

Parnashofweg53will

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw van het plan	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal Beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ruimtelijke analyse	19
Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	23
Hoofdstuk 5 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	25
Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Bedrijven en milieuzonering	27
6.3 Bodem	27
6.4 Water	28
6.5 Luchtkwaliteit	36
6.6 Geluid	38
6.7 Flora en Fauna	39
6.8 Externe Veiligheid	40
6.9 Kabels en leidingen	45
6.10 Duurzaam bouwen	45
Hoofdstuk 7 Cultureel erfgoed	47
7.1 Archeologisch erfgoed	47
7.2 Cultuurhistorisch erfgoed	51
Hoofdstuk 8 Juridische vormgeving	55
8.1 Systematiek van de bestemmingsregels	55
8.2 Inleidende regels	55
8.3 Bestemmingsregels	55
8.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	56
8.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	56
Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid	59
9.1 Economische uitvoerbaarheid	59
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van Parnashofweg 53 (wijzigingsbevoegdheid II) ten behoeve van de realisatie van maximaal 4 vrijstaande woningen. Voor één van de kavels is in 2017 een wijzigingsplan vastgesteld ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning.

Voor kavel 3 heeft de aanvrager thans een verzoek ingediend dat niet past binnen de regels van de genoemde *Wijzigingsbevoegdheid II*. De gemeente is voornemens om wel medewerking te verlenen aan dit plan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er daarom een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het voorliggend bestemmingsplan *Parnashofweg 53 wII* is het juridisch-planologisch instrument om de realisatie van de vrijstaande woning op kavel 3 mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de Parnashofweg te Leidschendam. Het perceel is aan de noordoostzijde gelegen tegenover de woning Parnashofweg 45. Aan de noordwestkant is het kadastrale perceel VEU00 A 1612 gelegen, waarvoor in 2017 een wijzigingsplan is vastgesteld. Het zuidoosten van het plangebied grenst aan kavel 4, waarvoor tevens een (ontwerp)bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realiseren van één vrijstaande woning. Tot slot grenst het zuidwesten van het plangebied aan de (nieuwe) oprijlaan richting kavel 4. Ten zuiden daarvan is de woning met adres Parnashofweg 53 gelegen. In de onderstaande afbeelding is de ligging en de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan aangegeven.



Figuur 1.1: Weergave ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt voorafgaand aan de vaststelling van het voorliggende plan de volgende juridisch-planologische regeling:

Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg, vastgesteld door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg op 30 mei 2017.

Deze beheersverordening voorziet in een actueel juridisch-planologische regeling voor alle nog niet geactualiseerde bestemmingsplannen, waaronder dit plangebied. Voor de Parnashofweg is dit het nog niet geactualiseerde bestemmingsplan *Veursestraatweg 2007*, door de raad vastgesteld op 2 oktober 2007 en onherroepelijk geworden sinds 23 september 2009. Kavel 3 heeft in het bestemmingsplan *Veursestraatweg 2007* de volgende bestemmingen:

- *Tuin*;
- *Woondoeleinden met de nadere aanduiding:*
 1. *Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan B*;
- *Water*;
- *Archeologisch waardevol gebied*;

Daarnaast liggen de volgende aanduidingen over kavel 3 heen:

- *Gebied wijzigingsbevoegdheid II*;
- *Straalpad met hoogteaanduiding in meters t.o.v. NAP (66 m)*

Een uitsnede van het huidige vigerend bestemmingsplan met de globale ligging van het perceel is in de onderstaande figuur te zien.



Figuur 1.2: Globale ligging van het perceel in het bestemmingsplan *Veursestraatweg 2007*

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan is 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. Onder meer wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige structuur en de functionele opbouw van het plangebied.
- In hoofdstuk 4 worden randvoorwaarden waar ontwikkeling aan dient te voldoen benoemd en wordt het toekomstbeeld en invulling geschetst.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.
- In hoofdstuk 6 worden de relevante milieu-aspecten besproken.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de in het plangebied aanwezige archeologie.
- In hoofdstuk 8 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor de gemeente Leidschendam-Voorburg in het algemeen en voor het onderhavige plangebied in het bijzonder, relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor de ontwikkeling van het plangebied.

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. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens wordt een eenvoudigere regelgeving nagestreeft. Daarbij verwacht het Rijk dat andere overheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving.

In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van de 13 nationale belangen. Deze belangen 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 zekerstellen van de bereikbaarheid

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's direct van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan niet in strijd is met de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met uitzondering van enkele onderdelen, in werking getreden. Dit besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) en wordt ook wel afgekort als het 'Barro'.

