

Wilsveen 8

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Opbouw van het plan	5
Hoofdstuk2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal Beleid	9
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk3 Bestaande situatie	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Ruimtelijke analyse	21
3.3 Analyse van de bebouwing	22
3.4 Functionele analyse	23
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Ontwikkeling / bouwplan	25
4.3 Beoordeling bouwplan	26
Hoofdstuk5 Milieu-aspecten	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Bedrijven en milieuzonering	29
5.3 Bodem	29
5.4 Waterparagraaf	31
5.5 Luchtkwaliteit	33
5.6 Geluid	34
5.7 Ecologie, flora en fauna	35
5.8 Externe Veiligheid	35
5.9 Duurzaamheid	37
Hoofdstuk6 Cultureel erfgoed	39
6.1 Archeologisch erfgoed	39
6.2 Cultuurhistorisch erfgoed	41
Hoofdstuk7 Juridische vormgeving	43
7.1 Systematiek van de bestemmingsregels	43
7.2 Inleidende regels	43
7.3 Bestemmingsregels	43
7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	44
7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	44
Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid	47
8.1 Economische uitvoerbaarheid	47
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Wilsveen 8 wordt een herontwikkeling voorgesteld om de bestaande boerderij met behorende agrarische bebouwing grotendeels te slopen en in plaats daarvan twee burgerwoningen te bouwen.

De locatie Wilsveen 8 is gelegen binnen het bestemmingsregime Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg" die inhoudelijk het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' (opnieuw) van toepassing verklaart.

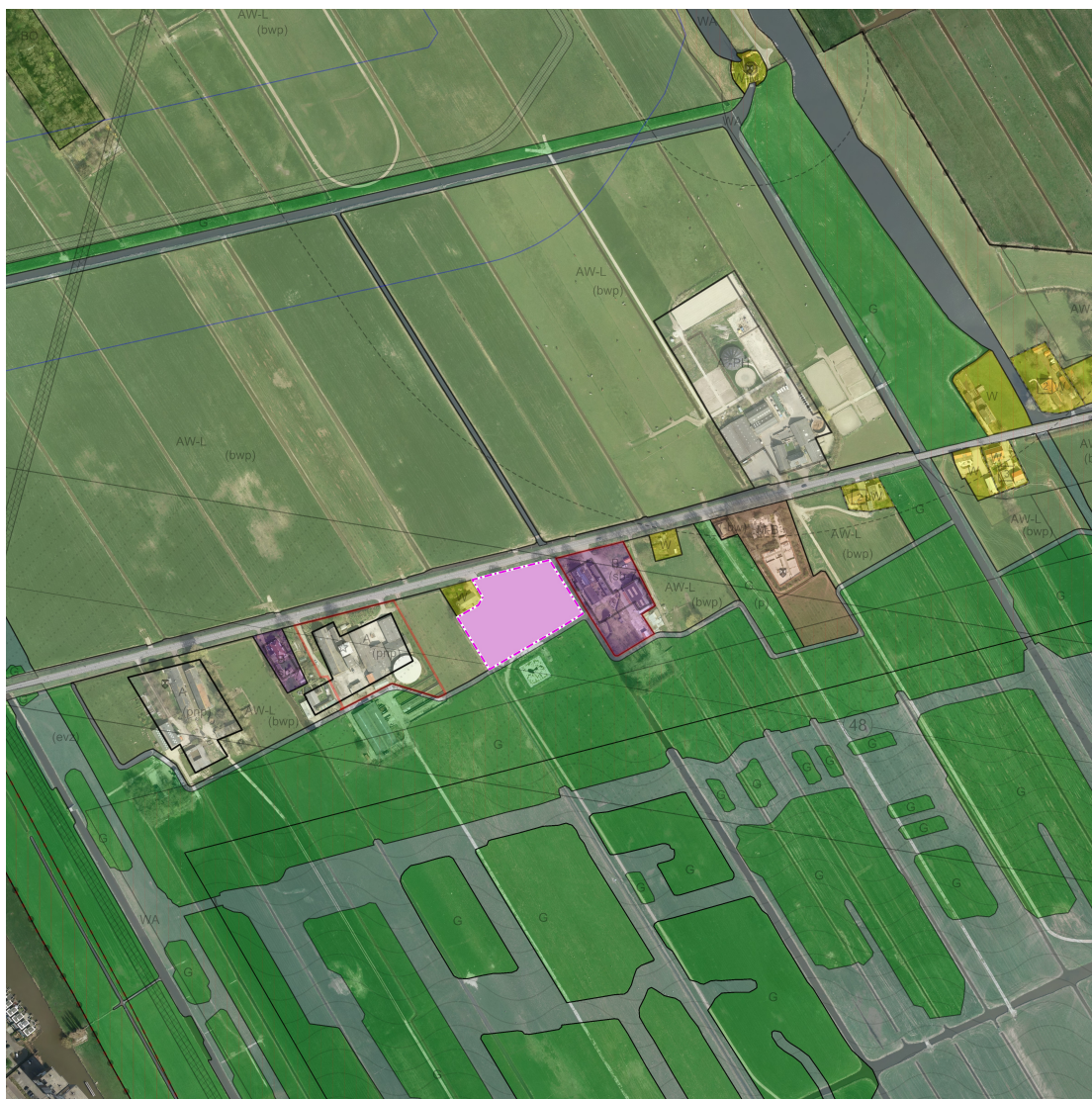
Achter perceel Wilsveen 8 wordt het project Nieuwe Driemanspolder gerealiseerd ten behoeve van waterberging, natuur en recreatie. In verband daarmee zijn de, bij de bedrijfsvoering van het perceel behorende gronden verkocht. Hierdoor is agrarische bedrijfsvoering voor de betreffende locatie niet meer mogelijk.

Onderhavig bestemmingsplan 'Wilsveen 8' vervangt op basis van de voorgestelde ontwikkeling het vigerend planologisch-juridisch kader voor het toegestane ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het plangebied. Een deel van de agrarische bebouwing blijft aanwezig en wordt qua functie gewijzigd naar (ondergeschikte) bebouwing behorend bij de woonfunctie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Wilsveen 8 te Leidschendam, kadastraal bekend als de gemeente Stompwijk, sectie D perceelnummer 1929.

Het perceel ligt in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg aan het Wilsveen. In



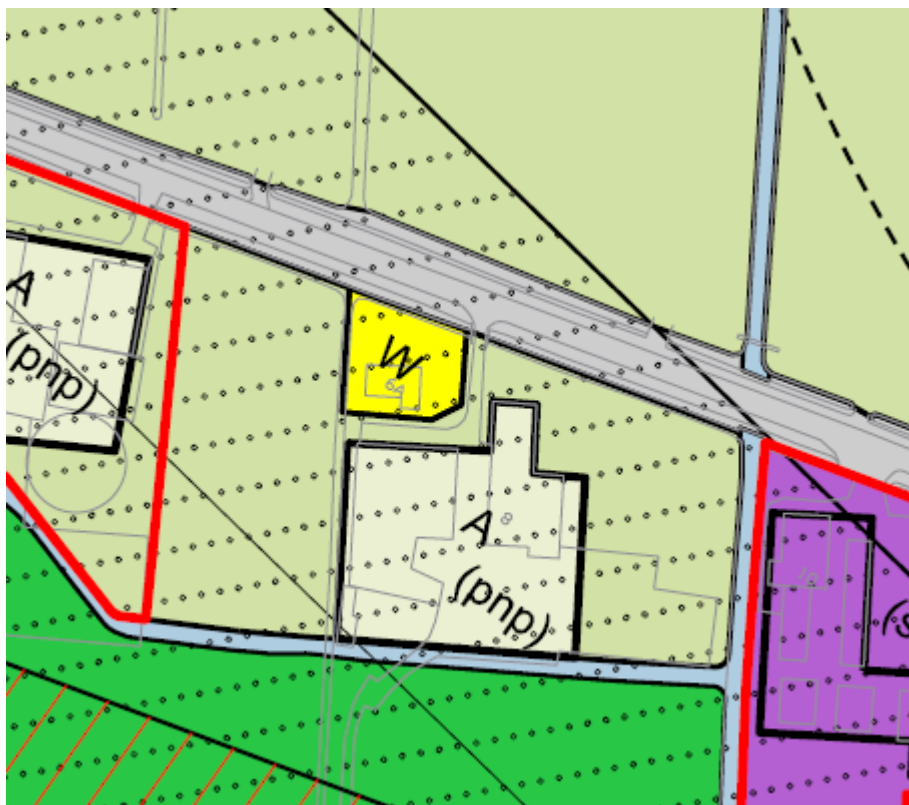
onderstaande afbeelding is het perceel met 'violetten' stippen/kleur aangegeven.

Afbeelding 1.1: plangebied Wilsveen 8

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsregime 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' die inhoudelijk het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' van toepassing verklaart. De beheersverordening is op 22 juli 2017 voor onderhavige locatie (onherroepelijk) in werking getreden.

Voor het perceel gelden de bestemmingen 'Agrarisch', art. 3 en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', art 6. Tevens geldt de 'Vrijwaringszone-Straalpad' (art. 25) op grond waarvan een bouwhoogte van 48 meter niet mag worden overschreden, wat voor de voorgestelde herontwikkeling overigens geen belemmering oplevert.



Afbeelding 1.2: Situering Wilsveen 8, bebouwingsvlak A (grarisch), zoals opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan Wilsveen 8 bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

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

1.4.1 De toelichting

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

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie door middel van ondermeer een ruimtelijke en een functionele analyse gegeven van het plangebied.
- In hoofdstuk 4 staat de planbeschrijving, de bouw van twee burgerwoningen met het grotendeels slopen van de agrarische bebouwing.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op diverse relevante milieuaspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op archeologie en cultuurhistorische waarden.
- In hoofdstuk 7 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen en op de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

1.4.2 De regels en verbeelding

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

omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

Onderhavig plangebied is buiten het projectgebied van de waterbergings- en recreatieopgave in de Nieuwe Driemanspolder gelegen. Dit project is mogelijk op basis van het, ook voor onderhavige plangebied vallend bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009'. Voor de beleidsmatige achtergrond van dit project, waartoe onder andere ook de recreatie-aspecten behoren wordt verwezen naar de toelichting van bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009', hoofdstuk 3 (Beleidskader) en hoofdstuk 5 (Toekomstige situatie). Zie verder ook paragraaf 2.4.2 van de voorliggende toelichting.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Om deze nieuwe aanpak vorm te geven, was een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig. Dit heeft geresulteerd in de op 13 maart 2012 door de Minister vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040 en geeft haar visie hoe Nederland in 2040 er voor moet staan. Dit op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven, zowel bovengronds als ondergronds, richting 2040 bepalen. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid, vastgelegd in drie rijksdoelen met daaraan slechts 13 nationale belangen gekoppeld. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens wordt een eenvoudigere regelgeving nagestreefd. Daarbij verwacht het Rijk dat andere overheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving.

