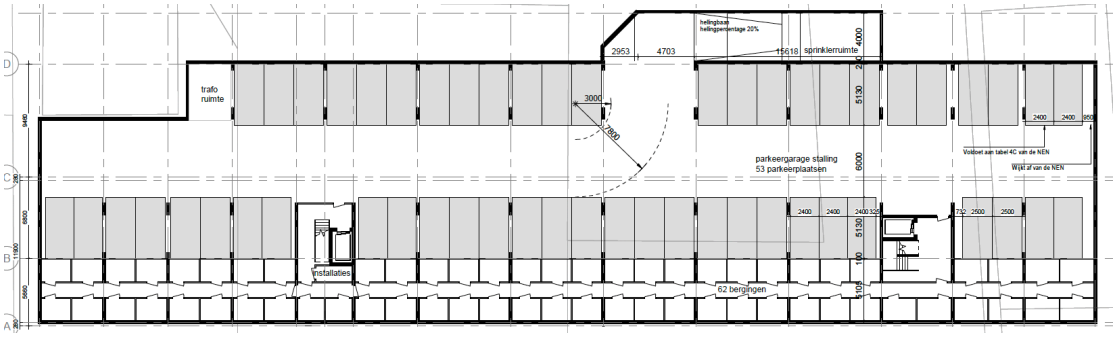


Fig. 4.1 Parkeerkelder (53 parkeerplaatsen)

	Aantal	Norm incl bezoek	Parkeer vraag
Goedkope koop appartement	8	0.6	4.8
Middeldure koop appartement	37	1	37
Dure koop appartement	17	1	17
Commerciele ruimtes	1	1	1
			59.8
Kortingen			
Deelmobiliteit (-15%)			**8.97**
			50.83

Parkeervraag auto (incl deelauto's)	Parkeeraanbod auto mogelijkheid	Overschot plekken
51	53	2

Fig. 4.2 Parkeerbalans autoparkeren

In de parkeergarage op maaiveldniveau worden 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd (zie figuur 4.3) en in de ondergrondse parkeergarage 53 parkeerplaatsen (zie figuur 4.1). Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de afname van de 41 openbare parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

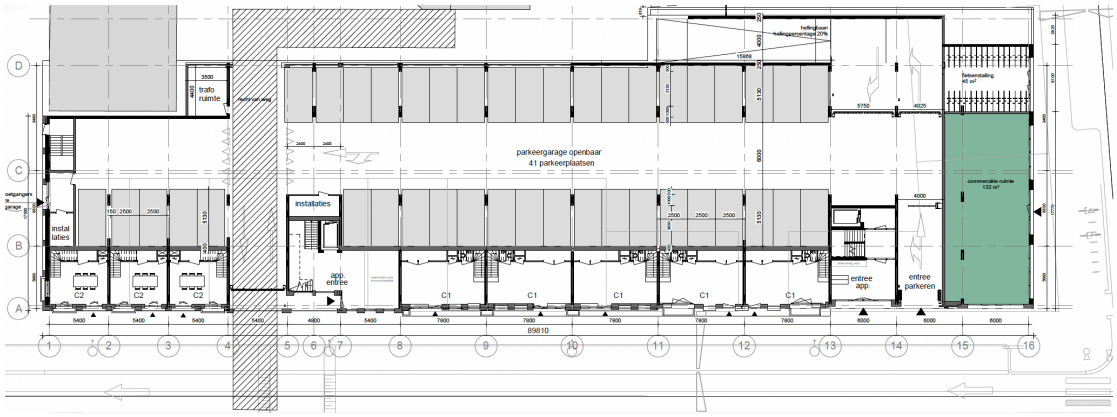


Fig. 4.3 Parkeren maaiveldniveau (41 parkeerplaatsen)

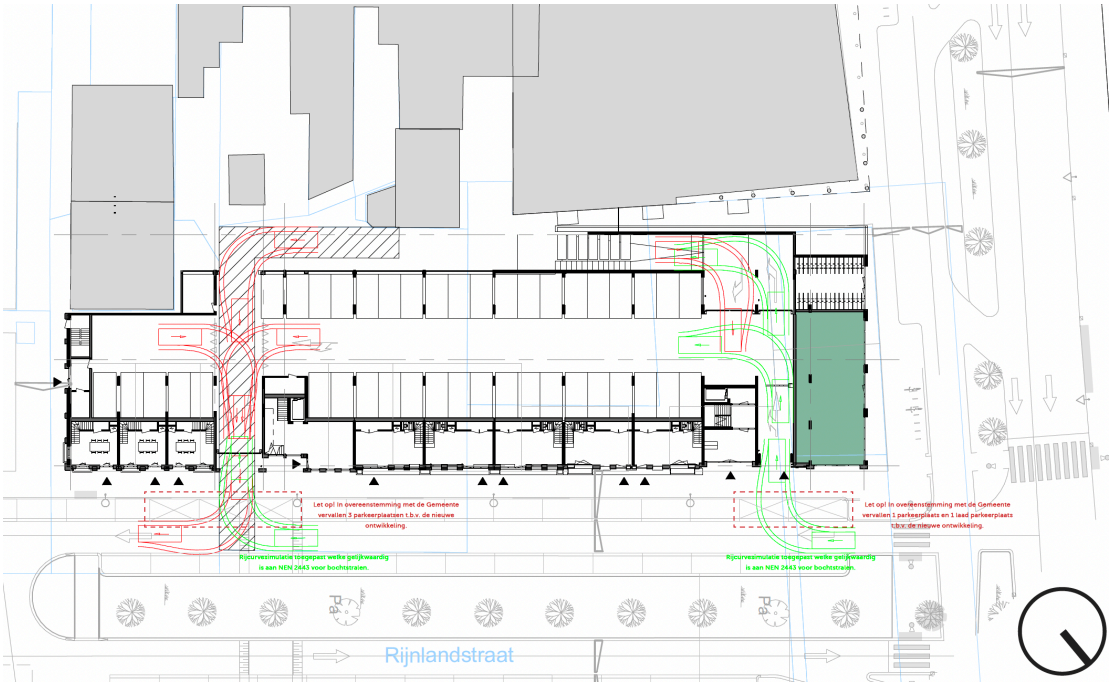


Fig. 4.4 Rijrichtingen en ontsluitingen nieuwe situatie

Fietsparkeren

Van de 62 eenheden beschikken alle woningen over een eigen fietsenberging (zie fig. 4.4). Om fietsgebruik te stimuleren is het van belang de toegankelijkheid van de fietsenbergingen zo goed mogelijk te borgen. Omdat alle woningen over een berging beschikken wordt er reeds voldaan aan de fietsparkeereis voor bewoners. De gezamenlijke fietsenstalling is hiermee een extra toevoeging aan plan waarmee fietsen worden gestimuleerd.

Deze bergingen zijn minimaal 5 m2. Dit is voldoende om de fietsen comfortabel te stallen. De fietsenbergingen zijn vanwege de toegankelijkheid bij voorkeur zo veel mogelijk op de begane grond.