De AMvB Ruimte is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Hierin worden door het Rijk kaderstellende uitspraken gedaan ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. Deze uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om met de inhoud daarvan rekening te houden bij hun ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (d.w.z.: door middel van tussenkomst door de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De AMvB Ruimte bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken van het rijk.

Omdat een deel van het ruimtelijk rijksbeleid en de bijbehorende kaders nog in ontwikkeling is danwel nog niet in werking is getreden, wordt de AMvB Ruimte gefaseerd vastgesteld. De op 30 december 2011 inwerking getreden fase van de AMvB Ruimte bevat kaders ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundamenten;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling en conclusie

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het plangebied is gelegen binnen een aantal radarverstoringgebieden, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 juli 2016. Voor deze gebieden geldt een bouwhoogtebeperking (van in dit geval 113 meter en 90 meter voor windturbines). Dit bestemmingsplan maakt dergelijke bouwhoogtes niet mogelijk. Het Barro en het bijbehorende Rarro vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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. 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, bedrijfstreinen, 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

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 bedrijventra's 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 1 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. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de 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.

2.2.1.4 Aansluiting bij de Ruimtelijke Structuurvisie

Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg geldt dat in het kader van de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012 met daarbij behorend uitvoeringsprogramma wordt ingevuld hoe de voor haar grondgebied relevante opgaven uitvoering zullen krijgen en de prioritering hiervan. De drie geformuleerde pijlers, als basis voor duurzame ontwikkeling van onze gemeente tot 2040, geven richting aan de gewenste ruimtelijke opgaven. Het uitvoeringsprogramma biedt vervolgens de basis voor het actief vormen van allianties en samenwerkingsverbanden om het gewenste ontwikkelingsperspectief voor 2040 een stap dichterbij te brengen. Wij zoeken daarbij de aansluiting met de provinciale Agenda Ruimte om samen te werken aan de (gezamenlijke) ruimtelijke en sociale opgaven, met specifieke aandacht voor de Vlietzone en het provinciaal landschap Duin Horst & Weide.

Onderhavig plan is niet in strijd met het Provinciale beleid. Gezien de geringe schaal is het plan ook nauwelijks van invloed op het bereiken van de Provinciale doelstellingen.

2.2.2.1 Algemeen

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.

Beoordeling

The map shows a section of the Dutch landscape with the Vliet river flowing through it. To the left, there are residential areas with streets like 'Graaf Engelsesteen', 'Graaf Rijnsesteen', 'Graaf Van Staveren', 'Boelen', 'Aldland', 'Kapelweg', 'Hoevekamp', 'Schadelen', 'Herberg', 'Leenkamp', 'De Kopsen', and 'Van der Meulen'. A large area is outlined in black, containing a red circle on the 'Panschoeng' road. To the right of the river, there are green fields and a large body of water labeled 'Vliet'. Further right, there are more residential areas and a road labeled 'N447'. The map also shows a 'Duin, Horst en Weide' area and a 'Wijk en Wouden' area. A 'Dunwaterpad' is also visible. The map is oriented with North at the top.

13

2.2.2.2 Limes

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de Noordgrens. Vanwege de grote archeologische betekenis is de Limes voorgedragen om benoemd te worden tot UNESCO Werelderfgoed.

In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen (forten, wachttorens, militaire vici, havens en aanlegplaatsen); steden en grafvelden die redelijkerwijs behorend tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn.

Naar verwachting loopt langs de gemeente Leidschendam-Voorburg het kanaal van Corbulo. Deze verbinding tussen de Rijn en de Maas is door het Romeinse leger aangelegd in 47 na Christus en maakte het mogelijk om zonder omweg via zee, patrouilles uit te voeren. In Voorburg zijn ook resten gevonden van het Forum Hadriani. Naast Nijmegen is dit de enige Romeinse stad in Nederland met stadsrechten. Forum Hadriani was lange tijd de hoofdstad van het Romeinse district van de Cananefaten, een Germaanse stam die het gebied tussen de mondingen van de Maas en de Oude Rijn bewoonde.

Op basis van de Verordening Ruimte is het noodzakelijk dat een bestemmingsplan regels opneemt ter bescherming van de archeologische waarden.

Beoordeling

Het bestemmingsplan 'Pamashofweg 53 kavel 3' bevat een artikel ter bescherming van de nog in de bodem aanwezige archeologische waarden. Te weten, Waarde - Archeologie 3.