De 13 belangen in de SVIR zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

2.1.1.1 Relatie tot onderhavig plangebied

De SVIR kent een dusdanig hoog abstractieniveau, dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het voorliggende bestemmingsplan van toepassing is. De met dit bestemmingsplan gepaard gaande sloop en nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de SVIR, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Hiervoor is o.a. de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en dient overprogrammamering van o.a. woningbouwprojecten voorkomen te worden. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) en ook opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte, art. 2.1.1 lid 1.

In onderhavig geval is sprake van sloop van agrarische bebouwing waaronder de bedrijfswoning en nieuwbouw van twee burgerwoningen. Gezien de beperkte toevoeging van één woning kan op basis van jurisprudentie een onderbouwing van de Ladder achterwege blijven. Zie ook uitspraak Raad van State van 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3997. Overigens is de inpassing van één extra woning vanuit een goede ruimtelijke ordening verantwoord, zie daarvoor paragraaf 4.3.

2.1.2 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

In 1992 werd in Valetta (Malta) door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

In Nederland is er bij de implementatie hiervan voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Op 1 september 2007 trad daarvoor de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking. De Wamz omvatte de wijziging van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet voor het aspect archeologie. De integratie van de archeologie in de ruimtelijke besluitvorming werd verder verankerd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit omgevingsrecht (2010). Het sluitstuk was de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010). Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om de bestemming van gronden en de daarbij behorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen.

Bestemmingsplannen dienen namelijk te zijn voorzien van planologische regelingen die voldoen aan de eisen die heden ten dagen daaraan worden gesteld. Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures.

Met de aanstaande invoering van de Omgevingswet komen alle onderdelen van de Wro hierin terecht.

De sinds 2007 ingevoerde wijzigingen houden in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van

Valetta (Malta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in.

Nieuw is de bepaling dat "de verstoorder betaalt". Dit heeft tot gevolg dat alle kosten van archeologisch onderzoek en het eventueel uitvoeren van een opgraving voor rekening van de initiatiefnemer van een (bouw)plan is.

De archeologische waarden zijn op landelijk niveau aangegeven op de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Met de invoering van de Erfgoedwet op 1 juli 2016 is hierin een certificeringsstelsel ten aanzien van opgravingen en het doen van aanwijzingen van archeologische rijksmonumenten geregeld.

Op het concrete beoordelingskader voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Visie Ruimte & Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid Holland de "Visie Ruimte en Mobiliteit" (hierna: VRM) vastgesteld. De meest recente actualisatie hiervan is vastgesteld op 14-12-2016 en in werking getreden op 12-01-2017. Deze visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde te brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit de 'Visie ruimte en mobiliteit', de 'Verordening ruimte 2014', het 'Programma ruimte' en het 'Programma mobiliteit'.

2.2.1.1 Thema's in de Visie ruimte en mobiliteit

In het Visiedocument worden vier thema's onderscheiden.

Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvent centra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale,

Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

2.2.1.2 Programma Ruimte en Mobiliteit

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

2.2.1.3 Verordening ruimte 2014 en juridisch instrumentarium

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 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 Verordening ruimte 2014, 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 de Programma's ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur

2.2.2.1 Algemeen

De provincie Zuid-Holland is medeverantwoordelijk voor het behoud en beheer van het cultuurhistorisch erfgoed op en in haar grondgebied.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van cultureel erfgoed in de provincie Zuid-Holland. Het cultureel erfgoed wordt hier opgevat als het geheel van overblijfselen uit het verleden in de bodem (archeologie), de ongebouwde omgeving (landschap) en de gebouwde omgeving (nederzettingen). Wanneer deze overblijfselen nog voldoende herkenbaar zijn als een kenmerk van de regionale bewonings- en ontginningsgeschiedenis, zijn ze op kaart gezet: de zogenoemde cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland.

Deze instrumenten zijn verankerd in de Verordening ruimte 2014. In deze verordening zijn regels opgesteld, op basis van artikel 4.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening. De Verordening Ruimte is in 2014 geactualiseerd en opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De Provincie stelt hierin dat het haar wens is duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiegebied in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht op hoofdlijnen van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Deze kaart kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder thema bestaat weer uit 2 kaarten, de kenmerkenkaart en de waardenkaart, die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom.

De cultuurhistorische kaart is een belangrijke onderlegger voor ruimtelijke planvorming. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden blijft en/of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast heeft de provincie de zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. Dit zijn zestien regioprofielen, die als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus dienen om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen, zoals die staan in de Provinciale Structuurvisie. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming.

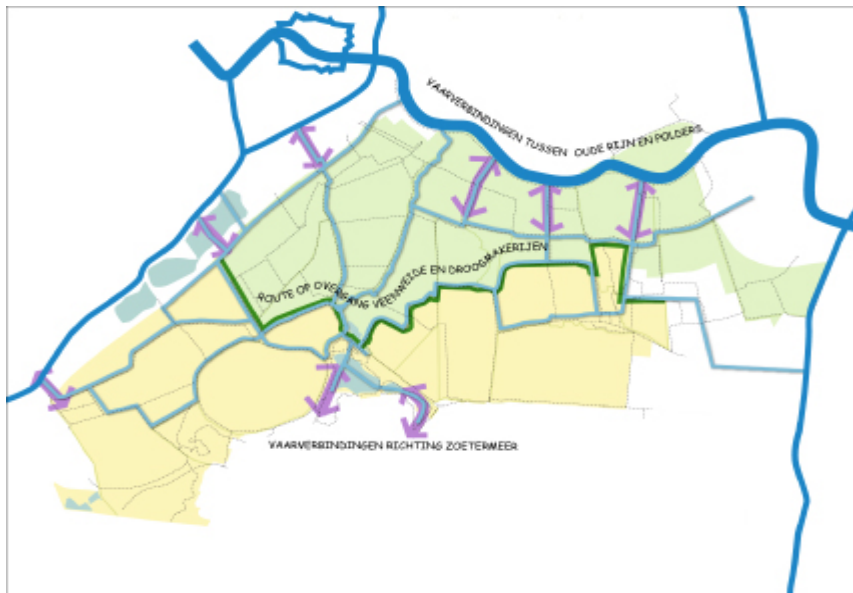
2.2.2.2 Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

Het voorliggende plangebied maakt deel uit van het gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden'. Hiervoor zijn vier thema's benoemd.

Deze vier thema's zijn:

1. de schaal van de Randstad: Markant deel van het Groene Hart;
2. de laag van de ondergrond: Staalkaart van polders;
3. de laag van het netwerk: Linten in soorten en maten;
4. de laag van het programma: Recreatief palet.

De combinatie van deze vier lagen bepaalt de landschappelijke karakteristiek van Wijk en Wouden en vormt daarmee de hoofdlijnen van het Gebiedsprofiel. Deze landschappelijke karakteristiek is weergegeven in een kwaliteitsbeeld.



Figuur 2.1: Kwaliteitsbeeld Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

Dit kwaliteitsbeeld vormt de samenvatting van de genoemde thema's van Wijk en Wouden met bijbehorende ambities: Versterken van de randen van het gebied, de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied van de polders, met relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden:

1. Behouden van het karakteristieke 'Oud-Hollandsche' landschap van de veenpolders, het versterken van de randen en de lange lijnen en verkavelingspatronen in de droogmakerijen, en het herkenbaar en beleefbaar maken van de overgang tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen;
2. Behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten;
3. Versterken van de recreatieve mogelijkheden en met name de mogelijkheden om dit landschap vanaf het water te beleven. Hier kunnen verbindingen worden gemaakt tussen de polders en de Oude Rijn, tussen stad en land en tussen strandwallen en polders. Het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het gebied moet gebeuren in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatsen en met behoud van de rust en stilte in het gebied. De zorgvuldige inpassing van de nieuwbouwwoningen in de bestaande lintbebouwing aan het Wilsveen is in dit kader.

2.2.2.3 Archeologie

De Provincie gaat uit van de CHS en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bij het bepalen welke gebieden naar haar mening van provinciaal belang zijn. Zij heeft deze instrumenten verankerd in de Verordening ruimte 2014. In deze verordening zijn regels opgesteld, op basis van artikel 4.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening. De Verordening ruimte 2014 als opvolger van de Verordening Ruimte is in 2014 geactualiseerd en opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De Provincie stelt hierin dat het haar wens is duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiegebied in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

De gemeenten krijgen het voortouw bij de gebieden met verwachte archeologische waarden. Het gaat om de gebieden met een redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen en gebieden met een zeer hoge trefkans op archeologische sporen. Gemeenten kunnen voor die gebieden gemotiveerd afwijken van het provinciaal beleid op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek. De provincie zal zich dan terughoudend opstellen. Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn daarom benoemd als planologische

aandachtsgebieden. De daar aanwezige archeologische waarden hebben een relatie met de in de Provinciale Onderzoeksagenda (POA) benoemde provinciale onderzoeksthema's. Deze waarden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen. Wel is het wenselijk dat de provincie hierin wordt gekend en zij instemt met het afwijkende regime. Gemeente Leidschendam- Voorburg heeft samen met de gemeente Wassenaar en Voorschoten eigen archeologiebeleid, zie paragraaf 2.4.4.

Op basis van de Verordening ruimte 2014 is het noodzakelijk dat een bestemmingsplan regels opneemt ter bescherming van de archeologische waarden. Het hier voorliggende bestemmingsplan bevat een archeologische dubbelbestemming ter bescherming van de nog in de bodem (te verwachten) archeologische waarden.

Op het concrete beoordelingskader en de archeologische onderzoeksresultaten voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1.

2.2.3 Van belang zijnde gebiedswaarden voor initiatief

Voor onderhavige planontwikkeling is de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van belang, waar paragraaf 2.2 van de Verordening ruimte 2014 op toeziet. Tevens zijn de in deze verordening in paragraaf 2.3 opgenomen regels voor landschap, groen en erfgoed van belang en de het in deze toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 2.2.2.2 genoemde Gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Mede vanwege de waterbergingsopgave voor dit gebied is en het feit dat de landbouwsector als gevolg daarvan voor onderhavig plangebied niet meer levensvatbaar is, is de omzetting van een agrarische naar een woonfunctie op basis van de aanwezige lintbebouwing voorstelbaar mits dit stedenbouwkundig goed is wordt ingepast. Dit houdt onder andere in dat de woningen ingepast dienen te worden in het aanwezige lint.

Betreffende locatie ligt op basis van de Verordening ruimte 2014 in beschermingscategorie 2 gebied, zoals aangegeven in de bij de verordening behorende kaart 7: 'Beschermingscategorien ruimtelijke kwaliteit'. Dit houdt in dat de provincie in deze gebieden een aantal specifieke waarden en gebieden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Deze gebieden leveren een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar alleen met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden van het gebied.