Voor het bezoekers fietsparkeren en de fietsparkeervraag van de commerciële en of maatschappelijke ruimtes zijn 39 fietsparkeerplekken benodigd (zie fig. 4.5 en fig. 4.6). Deze kunnen in de buitenruimte worden gepositioneerd.

	Aantal	Parkeer-vraag bewoners	Parkeer-vraag bezoekers	Berging	Overblijvende Parkeervraag bewoners	Overblijvende Parkeervraag bezoekers
Goedkope koop appartement	8	16	4	Ja	0	4
Middeldure koop appartement	37	74	18.5	Ja	0	18.5
Dure koop appartement	17	34	8.5	Ja	0	8.5
Commerciele ruimtes	1	0.57	3.2	Nee	0.6	3.2
		125	**39**		**1**	**39**

Fig. 4.5 Parkeerbalans fietsparkeren

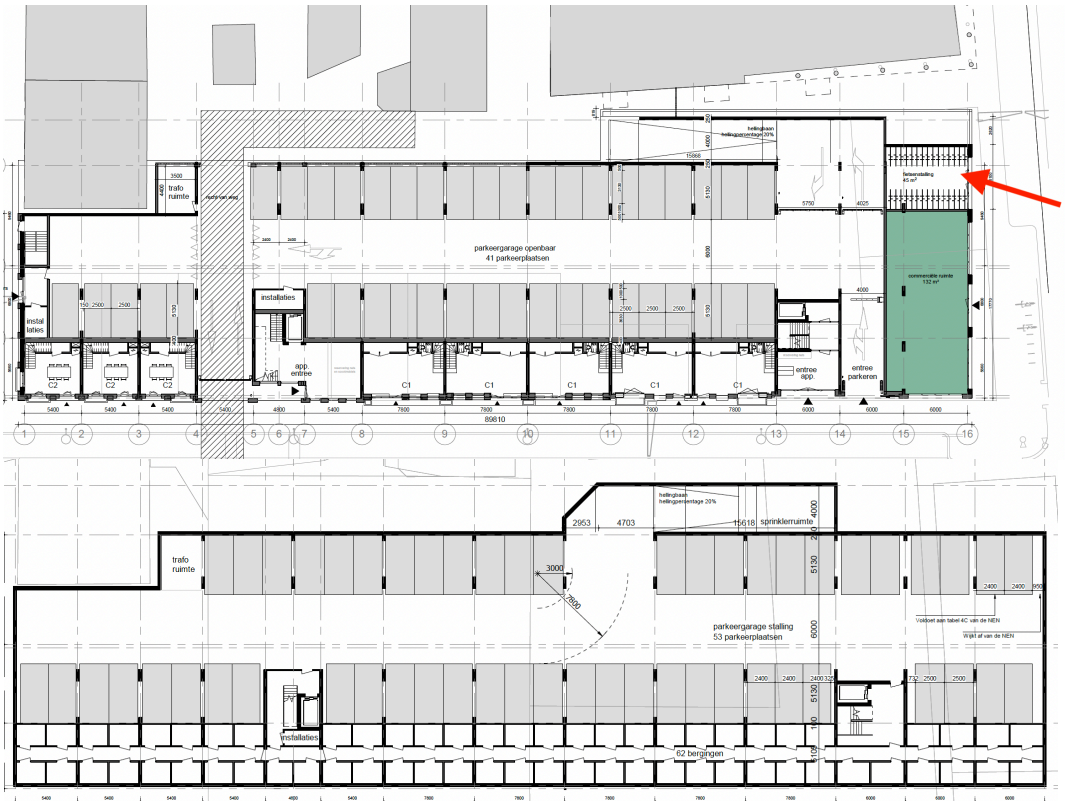


Fig. 4.6 Overzicht fietsparkeren (in fietsenstalling en in 62 bergingen)

Op pagina 12 van de mobiliteitsvisie wordt nog een mogelijke inrichting gegeven van de fietsenstalling. Wellicht wordt deze inrichting gekozen, mogelijk een andere: hoe dan ook wordt gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen voor de fietsen.

<u>Conclusie</u>
Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat met de realisatie van het bouwplan geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk op de directe omgeving.

4.2 Verkeer

4.2.1 Verkeerseffecten van het plan

Vanwege de toevoeging van wonen (en overige functies) is door Goudappel onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van deze ontwikkeling aan de Rijnlandstraat Noord. Daarbij is ook de voorgenomen ontwikkeling aan de Damlaan 38 - 40 meegenomen. (*Mobiliteitsstudie Damlaan 38 – 40 & Rijnlandstraat Noord Leidschendam*, d.d. 20 mei 2024, zie bijlage III).
De nieuwe woningen genereren extra verkeer. De hoeveelheid verkeer, bepaald met behulp van landelijk te hanteren kencijfers, is vastgelegd in CROW-publicatie 3812. In deze publicatie zijn voor verschillende functies kencijfers voor de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen opgenomen. In de kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en ligging ten opzichte van het centrum. De verkeersgeneratie van woonfuncties wordt bepaald door het CROW-kencijfer te vermenigvuldigen met het aantal te realiseren wooneenheden. Dit resulteert in een verkeersgeneratie per weekdagetmaal. Vervolgens kan dit vertaald worden naar werkdagetmaal en het aantal verplaatsingen per ochtend-/avondspits.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat ook na realisatie van de plannen sprake is van een goede doorstroming op de aansluitende Rijnlandstraat en de kruispunten Oude Trambaan – Rijnlandstraat en Damhoudersstraat – Nieuwstraat. Er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie.

4.2.2 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering

Beleidsmatig wordt op rijks-, provinciaal - en gemeentelijk niveau gestreefd naar een Duurzaam Veilige inrichting van de wegenstructuur. Eén van de belangrijkste principes van Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen en afstemming van functie, vorm en gebruik. Alle wegen binnen het Damcentrum zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een belangrijk kenmerk van erftoegangswegen is de menging van verkeers- en verblijfsfuncties. Voor fietsers zijn geen aparte voorzieningen aanwezig, automobilisten moeten door de inrichting van deze wegen het idee krijgen dat zij hier als het ware te gast zijn. Dit principe sluit aan bij de kernuitgangspunten voor de herinrichting van het Damcentrum. De weginrichting moet automobilisten ook stimuleren om hun snelheid aan te passen.

De in- en uitrit van de binnenplaats, parkeerplaats op maaiveldniveau en de ondergrondse parkeergarage is gesitueerd aan de Rijnlandstraat.

Het bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord vraagt verder geen bijzondere inrichtingsmaatregelen of overige maatregelen. Vanuit dit oogpunt is verwezenlijking van het project dan ook aanvaardbaar.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan de Rijnlandstraat Noord relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben. Ook wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de ecologische aspecten en consequenties van het bouwplan (gevolgen voor flora & fauna).

5.1 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan aan Rijnlandstraat Noord te Leidschendam dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Rijnlandstraat Noord in Leidschendam,* d.d. 23 januari 2025, zie bijlage IV). Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de volgende overwegingen en conclusies.