2.2.3 Archeologie

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultuurhistorisch erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultuurhistorisch erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. De bescherming van het bodemarchief is wettelijk geregeld in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de provinciale Verordening Ruimte en de daarbij behorende 'Visie Ruimte en Mobiliteit', welke door Provinciale Staten van Zuid Holland op 9 juli 2014 is vastgesteld.

De Provincie stelt in haar Verordening Ruimte 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 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.

Beoordeling

Het bestemmingsplan 'Parnashofweg 53 kavel 3' bevat een artikel ter bescherming van de nog in de bodem aanwezige archeologische waarden. Te weten, Waarde - Archeologie 3.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De herijking (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 'Parnashofweg 53 kavel 3' valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied. Voor het stedelijke gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

Stedelijk gebied, kwantitatief:

- realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied;
- faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040.

Stedelijk gebied, kwalitatief:

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

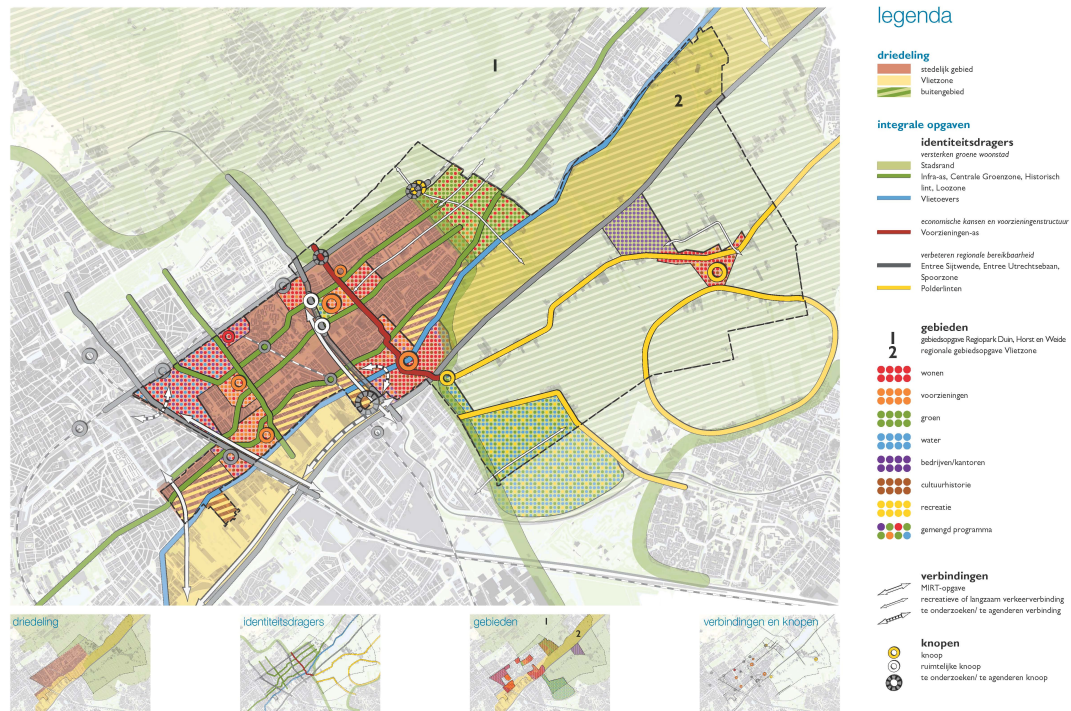
Vlietzone:

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

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.

structuurvisie 2040



Figuur 2.2: Structuurbeeld 2040

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van de Vlietzone. Naast het versterken van het groen-blauwe karakter en het creëren van een grotere ruimtelijke dynamiek, is ook het realiseren van excellente woonmilieus een doelstelling voor dit gebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning in een groen woonmilieu. Dit kan worden getypeerd als een excellent woonmilieu.

2.3.2 Water en rioleringsplan Leidschendam 2016-2021

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 nieuwe WRP beschrijft de visie en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor inzameling en transport van afvalwater, hemelwater en grondwater. De visie beschrijft de gewenste situatie op de lange termijn:

- Het watersysteem is duurzaam en robuust. Het watersysteem kan zo veel water bergen dat wateroverlast en verdroging kan worden voorkomen. Het rioolsysteem is betrouwbaar en wordt toekomstbestendig ingezet.
- Het water is schoon. Ecologisch gezond water stroomt, ruikt fris, is helder, diep genoeg en

kent een rijke flora en fauna. Schoon water ontstaat dankzij een watersysteem dat biologisch goed functioneert.

- Het water is aansprekend. Door water te zien als een integraal onderdeel in alle ruimtelijke plannen en de potenties van water te benutten, kan de leefomgeving aantrekkelijker gemaakt worden.