Onderhavige aanvraag maakt volgens de Verordening ruimte 2014 o.a. onderdeel uit van een lint, in dit geval een polderlint. Hier liggen kansen voor ontwikkeling naar een woonfunctie, mits rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. Richtpunten hiervoor zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;

Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Waterbeheerplan

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven

en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging evenals een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities (<http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

2.3.2 Keur en uitvoeringsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan 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),
- Maar ook aan:
- onttrekken en lozen van grondwater,
 - het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico 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 wordt een watervergunning geëist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak aan compenserend water te realiseren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Ten behoeven van onderhavig bestemmingsplan is overleg gevoerd met het

Hoogheemraadschap van Rijnland, zie ook paragraaf 5.4. van deze toelichting.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Plangebied Wilsveen 8 valt binnen het zogenaamde buitengebied. Voor het buitengebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Buitengebied:

- De ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van de groene woonstad.
- Verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie.
- Realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden.
- Verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.

De in de herijkte structuurvisie geformuleerde ambities voor dit gebied komt, voor zover van toepassing, naar voren in het realiseren/ behouden van de kwaliteit aan de stadsrand middels wijziging van de niet voldoende meer functionerende agrarische functie naar een woonfunctie.



Afbeelding 2.2: Uitsnede Structuurbeeld 2040

2.4.2 Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009

Voor de betreffende locatie, Wilsveen 8 is de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' vigerend die inhoudelijk het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' van toepassing verklaart. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' heeft tot doel de functiewijziging en herinrichting van project de Nieuwe Driemanspolder in een juridisch bindende regeling vast te leggen. Met de functiewijziging worden mogelijkheden gecreëerd voor ontwikkeling van natuur en recreatie voor het omliggende stedelijke gebied, waarmee ook de ecologische en recreatieve verbindingen met de omgeving worden verbeterd. Tevens wordt beoogd een bijdrage te leveren aan het realiseren van een duurzaam watersysteem door het creëren van mogelijkheden voor seizoens- en piekberging. Bij de functiewijziging wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De beoogde transformatie van de Nieuwe Driemanspolder heeft tot gevolg dat een aanzienlijk deel van het agrarisch gebied aan de landbouw wordt onttrokken. Bij de bedrijven die voor de agrarische bedrijfsvoering in belangrijke mate zijn aangewezen op de gronden in de Nieuwe Driemanspolder heeft een functieverandering reeds plaatsgevonden. Voor sommige bedrijven zal de functieverandering nog plaats moeten vinden. Ten einde op deze situatie te kunnen inspelen, is in het bestemmingsplan een reeks van wijzigingsbevoegdheden opgenomen gericht op de toekenning van een nieuwe hoofdfunctie in het geval van de beëindiging van de oude bedrijfsactiviteiten. Tot de wijzigingsopties behoren o.a. de functies wonen of dagrecreatieve bestemmingen. Waar zich een dergelijke functieverandering voordoet, zal herbouw moeten worden gericht op:

- het hergebruik van cultuurhistorisch relevante gebouwen;
- herbouw in gebiedstypische hoofdvormen en binnen een eerder aangewezen bouwvlak;
- herbouw bij voorkeur op locaties waar eerder (bedrijfs)gebouwen hebben gestaan;
- herbouw gerelateerd aan kavelkenmerken (hoofdrichting van de kavel, mate van openheid en ligging t.o.v. de ontsluitingsweg) en;
- handhaving van bestaande zichtlijnen en open ruimte in de huidige lintbebouwing.

Bij alle genoemde wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe functies geldt:

- de noodzaak tot functieverandering dient voort te vloeien uit de transformatie van de Nieuwe Driemanspolder;
- per 1000 m² gesloopte bedrijfsbebouwing één woning mag worden gebouwd binnen bestemmingen waar bedrijfsbebouwing is toegestaan;
- wijziging naar de bestemming wonen niet tot gevolg heeft dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- het gaat om functies die geen noemenswaardige milieuhinder veroorzaken en geen of weinig verkeer aantrekken;
- gestreefd wordt naar sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van bestaande monumenten en karakteristieke gebouwen en;
- de hergebruiksactiviteit dient landschappelijk te worden ingepast.

2.4.2.1 Toetsing initiatief aan wijzigingsbevoegdheid

Bij toetsing van, in paragraaf 2.4.2 genoemde wijzigingsvoorwaarden aan het initiatief blijkt dat daar niet aan voldaan wordt met name vanwege de locatie van één nieuwbouwwoning in een bestemming waar de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is.

De in paragraaf 2.4.2 genoemde wijzigingsvoorwaarden en met name de oppervlakte-eis van te slopen bedrijfsbebouwing zijn gebaseerd op de provinciale regeling Ruimte voor ruimte uit 2003 die van vaste oppervlaktematen uitgaat. Met de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit in 2014 en de binnen deze visie vallende Verordening ruimte 2014 is deze regeling gewijzigd. Op basis van paragraaf 2.2 'Regels voor ruimtelijke kwaliteit' van de Verordening ruimte 2014 wordt er meer beleidsvrijheid aan gemeenten gegeven om bij ontwikkelingen hier invulling aan te geven, waarbij ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

Aangezien de voorgestelde ontwikkeling positief beoordeeld wordt op ruimtelijke kwaliteit, zie paragraaf 4.3 van deze toelichting, wordt het verwezenlijken daarvan planologisch mogelijk gemaakt middels het voorliggende bestemmingsplan.

2.4.3 Water en rioleringsplan Leidschendam 2016 - 2021 (2015)

In zijn openbare vergadering van 15 december 2015 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het 'Water- en Rioleringsplan 2016-2021' vastgesteld. Dit nieuwe Water- en Rioleringsplan (WRP) is de opvolger van het 'Gemeentelijke Rioleringsplan 2009-2014' (GRP) en het 'Waterplan 2007-2015'.

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

zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Waterbeheer en watertoets

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied.

Zoals vermeld in paragraaf is ten behoeve van dit bestemmingsplan overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland, zie paragraaf 8.2.2 Ontvangen reacties) en zijn de door hun voorgestelde maatregelen verwerkt in paragraaf 5.4.

2.4.4 Nota archeologie, herijking 2013

Conform de Wamz/Wro moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². 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 archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009.

In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt in de 'archeologienota herijking 2013'. De Nota archeologie geeft een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de samenwerkende gemeenten en de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief worden geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

De bodem van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten delen bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting.

Op de archeologische beleidskaart zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waarderingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De vier waarderingsgebieden zijn:

Waarde-Archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde-Archeologie 2	Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
Waarde-Archeologie 3	Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
Waarde-Archeologie 4	Gebieden met een lage archeologische verwachting

Onderhavig plangebied bevindt zich in twee gebiedswaarden; een gebied met een hoge archeologische waarde of verwachting (Waarde-Archeologie 3) en een gebied met een lage archeologische verwachting (Waarde-Archeologie 4). Het planinitiatief is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting (Waarde-Archeologie 4).

De gemeente Leidschendam-Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden. Op de gemeentelijke website is steeds de meest actuele versie van de archeologische beleidskaart te raadplegen.

Op het concrete beoordelingskader voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1.

2.4.5 Gemeentelijke erfgoedverordening

Het is voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie. Deze commissie adviseert op het gebied van de monumentenzorg en heeft in elk geval tot taak om te adviseren over omgevingsvergunningen voor wijziging aan (van) rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen en beschermd op basis van de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010. Daarnaast vormt de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010 de basis voor het aanwijzen van gemeentelijke dorpsgezichten en gemeentelijke groenmonumenten. Ook is het mogelijk op basis van de verordening een gebouw, groenelement of structuur aan te wijzen als een beeldbepalende zaak. De gemeentelijke monumenten of beeldbepalende zaken worden geregistreerd op de gemeentelijke monumentenlijst.

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een (gemeentelijk of rijks) beschermd stads- en dorpsgezicht.

2.4.6 Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader uitgewerkt in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. In de nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied is 2,4 pp/woning op eigen terrein.

Ten aanzien van het planinitiatief wordt opgemerkt dat op basis van het (concept) bouwplan er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn en dat het initiatief geen extra verkeersaantrekkende werking ten gevolge heeft ten opzichte van de bestaande functie. Het aanleggen van een extra ontsluiting op het Wilsveen is op basis van het verkeersbeleid akkoord. De erftoegangsweg is buiten de bebouwde kom gelegen waar de verkeersveiligheid niet in het geding is.

2.4.7 Duurzaamheid

2.4.7.1 Duurzaamheidsagenda

De Duurzaamheidsagenda 2016-2020 'Op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg', is in 2016 vastgesteld. Deze agenda focust op vijf belangrijkste thema's die de ecologische duurzaamheid in Leidschendam-Voorburg bevorderen:

1. Groen en biodiversiteit,
2. Water en klimaatadaptatie,
3. Afval en grondstoffen,
4. Gezonde leefomgeving,
5. CO2-reductie en energie

Deze agenda heeft de volgende doelen:

- a. Het agenderen van duurzaamheid bij relevante beslissingen en opgave met de vijf thema's van de duurzaamheidsagenda,
- b. In beeld brengen wat er gebeurt op het gebied van ecologische duurzaamheid,
- c. Samenbrengen van verschillende maatregelen om middelen te combineren en de efficiëntie te vergroten.

Ad a.: Met de duurzaamheidsagenda focust de gemeente op de vijf ecologische

duurzaamheidsthema's. Elk van deze thema's kent vastgestelde beleidskaders, met bijbehorende doelstellingen, aanpak en budget. Het gaat onder meer om het Groenstructuurplan, Water- en rioleringsplan, Verkeer- en vervoersplan, de actieplannen lucht en geluid, het afvalbeleid Grip op Grondstoffen en Klimaatplan. Het moet een vanzelfsprekendheid worden dat bij relevante beslissingen en opgaven duurzaamheid volwaardig meetelt.

Bij voorgestelde planontwikkeling is met name water en klimaatadaptatie relevant, zie ook paragraaf 2.4.3. Ten aanzien van groen en biodiversiteit in het buitengebied is naast bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009 met name het provinciaal beleid op dit gebied van belang, zie ook paragraaf 2.2.3.

Ad b: Deze duurzaamheidsagenda brengt de verschillende beleidskaders in beeld zodat duidelijk is wat er gebeurt op het gebied van ecologische duurzaamheid. Deze beleidskaders kennen een eigen dynamiek, waarmee de duurzaamheidsagenda meebeweegt. Actualisering van een beleidskader vraagt geen actualisering van de duurzaamheidsagenda. Ook komt de voortgang van de maatregelen die voortkomen uit de bestaande beleidskaders aan de orde in de reguliere rapportages. De rapportage over de duurzaamheidsagenda is complementair hieraan. Zij focust op de stand van zaken en risico's vanuit het oogpunt van samenhang tussen de thema's.