- *De geluidsbelasting vanwege de gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 61 dB. Hiermee wordt wel de standaardwaarde van 53 dB, maar niet de grenswaarde van 70 dB overschreden.*

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

- *De nieuw te bouwen woningen kunnen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daartoe dienen wel maatregelen te worden toegepast.*

- *In hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek is een maatregeladvies opgenomen, waarbij er voor een aantal woningtype meerdere opties mogelijk zijn.*

- *Middels het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan Rijnlandstraat noord en toevoeging van dit rapport wordt aan de gemeente Leidschendam- Voorburg verzocht om af te wijken van de standaardwaarde van 48 van het Bkl. Door het toepassen van maatregelen aan de buitenruimten en in de geluidwering van de woningen wordt ondanks de verhoogde geluidsbelasting een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.*

- *De berekende afwijking van de standaardwaarde betreft:*
  - *62 woningen, geluidsbelast vanwege gemeentelijke wegen tot maximaal 61 dB.*

<u>Conclusie</u>

Met het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan Rijnlandstraat noord wordt aan de gemeente tevens verzocht om af te wijken van de standaardwaarde van 48 van het Bkl. Door het toepassen van maatregelen aan de buitenruimten en in de geluidwering van de woningen (genoemd in hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek) wordt ondanks de verhoogde geluidsbelasting een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd. Geluid is dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit nieuwbouwplan.

5.2 Milieuzonering

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer, deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.
Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure (‘Bedrijven en milieuzonering’).

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied zijn diverse centrumfuncties aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies. Dat betekent dat de directe omgeving van de ontwikkellocatie kan worden aangemerkt als een omgevingstype ‘gemend gebied’. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn deze functies direct aangrenzend aan het plangebied toegestaan (ook ten aanzien van deze functies wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure).

In dit kader is het van belang om stil te staan bij de afstand tot het aan de Damlaan, en de steeg naar de Damlaan, gelegen theater (Het Veur Theater). De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft voor theaters een richtafstand van 30 meter. Vanwege de omgevingstype ‘gemengd gebied’ mag deze afstand met één afstandsstap worden verkleind. Dat betekent dat er een richtafstand geldt van 10 meter. Daar wordt dan echter niet aan voldaan.
In de nieuwe situatie wordt echter tegen het theater aan gebouwd. Dat geldt voor de nieuwbouw voor wat betreft de begane grond (zijnde de parkeergarage). Er zal echter een zodanige bouwkundige afscheiding zijn ten opzichte van de woningen, dat ter plaatse van de woningen geen relevante overlast is te verwachten. Dit geldt eens te meer nu de nieuwbouw aansluit op het theater ter hoogte van de parkeergarage.

Gelet op deze situering kan worden uitgegaan dat van het theater geen relevante overlast is te verwachten en dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal heersen. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat de activiteiten in het theater hoofdzakelijk in de avond plaatsvinden. Overdag zijn de activiteiten beperkt. Mocht er al sprake zijn van overlast, dan is dat altijd beperkt.

Kortom: In de (directe) omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven en / of instellingen aanwezig die een onaanvaardbaar milieubelastend effect kunnen hebben op het bouwplan aan de Rijnlandstraat. Tevens zijn er geen negatieve en / of belemmerende milieu-effecten te verwachten vanuit het bouwplan op omliggende functies.

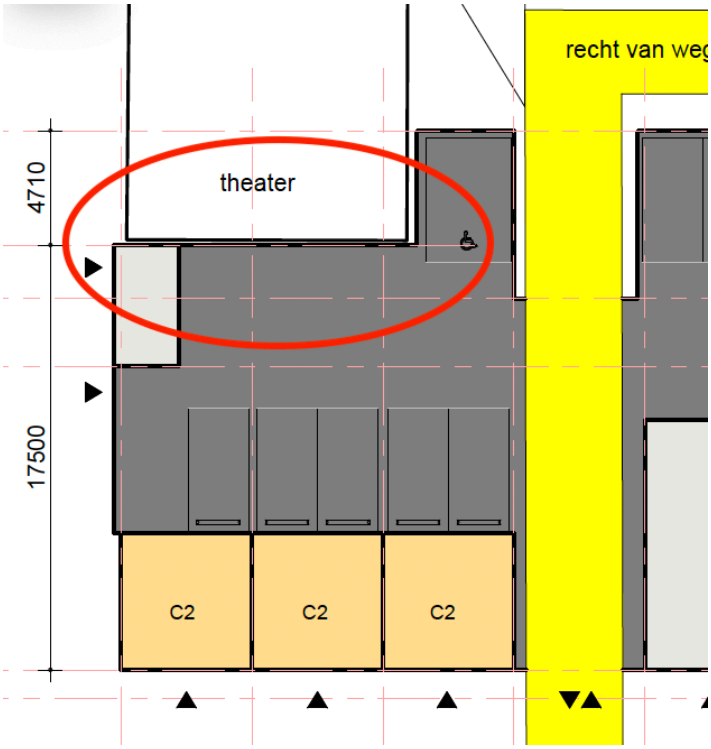


Fig. 5.1 Begane grond (aansluiting op theater)

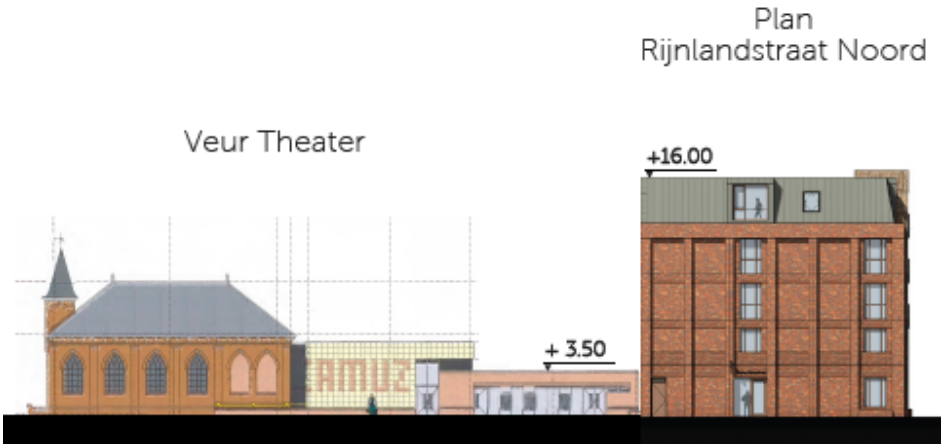


Fig. 5.2 Begane grond (aansluiting op theater)

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaan er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels rondom lucht veranderd. De overheid toetst minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt

dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Uit artikel 5.54 onder b blijkt dat tot 1.500 woningen er sprake is van een standaardgeval 'niet in betekenende mate'.

Planspecifiek
Het betreft hier de toevoeging van 62 woningen en 142 m2 commerciële en / of maatschappelijke ruimte. Dat betekent dat voldaan wordt aan de eisen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) met betrekking tot luchtkwaliteit.