Om deze ambities waar te kunnen maken hanteert het WRP als uitgangspunt het realiseren van praktische oplossingen met oog voor de mogelijke effecten van de klimaatverandering. Samenwerking met andere partijen staat hierbij centraal. Het nieuwe WRP is daarom tot stand gekomen met een actieve inbreng van de kant van de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bestemmingsplan.

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 wijk en de aanwezigheid van verschillende functies in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan.

3.2 Ruimtelijke analyse

3.2.1 Ontstaan van het plangebied

Leidschendam is van oudsher gesitueerd op een belangrijk kruispunt in het landschap: het punt waar de rond 1281 gegraven Vliet en de landscheiding in de vorm van een dijk tussen Rijnland en Delfland elkaar kruisten. Deze waterweg tussen Delft en Leiden bleef eeuwenlang een hindernis voor vrije en vlotte scheepvaart vanwege de tol en de overhaal; de schepen moesten met de hand over de 'Leidsche dam' worden getrokken. De nederzetting Leidschendam ontwikkelde zich aan beide zijden van deze dam tot een kern van ambachts- en koopmanswoningen.

De Vliet ligt op de overgang van de strandwal naar het lager gelegen veengebied. In 1636 werd over de Vliet tussen Leiden, Den Haag en Delft een trekschuitdienst voor personenvervoer ingezet. Er werden ingrijpende verbeteringen aan de Vliet uitgevoerd en aan de zuidoostzijde van de Vliet werd een jaagpad aangelegd. Met name aan de andere zijde, de zijde van de strandwal, werden vanaf die tijd landhuizen en bouwmanswoningen gebouwd. Ook lagen hier diverse boerderijen. Daarnaast is vanaf de zestiende eeuw op grote schaal zand van de strandwal afgegraven voor het onderhoud van wegen in de aangrenzende veenstreken. Deze zandafgravingen hebben tot ongeveer 1900 geduurd. Dat betekent dat het vroegere maaiveld in deze omgeving veel geaccidenteerder was dan thans het geval is.

In de loop van de tijd veranderde het oorspronkelijke landschap van weilanden met bossen in een kassengebied. Om woningen te kunnen realiseren werd begin twintigste eeuw door enkele Veurse tuinders de 'Rooms-katholieke Woningbouwvereniging Eensgezindheid' opgericht. In 1925 is door de architect H. Groenewegen een uitbreidingsplan gemaakt voor het gebied tussen de Vliet en de Dobbelaan. Het uitbreidingsplan werd op 27 oktober 1927 door de gemeenteraad vastgesteld, echter Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gingen niet akkoord omdat er geen rekening gehouden was met de bouw van een nieuwe sluis.

Op 31 december 1937 zijn de gemeenten Veur en Stompwijk samengevoegd tot de gemeente Leidschendam. Pas daarna kwam de woningbouwontwikkeling in de omgeving van het plangebied goed op gang. Daartoe ging de gemeenteraad in 1938 akkoord met een vernieuwd uitbreidingsplan, dat is opgesteld door de architect Van der Kloot Meyburg. Veel elementen in de huidige structuur van Leidschendam zijn toen vastgelegd. De zone langs de Vliet waar onderhavige kavel deel uitmaakt, bleef hierbij een groen karakter houden met een relatief lage bebouwingsdichtheid.

Het gebied wordt van oudsher ontsloten vanaf de Koningin Julianaweg/Veursestraatweg, die gelegen is op de hogere delen van de oude strandwal. In 1885 werd er op korte afstand van en parallel aan de Vliet een stoomtram aangelegd. Bijna 40 jaar later werd deze enkelsporige stoomtramverbinding vervangen door een elektrische tram met een dubbelspoor. De laatste rit van de elektrische tram van Den Haag naar Leiden was op 9 november 1961, waarna deze trambaan ook een verkeersweg werd.

3.2.2 Bebouwingsstructuur

De huidige inrichting van het perceel 'Parnashofweg 53' bestaat voornamelijk uit gras en aan de rand dichte beplanting van loofbomen en coniferen. Op deze relatief zeer ruime kavel is in de huidige situatie een enkele woning gesitueerd. Langs het plangebied loopt de Vliet, een waardevol element in de gemeente Leidschendam - Voorburg. De Vliet fungeert als drager voor waterrecreatie en heeft daarnaast cultuurhistorische waarde verkregen doordat verschillende buitenplaatsen, parken en de historische kern van Leidschendam aan de Vliet liggen. De combinatie van deze twee kenmerken maakt wonen op deze locatie gewild.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een watergang direct langs het plangebied. Vanaf deze watergang loopt water middels sloten het plangebied in. Dit versterkt het waterrijke karakter van het gebied. De combinatie van water en lage bebouwingsdichtheid maakt de zone langs de Vliet een overgangsgebied van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied.