Ad c: Met het samenbrengen van verschillende maatregelen kunnen middelen gecombineerd worden en de efficiëntie vergroot. De duurzaamheidsagenda biedt daarnaast een overzicht van de diverse beleidskaders om initiatieven te toetsen aan de doelstellingen en te plaatsen binnen de overkoepelende ambitie van een duurzamer Leidschendam-Voorburg.

Door het samenbrengen van de verschillende bestaande beleidskaders is ook duidelijk dat de ambitie een duurzame groene woongemeente te blijven extra accenten vraagt.

2.4.7.2 Energie Algemeen

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan:

- De gemeente kiest voor integrale woonkwaliteit. Naast energiebesparing betekent dit bijvoorbeeld ook meer comfort in woningen en een gezond binnenklimaat. Energiebesparing mag nooit ten koste van de gezondheid van bewoners en de gemeente blijft daarom het belang van goede ventilatie benadrukken. Voor de grotere projecten (met meer dan één woning) vindt toetsing plaats met het instrument GPR gebouw¹ waarmee de duurzaamheidskwaliteit wordt bepaald.
- Bij alle nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar 10% verlaging van de EPC-norm, zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Woningen worden flexibel gebouwd met het idee dat deze op termijn energieneutraal moeten worden. Zo kan worden besloten om woningen geschikt te maken voor latere toepassing van zonne-energie of lage temperatuur verwarming;
- De gemeente drukt de CO₂-reductie bij nieuwbouw vanaf 200 woningen en herstructurering uit in de Energie Prestatie op Locatie (EPL). Bouwen volgens de minimumeisen levert bij nieuwbouw een EPL van 6,6 op, een energieneutrale locatie levert een EPL van 10 op. Voor alle nieuwbouwwoningen met meer dan 200 woningen wordt, afhankelijk van de locatie en het type bouwproject, een minimale EPL gerealiseerd van 7,0 tot 8,0.

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

2.4.7.3 Duurzaamheid bestemmingsplan Wilsveen 8

In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op de duurzaamheid van het plan, respectievelijk de daarmee mogelijk gemaakt ingreep.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

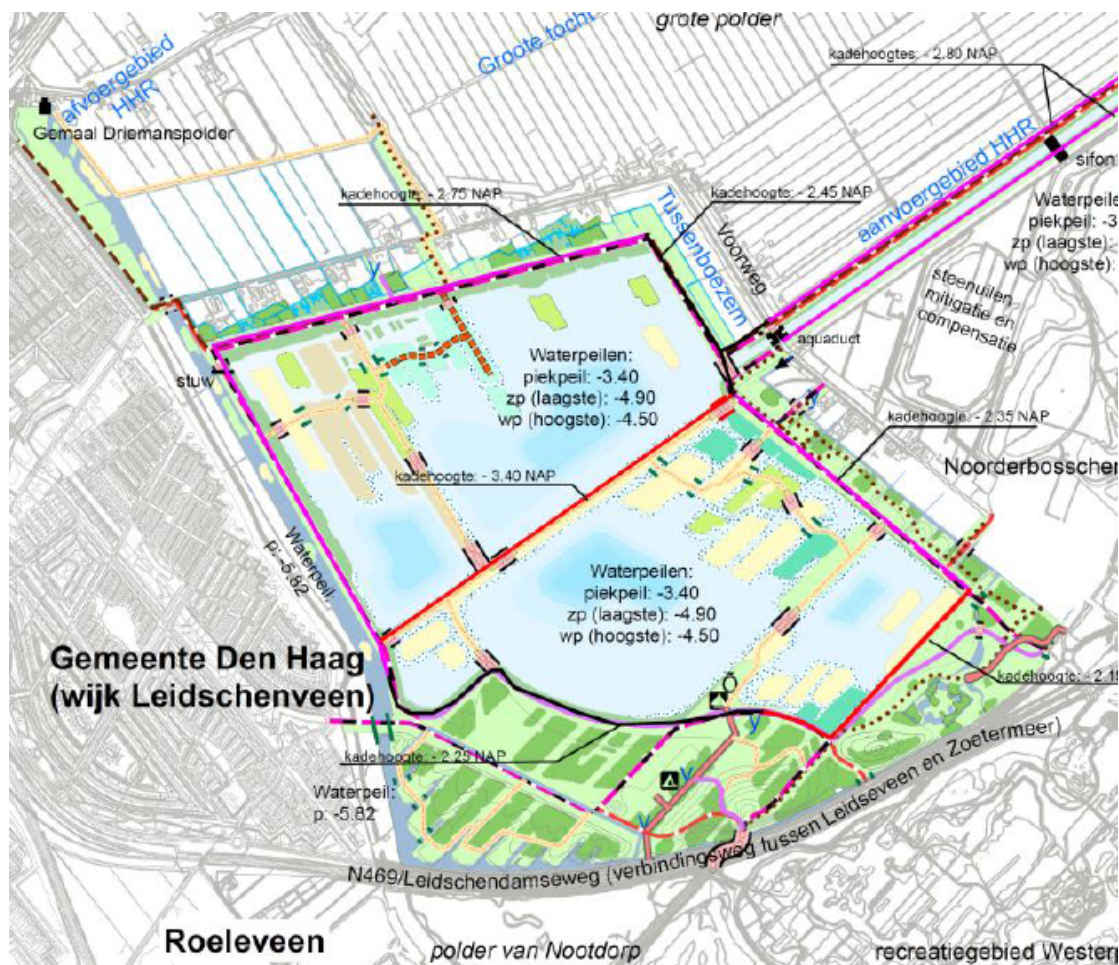
3.2 Ruimtelijke analyse

Het plangebied is gelegen aan het Wilsveen aan de zijde van de Nieuwe Driemanspolder, een polder die ondanks de verstedelijking in de omgeving veel van zijn oude karakteristiek heeft weten te behouden. Kenmerkend is het landschapspatroon bestaande uit oude ontginningswegen (Veenweg; Den Haag, Wilsveen; Leidschendam en Voorweg; Zoetermeer) met de hierlangs gelegen 'losse' lintbebouwing en de lager gelegen poldereenheden met hun karakteristieke, opstreckende kavels. Veenwinning gevolgd door een continu proces van inklinking en bemaling heeft geresulteerd in een polderlandschap met relatief grote hoogteverschillen tussen het polderpeil en zijn omgeving.

Gedurende de veenontginning zijn in het plangebied de eerste nederzettingen ontstaan. In oorsprong was er sprake van relatief intensieve lintbebouwing langs de oude landwegen met Wilsveen als belangrijkste 'kern' rond een kerk. Vanaf de 17^e eeuw is het overwegend natte gebied stapsgewijs drooggemalen en geschikt gemaakt voor landbouwkundig gebruik. Voor deze drooglegging is onder andere de huidige Molendriegang langs de Molenvaart van Wilsveen aangelegd (destijds een Molenviergang) en een inmiddels verdwenen Molengang in Potteveen. Gedurende de droogmaking verschoof het accent van de bebouwing naar Stompwijk en resteerde slechts een beperkt aantal boerderijen en arbeiderswoningen langs het Wilsveen.

De bodemgesteldheid van het gebied is van grote invloed geweest op de vormen van grondgebruik die zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld. Grenzend aan het plangebied betreft dat vrijwel alleen grasland.

Komende jaren wordt het projectgebied Nieuwe Driemanspolder getransformeerd tot waterbergingsgebied met een recreatieve en natuurfunctie. Dat betreft ook het deel van het gebied wat in de gemeente Zoetermeer gelegen is. Als gevolg van deze beplanting zal de oorspronkelijke openheid van de polder kleiner worden. Het agrarisch gebruik binnen het projectgebied zal in zijn geheel verdwijnen. De boerenbedrijven die de betreffende gronden nu nog in gebruik hebben, zullen bedreigd raken in hun bestaanszekerheid.



Figuur 2.3 Projectgebied Waterbergingsgebied Nieuwe Driemanspolder. De boerderijen die de agrarische gronden binnen dit gebied gebruiken, zijn bedreigd in hun bestaanszekerheid.

3.3 Analyse van de bebouwing

De traditionele bebouwing langs het Wilsveen bestaat uit de boerderijclusters en wat kleinere woonhuizen oorspronkelijk bedoeld voor landarbeiders of boeren in ruste. De boerderijen hebben over het algemeen langgerekte agrarische opstallen met een oriëntatie 'loodrecht' op de weg. De gebouwen bestaan over het algemeen uit 1 laag met een schuine kap. Een aantal boerenerven kent fraaie solitaire of oude bomen, die als baken en herkenningspunt functioneren.

Algemene kenmerken boerenerven:

- Lange, smalle erven in de richting van het landschapspatroon, meestal 1 á 1,5 'slagen' breed, maximaal 2;
- De boerenerven zijn tweezijdig georiënteerd. Daarbij wordt het erf gepresenteerd naar de weg en/of vaart d.m.v. een vooruitgeschoven woning. De overige bebouwing is vaak gericht naar het landschap waar ze functioneel mee is verbonden;
- De erven zijn (oorspronkelijk) duidelijk los van elkaar gehouden. De scheiding tussen de erven gebeurt door middel van een open ruimte;
- Bebouwing is voornamelijk in de lengte van de kavelstructuur gesitueerd, bij dwarsituering gaat het om ondergeschikte bebouwingsmassa's of bijzondere aanleidingen in het landschap;
- Per erf is er één ontsluiting, veelal centraal in het erf opgelost in de vorm van een in de lengterichting van de slagenstructuur gelegen ruimte. Hieromheen is de bebouwing georiënteerd;
- Doorkijkjes op het erf zelf tussen de bebouwing door naar het open landschap, vaak via verkeersruimte erf;

- Er worden voornamelijk kappen toegepast, zoals grote zadeldaken, met een lage dakgoot en scherpe hellingshoek tussen de 45 en 60 graden.

Burgerwoningen hebben over het algemeen een kleinere maat. Meestal bestaat de bebouwing uit 1 laag met kap met een relatief groot kapvlak. De woningen staan over het algemeen dichter op de weg dan de boerenerven.

Algemene kenmerken burgerwoningen:

- De bebouwing is kort op de weg of de vaart gesitueerd;
- De woningen zijn veelal in de langsrichting georiënteerd; haaks komt echter ook voor;
- Er is sprake van een enkelzijdige oriëntatie, op de weg of de vaart en minder (zoals bij erven) op het landschap;
- De woningen hebben een kleine korrelgrootte en zijn individueel vormgegeven.

Karakteristiek voor de lintbebouwing is verder dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkjes zijn naar het weidse landschap. Het Wilsveen is door de opgaande erfbeplantingen een groene lijn in het landschap en zorgt voor het opdelen van dit landschap in verschillende ruimtes. Bebouwing buiten deze linten komt in het gebied nauwelijks voor.