Conclusie
Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Algemeen

Algemeen
In de toelichting van een omgevingsplan, en van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Gelet op het feit dat het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling niet gewijzigd zijn, kunnen de conclusies uit het rapport als motivering aan dit plan ten grondslag worden gelegd.

5.4.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Blom Ecologie (*Quickscan Wet natuurbescherming Rijnlandstraat ong. te Leidschendam, Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming*, d.d. 7 december 2023, bijlage V). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

- *Ten aanzien van gebiedsbescherming en houtopstanden worden geen negatieve effecten verwacht.*
- *Ten aanzien van soortenbescherming is er potentie voor; gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek verschilt per soort, namelijk:*

  - *Gierzwaluw:*
    Aanvullend onderzoek naar gierzwaluwen bestaat uit 3 veldbezoeken uitgevoerd in de periode 15 mei – 15 juli.

  - *Gebouwbewonende vleermuizen:*

Aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen bestaat uit 7 veldbezoeken uitgevoerd in de periode 15 april – 1 oktober. Dit is inclusief onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen.

- *Verder dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels.*

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de gierzwaluw en de gebouwbewonende vleermuizen. Het is niet uitgesloten dat er een ontheffing nodig is. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Omgevingswet kan het bevoegd gezag onder voorwaarden die ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (bijv. bij huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Uit het onderzoek van Blom Ecologie blijkt dat er vooralsnog geen redenen bestaan om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd. De uitvoerbaarheid is echter niet in het geding.

In dit kader kan nog worden opgemerkt dat aan het gebouw voorzieningen worden aangebracht voor (gebouwbewonende) dieren (zie hieronder figuren 5.3 en 5.4).



Fig. 5.3 Maatregelen aan de voorgevel



Fig. 5.4 Maatregelen aan de achterzijde

5.4.3 Effectbeoordeling stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo onderzoek stikstofdepositie Rijnlandstraat Noord Leidschendam, 12 juni 2024,* bijlage VI*). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen.

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden. In de aanlegfase dient dan wel een elektrische kraan te worden ingezet.*
- *Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.*

** Inmiddels is de landelijke berekeningsmethode (AERIUS) opnieuw geactualiseerd. Het onderzoek dient dus ook te worden geactualiseerd. Opgemerkt wordt dat ten tijde van het verlenen van de vergunning er een stikstofberekening zal liggen op basis van de dan geldende AERIUS-versie.*

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van stikstof geen belemmeringen zijn te verwachten.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10-6. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waar opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstandenrekenkundig te bepalen.

5.5.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Rijnlandstraat Noord relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.5.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen (zie ook risicokaart hieronder, fig. 5.5).

5.5.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routering voor gevaarlijke stoffen, conform het zogenaamde basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307).

Uit bijlage I van de Regeling basisnet (in werking d.d. 1 april 2015) blijkt dat voor de A4 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 13 meter geldt ten aanzien van het PR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-6 contour). Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor de A12 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 48 meter geldt ten aanzien van GR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-7 contour). De afstand van het projectgebied tot de A4 is bedraagt meer dan 500 meter en tot de A12 circa 3.000 meter. Aan die basisnetafstanden wordt dus ruimschoots voldaan.

Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Toekomstige bewoners zullen zich echter bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.5.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de Vliet / Zuidvliet vindt alleen zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is echter niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van de externe veiligheid. De Vliet / Zuidvliet is van lokale dan wel regionale betekenis maar vervult voornamelijk een toeristische functie en minder een goederentransportfunctie. Ook voor de toekomst worden met betrekking tot de externe veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen in de binnenvaart binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, en dus voor het projectgebied, geen knelpunten verwacht.

5.5.2.4 Buisleidingen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat binnen resp. in de directe omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn. Ook andere leidingen die voor de externe veiligheid relevant zijn, zijn niet in of nabij het projectgebied aanwezig.



Fig. 5.5 Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

5.5.3 Conclusie

Externe veiligheid is voor de in het projectgebied voorziene nieuwe ontwikkeling geen relevant thema. Het plaatsgebonden risico resp. het groepsrisico zal niet worden gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, noch van de situatie zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' in juridisch-planologische zin is voorzien.

5.6 Water

5.6.1 Inleiding

In de waterparagraaf komen de relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in de planlocatie. De planlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in de planlocatie. Tevens is het hoogheemraadschap in het kader van het vooroverleg betrokken bij het tot stand komen van ruimtelijke plannen.

5.6.2 Wettelijk kader

Europa

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.

Nationaal

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.
Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

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.

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 m^3/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.

Provinciaal

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

In het Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 worden de provinciale opgaven beschreven in het kader van water. Het programma bevat de verplichte onderdelen om aan de Europese richtlijnen te voldoen. Dit zijn de Kaderrichtlijn Water, Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn, Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn. Daarnaast bevat het programma onderwerpen als zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie. Door deze onderwerpen in één document te behandelen, kunnen deze in samenhang worden bekeken.

Lokaal

Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap Rijnland

Op 30 maart 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het nieuwe Waterbeheerprogramma 'Water wijs de Weg' (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2022-2028. De kerntaak van het Hoogheemraadschap van Rijnland is van oudsher het gebied nu en in de toekomst beschermen tegen overstromingen en wateroverlast, en het realiseren en behouden van een goede waterkwaliteit. Daarnaast richt Rijnland zich op het (op een duurzame wijze) zuiveren van het afvalwater. Evenals in het WBP5 staat in het WBP6 samenwerken met de omgeving aan water (ook) centraal.

Het WBP6 beschrijft de veranderingen in de omgeving die invloed hebben op het waterbeheer, waarbij in meer algemene zin de klimaatverandering uitdagingen met zich mee brengt. Vanuit de kerntaak werkt Rijnland aan een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving. Goed waterbeheer speelt een belangrijke rol ten aanzien van de stijgende zeespiegel, overstromingsgevaar, waterschaarste, bodemdaling, afnemende biodiversiteit, te hoge stikstofuitstoot, woningbouw(vraag) en circulaire economie.

Waterschapsverordening ('de Keur') en uitvoeringsregels

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Waterschapsverordening, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Het gaat onder meer om regels voor handelingen in of nabij:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Tevens zijn er regels voor het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur in werking getreden met de daarbij horende uitvoeringsregels.

De Keur gaat voor handelingen met een klein risico uit van een 'ja, tenzij' benadering; deze handelingen vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een vergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

5.6.3 Waterbeleid

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. Centraal uitgangspunt van het waterbeleid is, dat water meer ruimte moet worden gegeven om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Daartoe worden twee drietrapsstrategieën als doelstelling gegeven:

- ten aanzien van de waterkwantiteit: vasthouden - bergen - afvoeren;
- ten aanzien van de waterkwaliteit: schoonhouden - scheiden - zuiveren.

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

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

De opties voor uitbreiding van de bergingscapaciteit in en rond het projectgebied zijn beperkt, omdat het bestaand stedelijk gebied betreft dat van oudsher vrijwel geheel verhard is.