De kavel Parnashofweg 53 is veel groter dan de overige kavels in de omgeving. Het is mogelijk hier te verdichten, zonder dat het karakter van deze zone drastisch wordt aangetast. Er kan een aantal van ten hoogste vier extra woningen worden ingepast, in aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur en rekening houdend met een bebouwingspercentage passend bij de structuur langs de Vliet. De woningen worden in een haakvorm rondom de bestaande woning gesitueerd. Op deze manier wordt er aangesloten op de rij woningen langs de Parnashofweg en op de woningen ten noordoosten van de kavel, die dwars op de Parnashofweg zijn gesitueerd.

3.2.3 Verkeersstructuur

Het plangebied zal worden ontsloten door een nieuw aan te leggen woonstraat. Deze woonstraat zal onderdeel worden van de Parnashofweg, waar de woonstraat op uitmondt. De Parnashofweg zelf loopt parallel aan de Veursestraatweg (N447), tezamen met de Noordsingel, de hoofdonthutingsweg van de omliggende wijken. Vanuit Leidschendam zelf loopt de ontsluiting via knooppunt 8 via de A4 en A12.

3.2.4 Groenstructuur

Het plangebied kent in zijn huidige vorm een groen karakter. Dit wordt in onderhavig plan zo veel mogelijk behouden. Door delen van gebied al tuin/onbebouwd erf te bestemmen en gebruik te maken van gevellijnen wordt getracht het dunbebouwde groene karakter van het gebied behouden. Het vormt door haar ligging, lage bebouwingsdichtheid en groene karakter het overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied.

3.2.5 Waterstructuur

Het plangebied is nabij de Vliet gelegen, de hoofdwaterweg langs Leidschendam. Het is een belangrijke drager als recreatieve vaarroute tussen de Zeeuwse Wateren en het IJsselmeer, waaraan diverse buitenplaatsen, parken en ook de historische kern van Leidschendam is gelegen. Het is tevens een gewilde locatie om aan te wonen en langs te recreëren (fietsen, wandelen, vissen e.d.). Vanaf de Vliet lopen verschillende oppervlaktewaterlichamen langs het plangebied. Het water wat langs het plangebied loopt wordt voor recreatieve vaart benut. Hier liggen verschillende plezierboten en -jachten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zullen verschillende waterlichamen worden gedempt en op andere locaties zullen watergangen terug komen. Dit ter compensatie, welke verder wordt behandeld in paragraaf Water.

3.2.6 Functionele analyse

Het plangebied is, in zijn huidige vorm, onderdeel van een groot perceel waarop één woning is gevestigd. De overige gronden zijn gevuld door groen, in de vorm van bomen en struiken. In de nieuwe situatie zal het plangebied worden opgedeeld in meerdere kavels, waarvan kavel drie er één is. Om het groene karakter van het gebied te behouden, is er ruimte voor een klein aantal, vrijstaande woningen. De worden in de nieuwe situatie omgeving door groen, waardoor het groene karakter, met weinig bebouwing, op deze locatie blijft bestaan.

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. Samen met hoofdstuk 3 vormt dit hoofdstuk de kern van de toelichting. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (bestemmingsregels) van dit bestemmingsplan.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

4.2.1 Randvoorwaarden nieuwbouw

De situering van de nieuw te bouwen woningen dient aan te sluiten op het bestaande bebouwingspatroon van groene omgeving met zijn lage bebouwingsdichtheid:

- Een landelijke uiterlijk waar vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen voorkomen;
- Ruime kavels, waarbij de bebouwing afgewisseld wordt door grote groene plekken;
- Een rafeligheid langs de Vliet, gevormd door een afwisseling van groen en woningen met een wisselende architectuur;
- De woningen zijn niet alleen georiënteerd op de weg of het pad vanaf waar ze ontsloten worden, maar juist ook op de Vliet.
- Een brede zone direct aan de Vliet is niet bebouwd.
- Bijgebouwen (die vaak zorgen voor 'achterkantsituaties') staan niet tussen het hoofdgebouw en de Vliet.
- De vrijstaande woningen worden als losstaande gebouwen ervaren.
- Er is geen openbaar (voet)pad aanwezig, zoals dat op andere plekken langs de Vliet wel het geval is.