Plan plangebied Wilsveen 8 is binnen de bestaande lintbebouwing gesitueerd en bestaat uit een boerenbedrijf, een woonboerderij met bedrijfsbebouwing. Voor een deel is doorzicht naar het achtergebied mogelijk maar wordt dit beperkt door overige bedrijfsbebouwing als mest- en voeder silo's.

3.4 Functionele analyse

De belangrijkste economische activiteit in de omgeving van het plangebied is landbouw. A.g.v. de aanleg van de waterberging in de Nieuwe Driemanspolder zal een deel van de bedrijven deze functie verliezen, waarbij de individuele bedrijfssituatie bepalend is voor het nieuwe toekomstperspectief. Zoals ook op basis van bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009 blijkt is het uitgangspunt dat er meegewerkt wordt aan de nieuwe ontwikkeling voor de Driemanspolder en functiewijzigingen ten behoeve van voornamelijk agrarisch bebouwing, zolang er geen sprake is van negatieve landschappelijke, bouwkundige, verkeers- of milieukundige effecten en e.e.a. in de lijn ligt van het provinciaal beleid t.a.v. functiewijziging of functiebeëindiging van agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten blijven voor zo ver zij worden toegestaan beperkt tot recreatieactiviteiten en zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving.

Het onderhavige erf was ook een agrarisch bedrijf dat is moeten stoppen a.g.v. de verplichte verkoop van gronden in de Nieuwe Driemanspolder. De functie van veel bedrijfsbebouwing en –voorzieningen op het erf is daarmee komen te vervallen. Het is reëel te veronderstellen dat er (op termijn) verrommeling van het erf op zal treden als er geen medewerking verleend wordt aan een nieuw initiatief.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgestelde ontwikkeling, de beoordeling hiervan aan het gemeentelijk en provinciaal beleid als mede de keuze hiervan om de ontwikkeling middels onderhavige bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.2 Ontwikkeling / bouwplan

Voor het plangebied Wilsveen 8 is het plan om de bestaande boerderij met behorende agrarische bebouwing grotendeels te slopen en in plaats daarvan twee burgerwoningen te bouwen. De eerste woning is ter vervanging van de (woon)boerderij, de tweede woning is ter vervanging van de overige bedrijfsbebouwing. Om doorzicht naar het achtergebied te garanderen, blijft een strook grond van het perceel onbebouwd.

Achter het perceel wordt het project Nieuwe Driemanspolder gerealiseerd ten behoeve van waterberging, natuur en recreatie waardoor de tot de boerderij behorende gronden vervallen en agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk is.



Afbeelding 4.1 Bestaande situatie Wilsveen 8

bouwinitiatief is dit doorgevoerd in de vorm van een weiland waarvoor de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden wordt opgenomen. In deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan en verder is een aanlegvergunning vereist voor het beplanten met houtopstanden of het aanbrengen van hoogopgaande beplanting.

De twee burgerwoningen moeten mede als gevolg van de geluidscontour van het Wilsveen op ten minste 20 meter van deze weg komen te liggen. De bestaande burgerwoningen liggen dicht op de weg. Waar de bestaande burgerwoningen vooral een langs-oriëntatie hebben, wordt bij deze nieuwbouwwoningen nadrukkelijk voor een oriëntatie 'loodrecht' op het Wilsveen gekozen. Dit sluit aan op de meer transparante (agrarische) bebouwing die over het algemeen ook wat verder van de weg gelegen is.

De twee (nieuwe) woningen passen verder goed in de structuur die het Wilsveen nu kenmerkt: een afwisseling van open grasland, (voormalige) boerderijen en burgerwoningen. De twee woningen geven met voorgestelde situering voldoende garantie voor het behoud van een open, landschappelijke invulling. Met de bouw van twee woningen wordt voorkomen dat het perceel verrommelt omdat zijn oorspronkelijke functie verloren is gegaan. De korrelgrootte en uitstraling van de nieuwbouwwoningen sluit aan op de overige bebouwing in dit lint. Het zijn twee individueel vormgegeven woningen van een laag met kap. De inhoudsmaat van de woningen is overeenkomstig de overige burgerwoningen langs het lint.

Conclusie

De voorgestelde transformatie van het erf is zodanig dat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Als randvoorwaarden bij deze transformatie geldt dat:

- De twee woningen dienen te worden gerealiseerd zoals uit het initiatief blijkt; in een langsoriëntatie in één bouwlaag met kap en een inhoud van maximaal 650 m³;
 - Op de verbeelding zijn hiertoe twee smalle bestemmingsvlakken Wonen opgenomen. In de bouwregels, art 4.2 is bepaald dat per bestemmingsvlak één hoofdgebouw is toegestaan en is de hoogte van de bebouwing bepaald.
- de te behouden bedrijfsbebouwing dient voor de helft per woning als bijbehorende bebouwing te worden toegewezen;
 - Op de verbeelding is daartoe een relatie opgenomen en uitgewerkt in art 4.2.3 van de regels.
- tussen de nieuwbouwwoningen komt een groene zone van minimaal 30 m waar geen bebouwing is toegestaan;
 - Op de verbeelding is daartoe de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden opgenomen.
- Vanwege de geluidscontour van het Wilsveen dienen de woningen op minimaal 20 m afstand van de weg te worden gerealiseerd.
 - Op de verbeelding is daartoe een gevelliijn waarbij art 4.2.3 bepaald dat voorgevel van de woning zich hierachter dient te bevinden.

4.3.1 Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009

Beleidsmatig sluit de invulling met een extra woning aan bij de bedoeling van het bestemmingsplan Driemanspolder. Hierin wordt immers de transformatie van agrarisch en bedrijvigheid naar woningbouw gestimuleerd door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van het college. Zoals in paragraaf 2.4.2.1 genoemd, past het initiatief niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Afwijkend hieraan is de locatie van de tweede nieuwbouwwoning, wat wel binnen het bebouwingslint van het Wilsveen valt maar buiten het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

In paragraaf 4.3 is gemotiveerd dat de ruimtelijke kwaliteitswinst van de transformatie van het initiatief zodanig groot is, dat door medewerking te verlenen aan dit initiatief de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

4.3.2 Verordening ruimte 2014

In paragraaf 4.3 is ook gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan het vigerende provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Het betreft een 'inpassing' conform artikel 2.2.1 van genoemde verordening. Met deze ontwikkeling en onder de gestelde voorwaarden wordt het lineaire karakter van het lint immers versterkt, wordt de korrelgrootte verkleind en wordt (dit deel van) het lint transparanter.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking waar art 2.1.1 van de verordening naar verwijst wordt opgemerkt dat gezien de beperkte toevoeging van één woning gezien jurisprudentie een onderbouwing van de Ladder achterwege blijven, zie ook paragraaf 2.1.1.1

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Inleiding

In het bestemmingsplan is op basis van het initiatief naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid ook rekening gehouden met verschillende omgevingsaspecten, zoals de bodemgesteldheid, geluid, luchtkwaliteit en de milieucategorisering van bedrijven.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon-en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen. De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe hinderlijke functie mogelijk als bedoeld in de VNG brochure. Voorliggende ontwikkeling ziet wel toe op de realisatie van de gevoelige functie wonen. Voor deze functie zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan / bouwinitiatief. De van invloed zijnde naast gelegen agrarische activiteiten zijn opgeheven waarbij plannen bij de gemeente zijn ingediend voor omzetting naar de woonfunctie.

5.3 Bodem

5.3.1 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd nl.:

1. Historie Driemanspolder en Wilsveen
Gemeente febr 2011;
2. Historie Wilsveen 8 (en 6a);
Gemeente december 2015.
3. Verkennend en nader bodemonderzoek Wilsveen 8 (incl. kavelpaden in het weiland)
Arcadis d.d. 20 juni 2016; project 7.8611.

De onderzoeken: 'Historie Wilsveen 8' en 'Verkennd en nader onderzoek Wilsveen 8' zijn respectievelijk als Bijlage 1 en Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Uit bovenstaande onderzoeken blijkt het volgende:

- over het algemeen bevat de bodem licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK;
- er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het plangebied en met name ter plaatse van de te bouwen 2 woningen;
- plaatselijk is in de kleiige ondergrond een sterk verhoogd gehalte aan zink aanwezig;
- aangezien na de herinrichting ter plaatse van deze verontreiniging een grasveld wordt aangelegd is in principe geen sanering noodzakelijk. Echter om belemmeringen in de toekomst te voorkomen is het aan te bevelen om deze verontreiniging aan zink toch te verwijderen;
- plaatselijk is in de bodem asbesthoudend materiaal aangetroffen. het gehalte aan asbest is beneden de norm en er zijn geen sanerende maatregelen noodzakelijk. Geadviseerd wordt wel om bij graafwerkzaamheden alert te zijn of asbesthoudend materiaal omdat het niet is uitgesloten dat in de grond plaatselijk wel hoge gehalten aan asbest zou kunnen voorkomen;
- voor onderhavige locatie: Wilsveen 8 zijn er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen voor de bouw van 2 woningen met tuin.

5.3.2 Bodemkwaliteitskaart

Het perceel bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens kaartmateriaal van het Hoogheemraadschap heerst er infiltratie, dat wil zeggen dat er een neerwaartse grondwaterstroming aanwezig is. Er is hierbij geen rekening gehouden dat op diverse plaatsen binnen de gemeente de grondwaterstand d.m.v. bemaling kunstmatig laag wordt gehouden, met name in (oude) polders.

Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheersplan

Op basis van diverse bodemonderzoeksgegevens heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2013 de Bodemkwaliteitskaart alsmede het Bodembeheersplan vastgesteld.

In deze beleidsnota's staat o.a. het volgende aangegeven:

- globale gemiddelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in bepaalde zones;
- hoe omgegaan moet worden met vrijkomende grond en het hergebruik van deze gronden;
- hoe omgegaan wordt met hergebruik en verwerking van baggerspecie

Voor het onderhavige plangebied gelden de volgende zones met bijbehorende klasse:

kleur	zone	klasse 0 – 0,5 m – m.v.	klasse 0,5 – 2 m – m.v.
rood	1	industrie	industrie
groen	3	achtergrondwaarde	achtergrondwaarde

De verschillende bodem-klassen staan in onderstaande kaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt voor het toepassen grond in een bepaalde zone.

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan en is in samenspraak met de waterbeheerders tot stand gekomen.

Ten aanzien van het beleid wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 Beleidskader, met name paragraaf, 2.3.1 Waterbeheerplan, 2.3.2 Keur en uitvoeringsregels 2015 en 2.4.3 Water en rioleringsplan Leidschendam 2016 - 2021 (2015).

In dit hoofdstuk komen alle relevante water aspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polder- en boezemwatergangen in en om het plangebied als ook voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het boezemwater. Het Hoogheemraadschap is tevens de beheerder van de waterkeringen. De gemeentelijke taken zijn o.a. het riool- en oeverbeheer.