5.6.4 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het bouwplan voor de Rijnlandstraat Noord wijkt op de in paragraaf 1.2 van deze onderbouwing beschreven onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan ‘Damcentrum’ uit 2005. Deze afwijkingen zijn echter niet zodanig, dat als gevolg daarvan beïnvloeding van de in het vigerende bestemmingsplan beschreven waterkwaliteit en -kwantiteit verwacht kan worden. Het aantal m2 verhard oppervlak dat in het bouwplan concreet wordt gerealiseerd, is ongeveer gelijk aan de maximale bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de uitwerkingsregels immers de mogelijkheid om het gehele plangebied te bebouwen en dus te verharden.

Onderhavig van het bestemmingsplan afwijkende plan is voor een nieuwe watertoets aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat er zij geen belangen heeft ter plaatse van de projectlocatie en dat de toename van verharding beperkt is. Bij e-mailbericht van 20 januari 2025 (zie bijlage VII) heeft het Hoogheemraadschap Rijnland aangegeven positief te kunnen instemmen met het plan.

5.6.5 Watersysteem

Het plan is gelegen binnen het boezemgebied (zomerpeil NAP min 0,61 m, winterpeil NAP min 0,64 m). Aan de westzijde van het plangebied ligt de landscheiding en de Klein Plaspoelpolder in het beheersgebied van Rijnland met een waterpeil van NAP – 1,0 m.



Fig. 5.6 Legger Hoogheemraadschap Rijnland

Zoals uit bovenstaande uitsnede van de legger blijkt, ligt het plan niet in de invloedzone van waterkeringen of persleidingen.

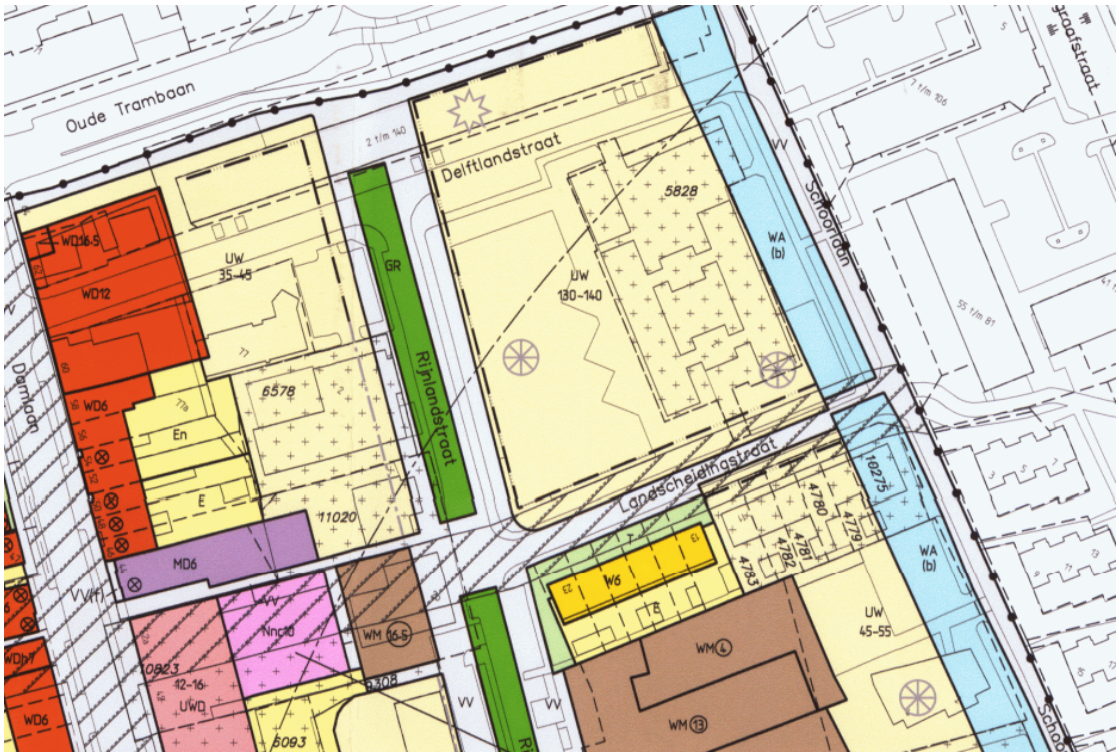


Fig. 5.7 Toekomstige ligging watersysteem nabij plangebied

5.6.6 Riolering en afkoppeling

5.6.6.1 Afkoppeling en vervanging riolering

In het gehele Damcentrum wordt gestreefd naar het maximaal afkoppelen van de schone verharde oppervlakte en het deels vasthouden van het water binnen het verharde gebied. De schone verharde oppervlakte wordt zo min mogelijk aangesloten op de riolering.

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

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

In de Strandwal ligt een gescheiden stelsel waarop aangesloten moet worden. Dit hemelwaterriool zal in de toekomst worden aangesloten op de nieuwe boezemwatergang (zie ook fig. 5.6 en 5.7) langs de Schoorlaan.

Voorts wordt in dit kader opgemerkt dat er sprake is van een klein hoogteverschil tussen de toegangswegweg van de garage en de achtertuinen van de woningen aan de Damlaan. Om te voorkomen dat er hemelwater afstroomt naar die achtertuinen of water in de parkeergarage terecht komt, worden speciale maatregelen genomen, zoals dat het achterterrein wordt voorzien van een aantal straatkolken (zie figuur 5.8). Voorts wordt een waterafvoer/lijngoot opgenomen in de vloer (zie eveneens figuur 5.8). Dit wordt nader uitgewerkt in het rioolplan (met inrichting gebied).

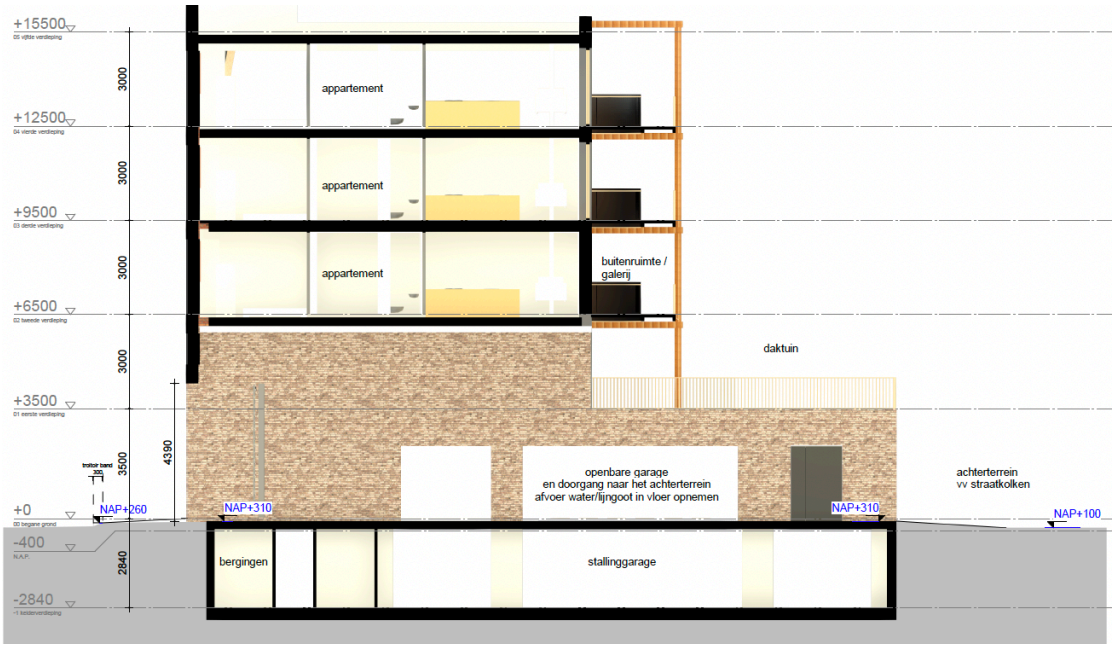


Fig. 5.8 Overzicht maatregelen voor hemelwaterafvoer

Voor de bouw worden overigens duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's- houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