Verder zijn in de wijzigingsbevoegdheid, behorend tot 'Veursestraatweg 2007', de volgende bepalingen opgenomen die een wenselijke ruimtelijke opbouw garanderen:

- de woning moeten worden geplaatst op een minimale afstand van 12 meter tot de waterlopen, zodat de groenstrook langs het water behouden kan blijven;
- de woning mag niet aaneen gebouwd worden aan naastliggende woningen;
- de afstand tussen de woningen bedraagt minimaal 10 m.;
- de kavelgrootte per woning bedraagt minimaal 800 m²;
- de begane grond vloeroppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 m.;
- er moet geparkeerd worden op eigen terrein;
- de woningen dienen ontsloten te worden via een ontsluitingsroute, verbonden met de Parnashofweg door middel van een brugverbinding;
- de verharding dient voldoende te worden gecompenseerd met extra oppervlaktewater, met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de karakteristiek van de omgeving.

4.2.2 Het plangebied



Figuur 4.1: Nieuwe situatie plangebied

Het perceel Parnashofweg 53 kent op dit moment een dermate lage dichtheid, dat de realisatie van een klein aantal woningen mogelijk is binnen de landelijke uitstraling. Vanaf de Oostvlietweg bezien, dient de groene uitstraling behouden te blijven. Door grote delen van de ruime kavels, met name aan de randen, de groenstructuur te behouden, ontstaat een rafeligheid welke goed aansluit bij de omgeving langs de Vliet. Tussen de woningen wordt voldoende ruimte gelaten, zodat iedere individuele woning als een losstaand gebouw wordt ervaren. Parnashofweg 53 kavel 3 bevindt zich niet langs de Vliet, toch wordt er middels bouwvlak van 120 m² en voorgevelijn getracht het open karakter van het perceel te behouden. De nieuwe woning wordt zo ruimtelijk goed gesitueerd, blijft qua bebouwingspercentage voldoende bescheiden en delen van de kavel blijven onbebouwd. De goothoogte komt een kleine 40 cm hoger te liggen dan vastgesteld in de randvoorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'. Deze wordt acceptabel geacht, daar de bouwhoogte voldoende beperkt blijft en aansluit bij bouwhoogtes in de omgeving. Het uiteindelijke kavel voldoet met 1102 m² ruim aan de randvoorwaarde voor minimale kavelgrootte. Aan de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voldaan.

Hoofdstuk 5 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de SVIR en juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden verantwoord dat deze ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dan moet worden beschreven in hoeverre die regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost (trede 2). Mocht blijken dat dit niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied, dan kan worden gemotiveerd dat die ontwikkeling daarbuiten kan plaatsvinden - mits de betreffende locatie multimodaal en passend is of wordt ontsloten (trede 3).

In 2017 is er voor gekozen om de ladder te vereenvoudigen. In de praktijk werd de ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd. De ladder bevat geen treden meer. Trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Daarnaast wordt de ladderplicht voor wijzigings- en uitwerkingsplannen verschoven naar het moment van vaststelling van desbetreffende plannen.

5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die moet worden beantwoord is of onderhavig plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van één woning op een locatie die nu onbebouwd is. Op deze locatie ligt een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van in totaal vier woningen.

Een toe te voegen woningbouwlocatie valt onder de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro (artikel 1.1.1 lid 1 onder i). Uit jurisprudentie blijkt echter dat realisatie van vier woningen, vanwege het kleinschalige karakter, niet wordt gezien als een woningbouwlocatie in de zin van de Bro (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223). Nu onderhavig plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft kan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten

6.1 Inleiding

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

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten en andersom voor het toestaan van gevoelige functies. Zonering is namelijk wederkerig, het toekennen van ruimte aan gezoneerde bedrijven perkt de mogelijkheden voor het vestigen van gevoelige objecten in.

Onderhavig bestemmingsplan regelt het planologisch juridisch kader voor de realisatie van een enkele vrijstaande woning. Dit betekend dat er geen nieuwe bedrijfsfuncties worden toegevoegd, dan wel positief bestemd. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich enkel een vervaardiger van textielwaren. Volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten heeft deze functie een richtafstand van minimaal 50 meter. In de toekomstige situatie bevindt de vrijstaande woning zich op ca. 70 meter van dit bedrijf.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

6.3 Bodem

Het plangebied is gelegen aan de Parnashofweg ter hoogte van nummer 53 en heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 1102 m².

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek is in april 2015 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Parnashofweg 53. (betreft kavel 2). Uit het onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen waren inzake de bouw van een woning.