5.4.2 Veiligheid en waterkeringen

Bestemmingsplan Wilsveen 8 bevindt zich niet binnen de kern- en/of beschermingszone van de waterkering. De realisatie van het plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

5.4.3 Watersysteem

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met landelijke doeleinden. Het plan ligt in de Nieuwe Driemanspolder. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van het landelijke gebied. Rondom het plangebied is een aantal watergangen aanwezig waaronder een primaire hoofdwatergang ten oosten van het plangebied. Het watersysteem staat op onderstaande afbeelding:



Afbeelding 5.2 Watersysteem rondom planlocatie.

Naam polder	Zomerpeil/Winterpeil NAP
Nieuwe Driemanspolder	- 5,72/- 6,02 m

5.4.3.1 Brug of dam met duiker

Het bouwinitiatief gaat uit van een nieuwe, 2e ontsluiting naar het Wilsveen waarvoor de sloot langs deze weg overbrugd moet worden. Dit kan middels een dam met duiker of een brug. Bij de aanleg van een dam met duiker is een watervergunning nodig. Bij de bouw van een brug die geheel buiten het profiel van de sloot valt is geen watervergunning nodig. Wanneer een brug wordt gebouwd die gedeeltelijk binnen het profiel van de watergang valt is weer wel een watervergunning nodig. Reden hiervoor is, dat dit net als bij de aanleg van een dam als demping wordt gezien wat gecompenseerd dient te worden.

5.4.3.2 Nieuw te graven watergang

In het kader van de aanleg van het waterbergingsproject in de Nieuwe Driemanspolder komt ten zuiden van het plangebied een watergang. Deze watergang is in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009 aangegeven middels de bestemming Water (art.15), zie ook afbeelding 1.2. van de toelichting. Het plangebied is een kwetsbaar kwelgebied. Volledigheidshalve wordt gemeld dat om deze reden, ten behoeve van het graven van de nieuwe watergang een watervergunning dient te worden aangevraagd.

5.4.3.3 Verwijderen van heipalen

Omdat het plangebied een kwetsbaar kwelgebied betreft, gelden er op basis van het beleid / keur Hoogheemraadschap van Rijnland aanvullende eisen ten aanzien van het verwijderen van heipalen en damwanden;

- Bij sloop van bebouwing dienen heipalen en/of damwandschermen te worden verwijderd. Dit dient trillend of heidend trekkend te worden gedaan. Het middels waterdruk los spuiten is niet toegestaan.
- Bij het verwijderen van damwanden moet er (vanaf 1 meter onder de afsluitende laag tot aan het maaiveld) tegelijk met het trekken, de afsluitende laag hersteld worden ' door het injecteren van een zgn 'bentoniet oplossing.
- heipalen dienen te worden verwijderd met behulp van een 'casing'.
- Bij het verwijderen van heipalen moet de afsluitende laag vanaf 1 meter onder de afsluitende laag tot ten minste 1 meter boven de afsluitende laag over een lengte van ten minste 2,50 meter afdicht worden met bentoniet of zwelklei, waarmee kwel wordt voorkomen.
- Bij het verwijderen van heipalen hoeft er geen melding te worden gedaan of een vergunning te worden aangevraagd.

5.4.4 Wateropgave waterkwantiteit

De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden. De Nieuwe Driemanspolder kent geen historisch bergingstekort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden dat er voldoende watercompensatie plaatsvindt als de hoeveelheid verharding toeneemt. Ruimtelijke ontwikkelingen zullen het watertoetsproces met het hoogheemraadschap moeten doorlopen.

Het perceel is gelegen aan de Wilsveen 8 in het buitengebied van Leidschendam. De bestaande verhouding bebouwing / verharding neemt niet af. Los van een aan te leggen dam of brug ten behoeve van de ontsluiting, hoeft er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

5.4.5 Grondwater

Om (toekomstige) grondwateroverlast tegen te gaan is een minimale drooglegging van 80 cm noodzakelijk. Het gemeentelijke grondwatermeetnet bevat geen gegevens van het gebied rondom de planlocatie. Geadviseerd wordt om aan de hand van de situatie ter plaatse van het bouwkeur het juiste bouwpeil te kiezen. Indien een kelder onderdeel uitmaakt van het bouwplan, dient dit waterdicht te worden uitgevoerd.

5.4.6 Natuurvriendelijke oevers

De inrichting en het onderhoud van watergangen hebben grote invloed op de biologische waterkwaliteit, dat wil zeggen de aanwezigheid van vissen, macrofauna en waterplanten. Rijnland streeft naar biologisch gezond water dat voldoet aan de eisen die er vanuit de toegekende functie aan gesteld worden. Aantasting van het aquatisch ecosysteem moet worden vermeden. Een natuurvriendelijke inrichting van de oevers en het benadrukken van de netwerkfunctie van het water dragen bij aan de ecologische en landschappelijke infrastructuur.

Er is geen natte ecologische verbindingszone in het plangebied gelegen. In het plangebied zijn geen specifieke doelstellingen voor de aanleg van extra natuurvriendelijke oevers. Nieuwe oevers dienen bij voorkeur als natuurvriendelijke oevers uitgevoerd te worden.

5.4.7 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft d.d. 28 maart 2017 heeft verzocht advies en opmerkingen te verwerken in het bestemmingsplan hetgeen is gedaan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer en bijbehorende besluiten (waaronder het Besluit 'niet in betekende mate bijdragen') bevatten de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders onder meer een bestemmingsplan mogen vaststellen of wijzigen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een nieuwbouwproject leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een nieuwbouwproject draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging; d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 3% van de grenswaarde = 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂). Deze 3%-grens is in de Regeling NIBM bepaald op 1500 woningen of 100.000 m² kantoren.
4. een nieuwbouwproject past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Indien aannemelijk gemaakt kan worden dat aan tenminste één van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek wettelijk niet meer verplicht.

5.5.2 Beoordeling plangebied

Het gehele plangebied

Uit de landelijke 'Monitoringstool²' kan worden afgeleid, dat de heersende en toekomstige luchtkwaliteit in het gehele plangebied voldoet aan de grenswaarden (jaargemiddelde van 40 microgram/m³) in de toetsjaren 2015, 2020 en 2030. Nergens in het plangebied is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Daarmee wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarde onder 1.

Het plan ligt met een omvang van 2 woningen ver beneden de planomvang van 1500 woningen waarboven sprake kan zijn van een 'in betekende mate bijdrage' aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat betekent dat ook wordt voldaan aan voorwaarde 3.

Conclusie:

Het plan is niet in strijd met het wettelijk kader omtrent luchtkwaliteit. Een specifiek

luchtkwaliteitsonderzoek is om die reden niet nodig. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect geluid bij ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, die geprojecteerd zijn binnen een geluidszone van een (spoor)weg en/of industrieterrein moet onderzocht worden in hoeverre de geluidsbelasting van de gevel zal voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Voor dit plan is alleen wegverkeersgeluid van de weg (Wilsveen) relevant. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeersgeluid bedraagt 48 dB.

Als de te verwachten geluidsbelasting een voorkeursgrenswaarde overschrijdt, moet ook onderzocht worden in hoeverre bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn waarmee alsnog aan de voorkeursgrenswaarde(n) kan worden voldaan. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, dan kunnen burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden (een) hogere waarde(n) vaststellen. Voor nieuwe respectievelijk vervangende woningen in buitenstedelijk gebied geldt 53 dB respectievelijk 58 dB als maximaal vast te stellen hogere waarde.

De voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders hogere waarden kunnen vaststellen, zijn vastgelegd in de Beleidsregel hogere waarden Leidschendam-Voorburg (kenmerk 2010/3089).

5.6.2 Beoordeling plan

Het bouwplan bestaat uit twee nieuwe woningen, één woning ter vervanging van een bestaande woning en een woning ter vervanging van overige agrarische bebouwing. Beide nieuwbouwwoningen bevinden zich binnen de geluidzone van het Wilsveen (60 km/u). Uit het 'Akoestisch onderzoek Nieuwe Driemanspolder' (Goudappel Coffeng, 21 augustus 2008, kenmerk LSD052/Kno/0874) als bijlage (4) opgenomen in de toelichting van bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009 en het 'Akoestisch onderzoek plan woningen Wilsveen te Leidschendam', Buijvoets bouw- en geluidsadvisering, 17 februari 2017, kenmerk 16020) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het Wilsveen maximaal 51 dB zal bedragen bij woning 1 (voorgevel op 31 meter van de weg) en maximaal 53 dB zal bedragen bij woning 2 (voorgevel op ca 28 meter van de weg). Zie Bijlage 3 en Bijlage 4.

De maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe woningen wordt niet overschreden.

Er zijn geen doelmatige maatregelen mogelijk waarmee alsnog aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Bronmaatregelen (stiller wegdek, verkeersmaatregelen) en maatregelen in de overdracht (geluidschermen), zijn niet voldoende doeltreffend en/of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige, stedenbouwkundige en/of landschappelijke aard.

Een aanpassing van het wegdek stuit op financiële bezwaren, omdat de kosten van deze maatregel niet in redelijke verhouding staan tot de kosten van het bouwplan. Daarnaast is deze maatregel onvoldoende om voor beide woningen de geluidsbelasting vanwege het Wilsveen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Snelheidsverlaging op de weg stuit op verkeerskundige bezwaren. Het Wilsveen is een erfontsluitingsweg buiten de bebouwde kom en aangewezen als 60 km/u-zone. Gezien de weginrichting (geen verblijfsgebied) en de verkeersintensiteit (o.a. door de intergemeentelijke verbindingfunctie) stuit verlaging naar 30 km/u op verkeerskundige en financiële bezwaren. Een geluidsscherm om bij de woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zou ononderbroken moeten zijn en van een zodanige hoogte dat dit stedenbouwkundig niet inpasbaar is en fysiek onmogelijk vanwege de inritten naar de woningen. Daarnaast is het plaatsen van een geluidsscherm in strijd met het kwalitatief

ruimtelijk beleid van de provincie op basis van transparantie naar het achtergebied.

Dit betekent dat vaststelling van hogere waarden nodig is om het plan mogelijk te maken. Volgens de bovengenoemde beleidsregel moet daartoe aangetoond worden dat elke woning zal beschikken over tenminste één geluidsluwe gevel, in casu de achtergevel en één dito buitenruimte, in casu de achtertuin. Uit de onderzoeken blijkt dat hieraan voldaan zal worden.

Conclusie:

De maximale gevelgeluidsbelasting vanwege het Wilsveen bedraagt bij de ene woning 53 dB en 51 dB bij de andere woning. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe woningen in het buitengebied wordt niet overschreden. Er zijn geen bron- of overdrachtmaatregelen mogelijk waarmee alsnog aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en aan de beleidsvoorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden wordt voldaan.