5.6.6.2 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2022-2027 is inmiddels vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

5.6.7 Waterkeringen en waterveiligheid

De gronden in het projectgebied van het voorliggende plan zijn op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" niet (mede) bestemd voor "Primair waterkeringsdoeleinden". Wel ligt vlak langs het plangebied de landscheiding tussen Delfland en Rijnland. Deze heeft wel de status van waterkering maar in dit gebied geen feitelijke waterkerende functie. Dat betekent dat voor de verwezenlijking van onderhavig geen watervergunning nodig is voor activiteiten in, op of nabij waterkeringen. Het belang van de bescherming van waterkeringen staat dus aan het verwezenlijken van dit project niet in de weg.

5.6.8 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast.

Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd conform de laatste technische bouweisen. Dat betekent ook dat de woningen wordt geïsoleerd conform die eisen (EPC-norm). Voorts worden de woningen voorzien van een gasloze energievoorziening.
Bij de bouw wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruiker van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het toepassen van LED-verlichting.

Voorts wordt al het water dat op de daken vertraagd afgevoerd en opgevangen in een waterberging / waterbassin. Het is een zogenaamd slim systeem: als er bergingscapaciteit nodig is door forse regenval dan zal het systeem vooraf bergingscapaciteit vrijmaken door de waterberging te lozen op de normale hemelwaterafvoer. In droge periode wordt het water gebruikt om het aangelegde groen op de daken te bewateren.
Om het systeem te waarborgen wordt de tuin ook bij oplevering geheel ingericht om deze waterbergingscapaciteit te garanderen. De tuin wordt daarom ook voor een periode van 3 jaar onderhouden en op de tuin heerst een instandhoudingspicht

5.6.9 Grondwater

Het advies van de gemeente is om de bouwpeilen te kiezen zodat minimaal een hoogteverschil van 0,20 – 0,30 m tussen de weghoogte (kruin) en het vloerpeil wordt gerealiseerd. Dit hoogteverschil is nodig om de riolering zonder problemen te laten afvoeren naar het straatriool tijdens hevige neerslag. Het wegpeil ligt op circa NAP 0,10 m.

Het gebied kent volgens een recent grondwatermeetpunt Voorburgseweg (5) een grondwaterstand van NAP -0,60. Dit is onvoldoende om grondwateroverlast tegen te gaan. Het aanlegpeil dient daarom rond NAP +0,40m. in overleg met de riool- en waterbeheerder te worden vastgesteld. Eventuele kelders moeten voldoende (grond)waterdicht zijn uitgevoerd.

5.6.10 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het aspect ‘water’ geen belemmeringen zijn voor realisatie van het plan aan de Rijnlandstraat Noord. En

zoals opgemerkt, heeft het Hoogheemraadschap Rijnland bij e-mailbericht van …….. (zie bijlage VII) aangegeven in te kunnen instemmen met bovenstaande waterparagraaf.

5.7 Bodem

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet bodembescherming vervallen. Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels voor bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Een onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en activiteiten.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd binnen de kaders van de Wet bodembescherming. Gelet op het feit dat het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling niet gewijzigd zijn, kunnen de conclusies uit het rapport als motivering aan dit plan ten grondslag worden gelegd.

Planspecifiek

Op de locatie aan de Rijnlandstraat Noord te Leidschendam is door WEBO BEHEER BV in augustus 2022 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd *(Milieukundig bodemonderzoek Rijnlandstraat te Leidschendam,* d.d. 4 oktober 2022, zie bijlage VIII*).* Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- *Ter plaatse van het met gras begroeide terreindeel is bij het boren en graven van de gaten puinhoudend zand aangetroffen. Ook zijn hier verhardingslagen aanwezig. Mogelijk zijn dit restanten van het flatgebouw dat op deze locatie heeft gestaan. In het puinhoudende zand is geen asbest aangetroffen. In het puinhoudende zand zijn maximaal lichte overschrijdingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Na een indicatieve toetsing aan de waarden genoemd in het Besluit bodemkwaliteit valt de puinhoudende grond in de klasse industrie.*
- *In de grond ter plaatse van het parkeerterrein zijn tot 1,50 m-mv maximaal licht verhoogde gehaltes ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. De grond valt indicatief in de klassen altijd toepasbaar, wonen en niet toepasbaar. Dit laatste geldt voor de laag 1,00 tot 1,50 m-mv. In deze laag is voor hergebruik een (te) hoog gehalte aan minerale olie aangetroffen.*
- *Op 4 plaatsen is bij het graven van de gaten ter plaatse van het parkeerterrein in de toplaag wat grof puin (>2cm) aangetroffen. Vermoedelijk zijn dit restanten van de sloop van de voormalige panden en/of oude bestrating. Asbestverdacht materiaal is visueel niet aangetroffen. Omdat alleen grof puin en geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen, is besloten om de grond niet op asbest te analyseren. Een asbestanalyse zou geen representatief beeld opleveren voor het gehele parkeerterrein. Opgemerkt wordt dat bij het boren met de Edelmanboor op deze plaatsen geen puin is geconstateerd.*

- *Van 1,50 tot 3,50 m-mv zijn in de grond geen verhoogde gehaltes ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De grond valt indicatief in de klasse altijd toepasbaar.*
- *In het grondwater is een licht verhoogde concentratie xylenen (totaal) aangetoond. Verder zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.*
- *De resultaten van het nu uitgevoerde onderzoek komen in grote lijnen overeen met het door BK uitgevoerde onderzoek (voor asbest ook het door UDM uitgevoerde onderzoek). Geconcludeerd kan worden dat de gemiddelde bodemkwaliteit (grond en grondwater) in de periode 2015 tot heden niet is verslechterd.*

Voorts doet WEBO BEHEER BV de volgende aanbevelingen:

- *In de toekomst wordt nog een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zullen machinaal sleuven worden gegraven. Het is aan te bevelen om tegelijk met het archeologische onderzoek het koolas ter hoogte van de boringen 760 en 761 (onderzoek BK) weg te nemen. Het is aan te bevelen om tijdens deze werkzaamheden milieukundige begeleiding aan te stellen.*
- *Ter plaatse van het met gras begroeide terreindeel zal in het kader van het archeologische onderzoek ook (minimaal) één sleuf worden gegraven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met funderingsresten. Het is aan te bevelen om tijdens het graven van deze sleuf/sleuven milieukundige begeleiding aan te stellen. Ondanks het feit dat in het onderzoek geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen, is het niet uit te sluiten dat bij het graven van sleuven toch asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen.*
- *Ter plaatse van enkele gaten op het parkeerterrein is (grof) puin aangetroffen. Het is vrijwel zeker dat op het parkeerterrein op meerdere plaatsen puin aanwezig is. Een representatief asbestonderzoek ter plaatse van het met klinkers en tegels verharde terreindeel kan eigenlijk alleen worden uitgevoerd door middel van het graven van sleuven. Een goede maaiveldinspectie was immers ook niet mogelijk. Het is aan te bevelen om hier tegelijk met het archeologische onderzoek een asbestonderzoek uit te voeren door middel van het graven van sleuven.*
- *Wanneer in de toekomst de parkeergarage wordt gegraven is het aan te bevelen 2 separate partijen te onderzoeken, namelijk een partij van 0,00 tot 1,50 m-mv (vermoedelijk klasse wonen) en een partij van 1,50 tot 3,50 m-mv (vermoedelijk klasse altijd toepasbaar).*

Conclusie
Met in achtneming van het voorgaande wordt niet verwacht dat het aspect bodem milieuhygiënisch een belemmering vormt voor dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Toets
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 62 appartementen. Daarnaast wordt voorzien in 142 m2 aan commerciële en / of maatschappelijke ruimten.
Het bouwplan voor de Rijnlandstraat kan worden geschaard onder J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Dit plan van 62 woningen en een beperkt aantal m2 commerciële en of maatschappelijke ruimten wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit. Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld (*Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Rijnlandstraat Noord te Leidschendam, Legalexion*, d.d. 23 januari 2025), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage IX).

Uit voornoemde m.e.r.-aanmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, met name de aard en de omvang geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

5.8.2 Conclusie
Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling voor de Rijnlandstraat Noord in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dan ook niet noodzakelijk.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

6.2 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.3 Molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische waarden aanwezig, die beschreven zijn in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur. Het behoud van deze cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Het beschermen of versterken van de molenbiotoop van traditionele windmolens is een daarvan afgeleid deelbelang. Artikel 13 van de provinciale Verordening Ruimte beoogt daaraan uitvoering te geven.
Een aanzienlijk deel van het Damcentrum ligt binnen de molenbiotoop van de traditionele windmolen ‘De Salamander’ die zich ten noorden van het centrumgebied bevindt. Het projectgebied van het bouwplan aan de Rijnlandstraat Noord ligt voor een zeer klein deel binnen de invloedssfeer van deze molenbiotoop.
Op grond van de bij de molenbiotoop behorende bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de Rijnlandstraat bebouwing toegestaan tot een maximale

hoogte van 1/30 x de afstand van de bebouwing tot de onderste punt van de staande wiek van de molen. Het bouwplan aan de Rijnlandstraat Noord is maximaal 22,1 meter hoog (dat is het hoge deel op de hoek van de Rijnlandstraat / Oude Trambaan). Het deel van het plan dat het meest nabij de molen ligt, bevindt zich op ca. 400 meter afstand van de betrokken molen, daaruit resulteert bij recht een maximaal toegelaten bouwhoogte van 13,3 m. De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op een hoogte van 9,50 m. De maximaal toegelaten bouwhoogte op de projectlocatie bedraagt dus 13,3 m. + 9,50 m. = 22,80 m. Het voorliggende bouwplan overschrijdt deze hoogte niet aangezien de te realiseren bebouwing binnen de molenbiotoop een maximale hoogte heeft van ca. 22,1 m.
De molenbiotoop vormt daarom géén belemmering voor het verwezenlijken van het voorliggende bouwplan.

Overigens kan aanvullend nog worden opgemerkt dat de omliggende bebouwing in het Damcentrum al zodanig veel hoger is dan in dit bouwplan wordt voorzien, dat de vrije windvang e.d. als gevolg van dit bouwplan hoe dan ook niet (extra) negatief wordt beïnvloed.

6.4 Archeologie

Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht. Op basis van een aantal van deze onderzoeken is in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Aangezien op de archeologische verwachtings- en advieskaart een bouwblok soms verschillende bodemtypen en daarmee verschillende adviezen voor vervolgonderzoek omvat, heeft RAAP op verzoek van de gemeente een adviesdocument opgesteld waarbij per bouwblok advies over de omgang met de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt gegeven (adviesdocument 1 juni 2005). Dat adviesdocument is mede gebaseerd op de inhoud van RAAP-Rapport 955 uit 2005.

Vervolgens is voor deze locatie in 2016 door IDDS Archeologie een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd d.m.v. proefsleuven (*Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Rijnlandstraat, Leidschendam Gemeente Leidschendam-Voorburg, maart 2016, rapport 1862,* zie bijlage X). In dit onderzoek wordt een overzicht gegeven van de voor deze locatie en de omgeving uitgevoerde vooronderzoeken, waarnaar verder zij verwezen. IDDS Archeologie komt tot de volgende bevindingen:

- Er werden drie proefsleuven aangelegd waarin veel verstoringen werden aangetroffen als gevolg van de voormalige aanwezigheid van een flat en bijbehorende infrastructuur en kabels en leidingen. In de minst verstoorde werkput werden twee moderne paaltjes en enkele plantbedden uit de 18e eeuw of later aangetroffen. De plantbedden maken mogelijk deel uit van de achtererven van de ten zuiden gelegen 19e-eeuwse bebouwing of van een landbouwgebied uit de 19e eeuw of later. De vindplaats wordt niet als behoudenswaardig beschouwd.
- Er wordt daarom aanbevolen geen nader onderzoek uit te voeren en het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven.

Het bevoegd gezag (de gemeente Leidschendam-Voorburg) heeft inmiddels aangegeven het advies van IDDS Archeologie gedeeltelijk te kunnen overnemen t.a.v. archeologie.

Nu onder het bouwplan een extra parkeerkelder wordt aangelegd dient, voordat tot uitvoering van het bouwplan kan worden overgegaan, de archeologische waarde van het projectgebied nader te worden aangetoond.

Met de initiatiefnemer zijn al afspraken gemaakt over de wijze waarop dit voor het projectgebied dient te gebeuren. In het Programma van Eisen voor het archeologisch onderzoek op het naastgelegen terrein (bouwplan Leytsche Hof) is opgenomen dat er in het projectgebied Rijnlandstraat Noord een proefsleuf zal worden aangelegd om de archeologische waarde nader te onderzoeken. Omdat op het projectgebied nu nog in gebruik is als parkeervoorziening, is deze proefsleuf nog niet uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op voornoemde en om het archeologisch belang veilig te stellen dient aan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit dan ook de volgende voorwaarden te worden verbonden:

- Voordat het bouwplan wordt uitgevoerd dient de archeologische waarde van het terrein adequaat te zijn vastgesteld.
- Eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische resten dienen bij voorkeur in situ (al dan niet middels planaanpassing) of, wanneer dat aantoonbaar redelijkerwijs niet mogelijk is ex situ (middels opgraven) te worden veiliggesteld.