Op basis van dit onderzoek alsmede een historische onderzoek dat in 2016 is enkel lichte verontreiniging gevonden. Als gevolg van natuurlijke ophoping is de toplaag licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Daarnaast is door toepassing van AS3000-correctie de onderlaag licht is verontreinigd met PCB en het grondwater licht verontreinigd xylenen en dichlooretheen. Dit betreft dus een correctie conform AS3000 richtlijn, aangezien de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen. Er wordt gecorrigeerd voor het worst case scenario; in de praktijk liggen de concentraties waarschijnlijk lager. Op basis van deze gegevens alsmede een historisch onderzoek uit 2016 wordt geconcludeerd dat er ook ter plaatse van kavels 2,3 en 4 geen bodemverontreiniging te verwachten is.



Figuur 6.1: Kavelindeling Parnashofweg 53

6.3.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van Parnashofweg 53 kavel III geen bodemkundige verontreinigingen zijn te verwachten, welke belemmeringen opleveren voor het realiseren van een enkele vrijstaande woning. Een bodemonderzoek in het kader van een omgevingsvergunning is derhalve niet noodzakelijk.

6.4 Water

6.4.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan en is in samenspraak met de waterbeheerders tot stand gekomen. In dit hoofdstuk komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de boezemwatergangen in het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer.

Er is inwilling gegeven aan de watertoets door in vroegtijdig stadium in overleg te treden met het Hoogheemraadschap Rijnland. Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021 dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

6.4.2 Beleid en wetgeving

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. In Bijlage 4 is een lijst met relevant waterbeleid opgenomen. Centraal uitgangspunt in voornoemd beleid is dat water meer ruimte gegeven moet worden om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden daarvoor twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

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

Daarnaast zijn aspecten als beperken van bodemdaling en het vergroten van de ecologische potenties van het water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

De strategieën hebben als gemeenschappelijk doel een toekomstbestendig watersysteem te hebben, te houden en te versterken.

6.4.2.1 Nationaal Waterplan

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

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

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

6.4.2.2 Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daar- bij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

6.4.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

6.4.2.4 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

6.4.2.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

6.4.3 Hoogheemraadschap van Rijnland

6.4.3.1 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

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

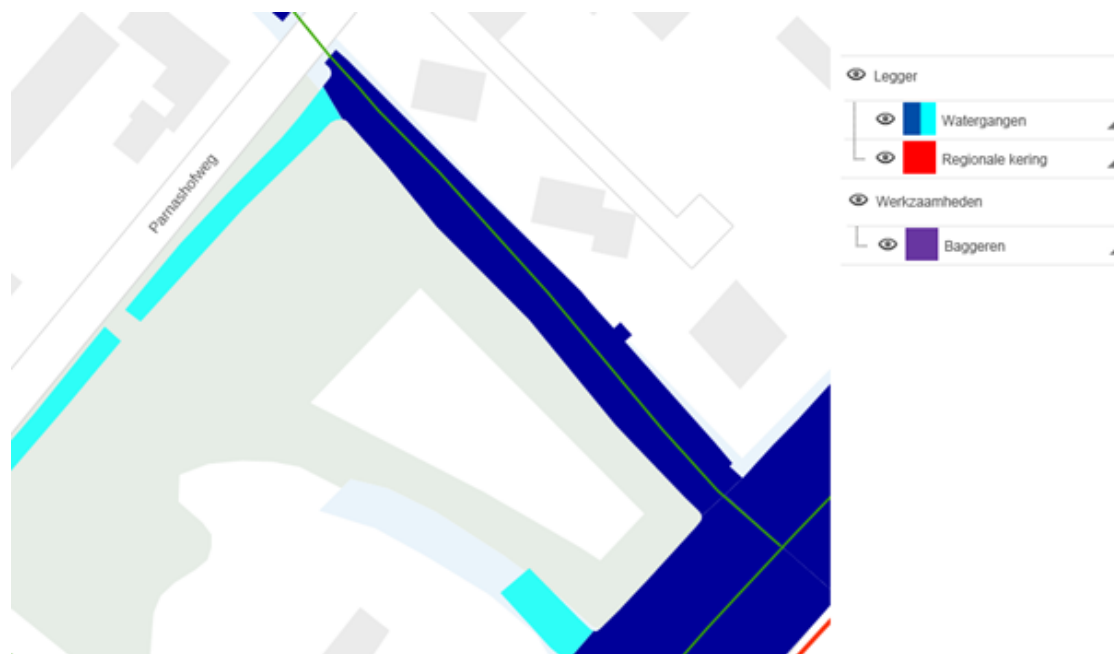
Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekneig 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 voorkómen van verontreiniging en 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. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

6.4.3.2 Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland

In 2010 is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een nieuw Waterbeheerplan (WBP) vastgesteld. Daarin zijn de ambities van Rijnland opgenomen en de maatregelen die Rijnland de tot 2015 in het watersysteem zal treffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Een deel van het plangebied Bestemmingsplan Parnashofweg 53-III valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er zullen echter geen wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot het water waardoor aan het waterbeheerplan wordt voldaan.