De vaststelling van hogere waarden is mogelijk en vereist om dit bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van deze benodigde hogere waarden, opgenomen in Bijlage 5 van de toelichting, ligt tegelijkertijd met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

5.7 Ecologie, flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van Wet natuurbescherming (voorheen Flora en faunawet). Daarnaast moet worden onderzocht of het plangebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden.

Ten behoeve van het bouwinitiatief, is op basis van de Flora- en faunawet een QuickScan verricht naar eventuele belemmeringen vanwege te beschermen flora en fauna, zie Bijlage 6. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied geen beschermende soorten aanwezig zijn. Op basis hiervan worden significante effecten op flora en fauna uitgesloten en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht te allen tijde van kracht.

Per 1 januari 2017 is de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (1998), samen met de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. Met de nieuwe wet hebben wijzigingen plaatsgevonden maar deze zijn niet relevant voor het verrichte onderzoek of voor de locatie van het plangebied. Derhalve is aanpassing van onderhavig onderzoek niet nodig.

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. Vanwege de beperkte omvang van het gebied worden ook geen significante effecten op het NatuurNetwerkNederland (NNN), de nieuwe benaming van de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Een nadere toetsing aan de Wet natuur bescherming of de Verordening ruimte 2014 vanwege NNN is niet nodig.

5.8 Externe Veiligheid

Externe Veiligheid (EV) speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke ordening. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Externe Veiligheid heeft geen betrekking op de veiligheid van personen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of ter plaatse van een ondergrondse transportleiding. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

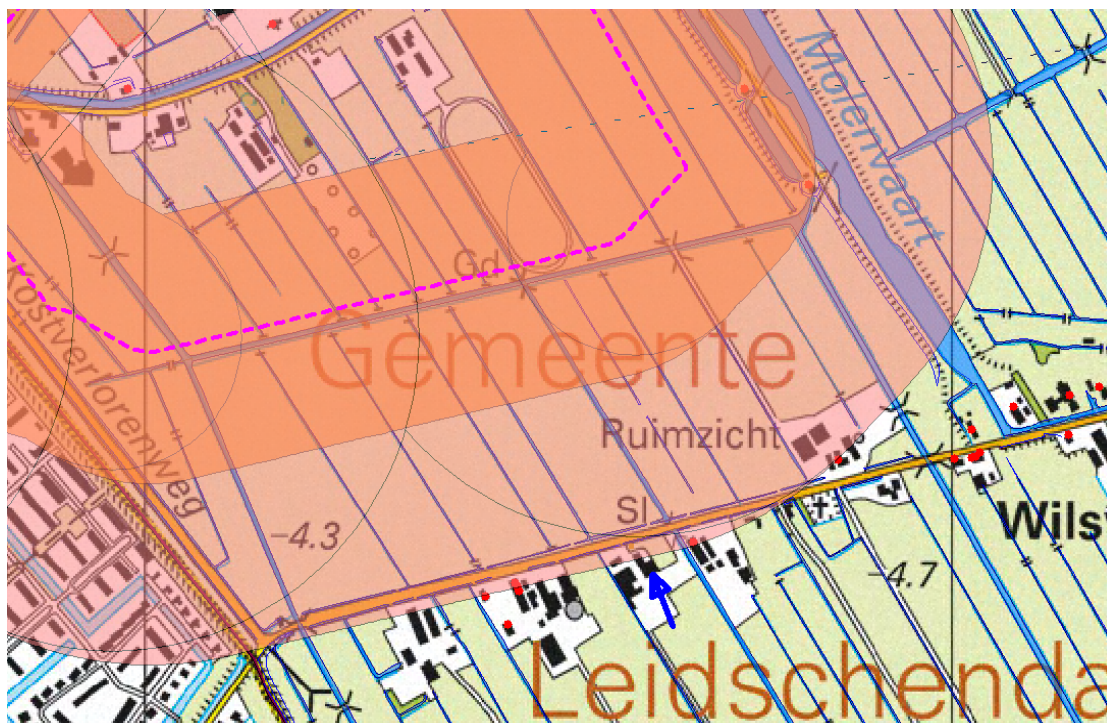
5.8.1 Kabels en leidingen

Uitsluitend in de nabijheid van het plangebied is een ondergrondse (hoge druk) aardgas-transportleiding aanwezig. De leiding bevindt zich ten noord-westen van het plangebied op een afstand van ca. 370 meter vanaf de noordgevel van het pand.

De kenmerken van de aardgas transportleiding is in onderstaande tabel weergegeven.

nummer	diameter	druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	ligging
W-517-KR-013	29 inch	66 bar	380	160	in het weiland

De ligging van de gasleiding met de letaliteitscontouren zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 5.3 gasleiding met letaliteitscontour rondom planlocatie.

Legenda:

Oranje vlak: afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding = plaatsgebonden risico (PR) contour

Roze vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding = groepsrisico (GR) contour

Pijl: Wilsveen 8



Afbeelding 5.4 1% risicocontour aardgasleiding. De roze contouren zijn de locaties van de nieuwe woningen

Ten aanzien van het invloedsgebied van de gasleiding wordt het volgende opgemerkt.

- Bij woning 1 gaat het om vervanging van de bestaande woning waarbij de nieuwe woning, ten opzichte van de huidige woning verder van de bron gelegen is.
- Woning 2 is een nieuwe woning. Op basis van het (gemiddeld) aantal extra-mensen dat hierdoor binnen de zone zal verkeren is niet zodanig dat dit het groepsrisico zodanig negatief zal beïnvloeden dat daardoor extra voorzieningen noodzakelijk zijn. Daarbij zijn er vluchtwegen van beide woningen aanwezig die in zuidelijke richting gesitueerd zijn, dus van de bron af.

5.9 Duurzaamheid

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het grotendeels slopen van de agrarische bebouwing waaronder de bedrijfswoning en nieuwbouw van twee burgerwoningen.

De te slopen bedrijfswoning voldoet niet meer aan de huidige woonwensen en eisen. De twee nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwste wet- en regelgeving waarmee duurzame en energiezuinige bebouwing zal worden gerealiseerd. De woningen staan op een kleinere footprint dan de te slopen bebouwing, waardoor er meer groen ontstaat. Meer groen zorgt voor een beter leefklimaat in de omgeving. Een beter leefklimaat draagt bij aan de duurzaamheid van het gebied.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor activiteit bouwen van de woning met garage en kelder, zal een GPR-gebouw berekening worden gemaakt. In een deel van de te behouden, bebouwing is een (vergunningsvrije, op basis van Bor bijlage 2) 'mantelzorgwoning' gerealiseerd. Deze mantelzorgwoning is voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. De genoemde maatregelen zorgen voor duurzame en energiezuinige gebouwen.

Hoofdstuk 6 Cultuureel erfgoed

6.1 Archeologisch erfgoed

6.1.1 Algemeen

6.1.1.1 *Zorgplicht*

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en vergunningverlening uitgevoerd. Als bevoegd gezag kan de gemeente van aanvragers van een vergunning voor bodemingrepen in gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of verwachting vragen om inzichtelijk te maken of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied (zgn. vooronderzoek). Als de uitslag daarvan is dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, zal het plan moeten worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals een opgraving om de archeologische informatie veilig te stellen.

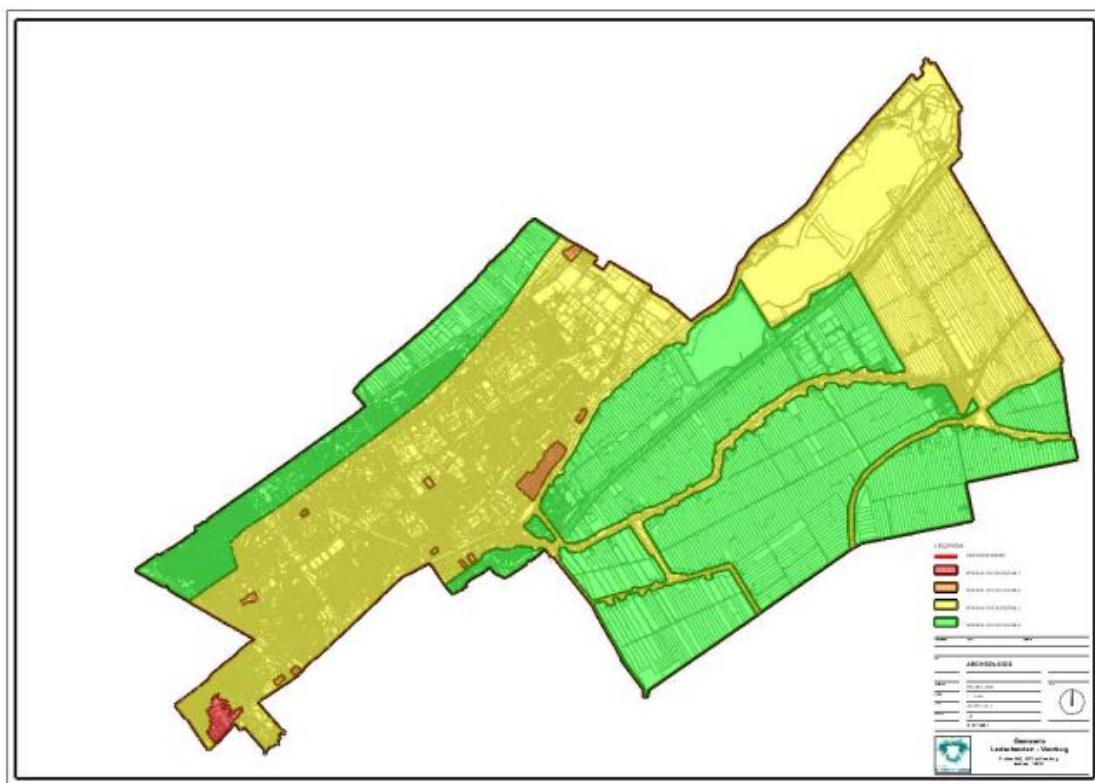
6.1.1.2 *Uitvoering*

De uitvoering van de archeologische zorgplicht is gebaseerd op de driehoek overheid (gemeente), initiatiefnemer ('veroorzaker') en archeologisch uitvoerder. De gemeente is bevoegd gezag, regisseert het archeologische onderzoeksproces, stelt eisen, toetst en besluit; de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het benodigde onderzoek en de kosten daarvan; de uitvoerder is een door het rijk erkend archeologisch bedrijf of organisatie die het onderzoek conform de eisen uitvoert. Conform het wettelijke veroorzakersprincipe is de initiatiefnemer/ vergunningaanvrager verantwoordelijk voor de kosten: dit geldt voor alle fasen van vooronderzoek, maar ook (wanneer het besluit tot opgraving of archeologische begeleiding is genomen) voor de kosten van een archeologische begeleiding of opgraving, inclusief de uitwerking en rapportage daarvan.