Overigens wordt ervan uitgegaan dat het uit te voeren vervolgonderzoek geen belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.3.3 Toevalsvondst

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen aan Rijnlandstraat Noord te Leidschendam.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Op grond van artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het ruimtelijke beleid van de diverse overheden, alsook op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. In deze paragraaf zijn de conclusies uit de genoemde hoofdstukken opgenomen in het kader van de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie beleid
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het herontwikkelen van een binnenstedelijke locatie ten behoeve van woningen. Voorheen heeft op de betreffende locatie bebouwing gestaan. Deze bebouwing is al even geleden gesloopt.
Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verhoogd. De woonfunctie past bij de aard van het gebied waar al woningen aanwezig zijn (Rijnlandstraat, het midden en zuidelijke deel).
Voor het wonen wordt eveneens gebouwd voor de doelgroep waar de woningnood het hoogst is: werkende jongeren of jongeren die in het laatste jaar van hun studie zitten. Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd en betaalbaar (sociaal) woningaanbod voor jongeren.

De voorgenomen ontwikkeling valt in binnenstedelijk gebied. Steden krijgen te maken met een toename van hittestress en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering en verdichting. Het uitvallen van stedelijke functies en hoge kosten op lange termijn kunnen voorkomen worden door beperking van wateroverlast en hitte als ontwerpuitgangspunt op te nemen bij de (her)inrichting van de stad.
Er wordt een klimaatbestendig gebouw gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. Er wordt zowel in de buitenruimte als op het dak van het gebouw waterberging gerealiseerd. Ook is aandacht voor hittestress door het aanplanten van groen en bomen.

Het realiseren van de wooneenheden voor de doelgroep jongeren, in combinatie met wonen-werken draagt bij aan de ambities van de provincie Zuid-Holland en gemeente Leidschendam-Voorburg om een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving te creëren.

Conclusie omgevingsaspecten
De impact van de beoogde ontwikkeling op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op. Ook omwonenden worden door het beoogde woningbouwplan niet op onaanvaardbare wijze benadeeld voor wat betreft het woon- en leefklimaat. Tevens wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet beperkt door de bouw van de woning.

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Als op voorhand duidelijk is dat het toegedachte bouwplan om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, hoort de het plan niet mogelijk gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte waar in de markt vraag naar is.

Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van het grotere geheel van de herontwikkeling en herinrichting van Damcentrum. De ruimtelijke inrichting van het plangebied voorziet in het realiseren van een nieuwe juridisch-planologische - en feitelijke situatie, waaruit aanzienlijke kosten (kunnen) voortvloeien op het gebied van de grondexploitatie, planschaderisico's, enzovoorts.

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en of het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld dat alle kosten die de gemeente mogelijkerwijs maakt of zou kunnen maken door middel van de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij, op deze ontwikkelende partij zijn afgewenteld, inclusief planschade.

Voorts kan worden opgemerkt dat er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de betreffende woningen en het dus zeer aannemelijk is dat het plan ook uitgevoerd wordt. De behoefte blijkt uit het volgende.
Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam, zoals aan de Rijnlandstraat (het midden en zuidelijke deel) en Leytsche hof. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan de Rijnlandstraat Noord zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen. Dat betekent dat er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat niet wordt gebouwd voor de leegstand en dat het plan ook realiseerbaar en uitvoerbaar is ingeval de herontwikkeling onverhoopt wordt overgenomen door andere (markt)partijen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voor de Rijnlandstraat Noord voorziet in een behoefte. Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande is het voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

9. PARTICIPATIE

Het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader is 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.

Participatietraject
Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Rijnlandstraat in Leidschendam heeft ontwikkelaar Ontwikkelingscombinatie Damcentrum CV in 2021 een plan gemaakt.
Begin 2022 is het plan ter besluitvorming ingediend bij de gemeenteraad. De raad vond dat de omwonenden te weinig betrokken waren bij de planvorming en heeft daarover op 22 februari 2022 een motie ingediend. Het college van B&W heeft de ontwikkelaar daarop opdracht gegeven om samen met de omwonenden te komen tot een nieuw plan en knelpunten daar waar mogelijk weg te nemen.
De ontwikkelende partij heeft vanaf maart 2022 namens BPD / SDJ de participatiegesprekken gevoerd. Allereerst door aparte bijeenkomsten met de drie groepen belanghebbenden, bewoners/eigenaren Damlaan 46 t/m 56, Bewoners/eigenaren Halte Damhof en ondernemers van de Halte Damhof. Deze waren bedoeld om alle wensen en bezwaren helder te krijgen. In grote lijnen ging het om het behoud van het recht van weg voor de bewoners Damlaan, het vergroten van de afstand tussen het plan en de woningen Halte Damhof, verplaatsen entree van de garage.
Daarbij is er vanuit de raad de wens bijgekomen om meer betaalbare woningen te realiseren.

Bureau Beaumont Communicatie & Management is ingeschakeld als (onafhankelijk) gespreksleider voor de bewonersgesprekken met het Bestuur van VVE Halte Damhof en de bewoners Damlaan 46-58. Alle bewonersgesprekken hebben plaatsvonden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemeente.

Gedurende het proces is tussentijds terugkoppeling gegeven aan de gemeente over de voortgang en de stand van zaken van het participatieproces.

Voor de participatie is een eigen website gemaakt, zodat naast de omwonenden ook overige buurtbewoners eenvoudig op de hoogte blijven van nieuws rondom de voorgenomen ontwikkeling. Op deze site zijn de presentaties en verslagen terug te zien en is er de mogelijkheid om reacties, vragen en suggesties digitaal door te geven.

BIJLAGEN:

I. *Bezonningsstudie Rijnlandstraat Noord, Groosman Architecten d.d. 2 mei 2024*
II. *Mobiliteitsvisie Damlaan en Rijnlandstraat te Leidschendam, Future Mobility, 23 juli 2024*
III. *Mobiliteitsstudie Damlaan 38 – 40 & Rijnlandstraat Noord Leidschendam, Goudappel, d.d. 20 mei 2024*
IV. *Akoestisch onderzoek, Rijnlandstraat Noord in Leidschendam, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 23 januari 2025*
V. *Quickscan Wet natuurbescherming Rijnlandstraat ong. te Leidschendam, Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie BV, d.d. 7 december 2023*
VI. *Memo onderzoek stikstofdepositie Rijnlandstraat Noord Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, 12 juni 2024*
VII. *Akkoord Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 20 januari 2025*
VIII. *Milieukundig bodemonderzoek Rijnlandstraat te Leidschendam, WEBO BEHEER BV, d.d. 4 oktober 2022*
IX. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Rijnlandstraat Noord te Leidschendam, Legalexion, d.d. 23 januari 2025*
X. *Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Rijnlandstraat Leidschendam, Gemeente Leidschendam-Voorburg, IDDS Archeologie, 8 maart 2016*