6.1.1.3 *Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart*

In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, en de 'Nota archeologie: herijking 2013' vastgesteld.

In dit archeologiebeleid zijn vier verschillende archeologische 'waarderingsgebieden' aangegeven: Waarde-Archeologie 1 tot en met 4. Voor elk van de 'waarderingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting. De verschillen waarderingsgebieden hebben verschillende vrijstellingsgrenzen. Voor bodemingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



Afbeelding: 6.1 Archeologische beleidskaart

De vier waarderingsgebieden zijn:

Waarde-Archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde-Archeologie 2	Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde
Waarde-Archeologie 3	Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting
Waarde-Archeologie 4	Gebieden met een lage archeologische waarde



Afbeelding 6.2 Plangebied binnen Archeologische beleidskaart, het geel gekleurde deel is waarde- Archeologie 3, het overige deel is de lage Waarde-Archeologie 4.

6.1.2 Bestemmingsplan Wilsveen 8

Op basis van het actuele archeologiebeleid (Nota archeologie: herijking 2013) zoals bovenstaand beschreven, geldt binnen het plangebied Wilsveen 8 gedeeltelijk een hoge gebiedswaarde, 'Waarde-Archeologie 3' en voor het overige deel een lage gebiedswaarde 'Waarde-Archeologie 4'. De hoge gebiedswaarde 'Waarde- Archeologie 3' is met name direct langs het Wilsveen gesitueerd en de gebiedswaarde 'Waarde-Archeologie 4' hierachter, op het uitgeveende weidegebied.

Betreffende gebiedswaarden zijn in het bestemmingsplan Wilsveen 8 overgenomen als dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 of Waarde-Archeologie 4 met behorende regels ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Het initiatief, betreft de bouw van twee woningen in welke gesitueerd zijn binnen de gebiedswaarde en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' geldt dat voor bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2000 m2 en die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld, in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen. Hierin dient de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate te zijn vastgesteld. Daarbij is het mogelijk dat de omgevingsvergunning in het belang van de archeologie niet wordt verleend, of dat deze wordt verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

Bij het initiatief wordt de bestaande (boerderij)woning en behorende bouwwerken gedeeltelijk gesloopt waarvoor in de plaats een nieuwe, vervangende woning van ca. 105 m2 komt met een kelder van ca. 3,5 m beneden maaiveld. De tweede woning heeft ook een oppervlakte van ca 105 m2 maar geen kelder. Verder wordt bij het initiatief een deel van de agrarische gebouwen behouden en omgezet in bijgebouwen behorende bij de woningen.

conclusie

Aangezien op basis van het vigerende archeologisch beleid het planinitiatief binnen de vrijstellingsgrens van 2000 m2 en 1m beneden maaiveld valt, hoeft er geen archeologisch rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde wordt aangetoond. Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig voor het planinitiatief.

De melding toevalsvondst blijft van kracht. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwachts archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet verplicht gemeld te worden bij het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg.

6.2 Cultuurhistorisch erfgoed

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een ((rijks)beschermd stads- en dorpsgezicht. De bestaande woning en de schuur zijn beiden geen monument, ook is er geen sprake van cultuurhistorische waarde.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken. Namelijk de bouw van twee burgerwoningen en de sloop van het grootste deel van de huidige agrarische bebouwing. Een woning is ter vervanging van de (woon)boerderij en de andere woning is ter vervanging van de overige bedrijfsbebouwing. De te behouden agrarische gebouwen zal worden omgezet worden als ondergeschikte bebouwing behorende bij de woningen. Met dit plan wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' evenals de bestemmingsvlakken hiervan met die van de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'.

De regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn opgesteld volgens standaarden voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen (IMRO2012/SVBP2012).

De regels sluiten qua systematiek en inhoud zo veel mogelijk aan op het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder 2009". De op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet bebouwd mogen worden, waarbij terugverwezen kan worden naar aanduidingen op de verbeelding.

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in:

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

Deze bestemmingen omvatten gronden die worden gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering zoals teelt of het voortbrengen van gewassen als het houden van vee. De gronden met deze bestemming liggen buiten de agrarische bedrijfscentra en kunnen worden gebruikt voor het beweiden van vee. Bij het gebruik van deze gronden dient echter rekening te worden gehouden met de waarden van het gebied. Het gaat om landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid, het karakteristieke verkavelings-/slotenpatroon, de graslandvegetatie. In dit kader is een vergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Betreffende bestemming is voor zover van toepassing overgenomen van de bestemming: 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' uit het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009 (art. 4). Om te voldoen aan de vereisten voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen (IMRO2012/SVBP2012) is de bestemming aangepast.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ten behoeve van twee grondgebonden (burger) woningen en bijbehorend erf. De hoofdgebouw dienen achter (ten zuiden) van de, op de verbeelding opgenomen gevellijn te worden gesitueerd. Binnen de woonbestemming is beroep aan huis

onder voorwaarden toegestaan. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen bouwaanduiding voor beide gebouwen.

Waarde - Archeologie 3 en 4

Volgens de 'Beleidskaart Archeologie' van de gemeente is in het gehele plangebied een 'hoge archeologische verwachtingswaarde 3' en een 'lage archeologische verwachtingswaarde 4' voor. Deze archeologische waarden zijn als dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de in het gebied mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daarbij is, afhankelijk van de te beschermen waarden, een vergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voor de locatie van het initiatief, dus waar de woningen gebouwd worden, geldt de lage archeologische verwachtingswaarde gebiedstype 4.

7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen, zoals algemene bouw- en gebruiksregels. Tevens zijn er algemene aanduidingsregels opgenomen vanwege de aanwezigheid van een vrijwaringszone een straalpad ter bescherming van een telecommunicatieverbinding. Op basis hiervan mag een hoogte van 48 meter niet worden overschreden, wat voor de voorgestelde herontwikkeling niet van belang is.

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

7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

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

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld

concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieu-overtredingen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de wens van de grondeigenaren om op deze locatie de bebouwing grotendeels te slopen en twee nieuwbouw woningen te realiseren. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee burgerwoningen mogelijk, op basis van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is het derhalve aan te merken als een bouwplan. Daarom is de gemeente op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via: een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Op 1 april 2016 is door de gemeente Leidschendam-Voorburg met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere de volgende zaken:

1. de realisatie van het bouwplan door de grondeigenaar;
2. het voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken van het plangebied door de grondeigenaar;
3. de vergoeding van de gemeentelijke inzet conform de Wet ruimtelijke ordening;
4. verhalen van eventuele planschade op de eigenaren.

Op basis van de gesloten anterieure overeenkomst is de wettelijk voorgeschreven kostenverhaal anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Doordat kostenverhaal voor de ontwikkelingen anderszins is verzekerd, kan op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006'. Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het eerst inspraak verlenen voegt daarom niets toe en is dubbelop. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, heeft er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organisaties, ingezetenen en belanghebbenden plaatsgevonden. Hieronder is beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

8.2.1 Vooroverleg reacties

Een aantal instanties is gevraagd om aan te geven welke belangen verankerd zouden moeten worden in het bestemmingsplan, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kenmerken van dit gebied. Daarbij is nadrukkelijk gevraagd de reactie te motiveren en tevens te beschrijven op welke wijze dat specifieke belang in het bestemmingsplan verwerkt zou moeten worden.

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Provincie Zuid Holland

2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. LTO Rijn- en Vlietlanden
4. Hoogheemraadschap van Rijnland
5. Veiligheidsregio Haaglanden
6. KPN, afdeling UTN Straalverbindingen
7. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg
8. Vereniging Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Wijk & Wouden
9. Projectburo Nieuwe Driemanspolder

8.2.2 Ontvangen reacties

De hierna genoemde instanties hebben een reactie ingediend. Daarbij is (samengevat) de reactie opgenomen met reactie van de gemeente.

1. Provincie Zuid Holland

Het plan is conform de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014.

Reactie Gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Opgemerkt wordt dat in het kader van het beleid van het hoogheemraadschap er voorwaarden gelden voor de aanleg van een dam of brug op grond waarvan bij (gedeeltelijke) demping van een watergang een watervergunning vanwege hun keur nodig is. Verder dat de betreffende locatie een kwetsbaar kwelgebied is zodat een watervergunning nodig is voor het graven van een nieuwe watergang en dat er voorwaarden gelden bij het verwijderen van heipalen en damwanden. Verzocht wordt dit in de waterparagraaf te verwerken, de daarna af te geven omgevingsvergunning. Verder wordt verzocht een samenvatting van hun beleid in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie Gemeente:

In paragraaf 5.4.3 Watersysteem) zijn de gemaakte opmerkingen over het wateradvies verwerkt. In paragraaf 2.3.2 Keur en uitvoeringsregels 2015) zijn de gemaakte opmerkingen over het beleid van het hoogheemraadschap verwerkt. In de op te stellen omgevingsvergunning zal worden opgemerkt dat ten behoeve van het initiatief er voorwaarden gelden op grond waarvan een watervergunning op basis van het keur noodzakelijk kan zijn.

5. Veiligheidsregio Haaglanden

In de notitie 'Advisering EV – Veiligheidsregio Haaglanden - invulling van de adviesrol bij ruimtelijke plannen', versie 1.0 van 20 januari 2016 is de werkwijze beschreven van de VRH voor de ontwikkelingen die in het kader van externe veiligheid door de VRH van een specifiek advies worden voorzien. Deze notitie is afgestemd met de gemeenten.

De ontwikkeling waar het adviesverzoek betrekking op heeft, valt niet onder één van de categorieën ontwikkelingen uit de notitie. In het kader van externe veiligheid zal de ontwikkeling niet zorgen voor een significante toe- of afname van het huidige risico. Op basis daarvan is besloten om op de ontwikkeling geen specifiek advies omtrent externe veiligheid uit te brengen, in verband met de aanwezigheid van een aardgastransportleiding op 350 afstand en de rijksweg A4 op 985 afstand van het plangebied.

Voor de afweging over de eventueel te treffen maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de maatregelen zoals deze voor het transport van giftige vloeistoffen en giftige gassen en voor aardgastransportleidingen zijn opgenomen in de notitie..

Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen nodig zijn. Bij de toetsing op brandveiligheid dient er tevens aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.

Reactie gemeente:

Deze informatie wordt ter kennisgeving aangenomen voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Eindnoten

1. GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel is voor het maken van duurzaamheidkeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. Het is een praktische en gebruiksvriendelijke online applicatie om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het steven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. Welke score behaald dient te worden is vooralsnog afhankelijk van het project.
2. De Monitoringstool is een instrument van de rijksoverheid waarmee wordt gecontroleerd of tijdig aan de landelijke doelstellingen voor luchtkwaliteit wordt voldaan.