Figuur 6.2: Uitsnede kaart Hoogheemraadschap van Rijnland

6.4.3.3 Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd om via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen zoals duinen, dijken en kaden;
- watergangen, zoals kanalen, rivieren, sloten en beken;
- andere waterstaatswerken zoals bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen.

maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

6.4.3.4 Hemelwater

Indien als gevolg van een ruimtelijke ingreep 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 te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van het verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met Rijnland is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

6.4.3.5 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 volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet-uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten (zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding) op straat. 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 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.

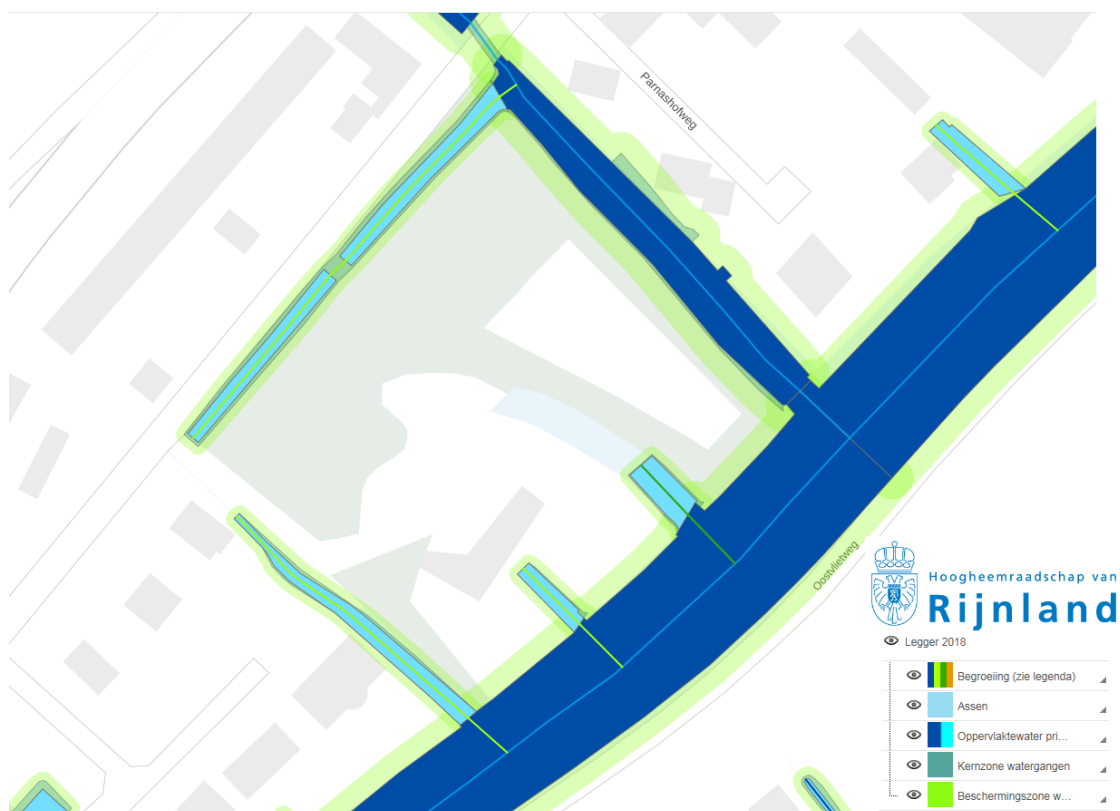
6.4.4 Functies

Het plangebied heeft momenteel een woonfunctie met tuin. Het voornemen is om op het perceel een woning bij te bouwen.

Het oppervlaktewater rondom het plangebied heeft een belangrijke waterbergingsfunctie en is van belang voor de afvoer van water vanuit het gebied. Binnen en nabij het plangebied zijn alleen boezemwatergangen aanwezig.

6.4.5 Waterkwantiteit en watersysteem

Het plangebied ligt in het boezemland tussen de Parnashofweg en de Vliet.



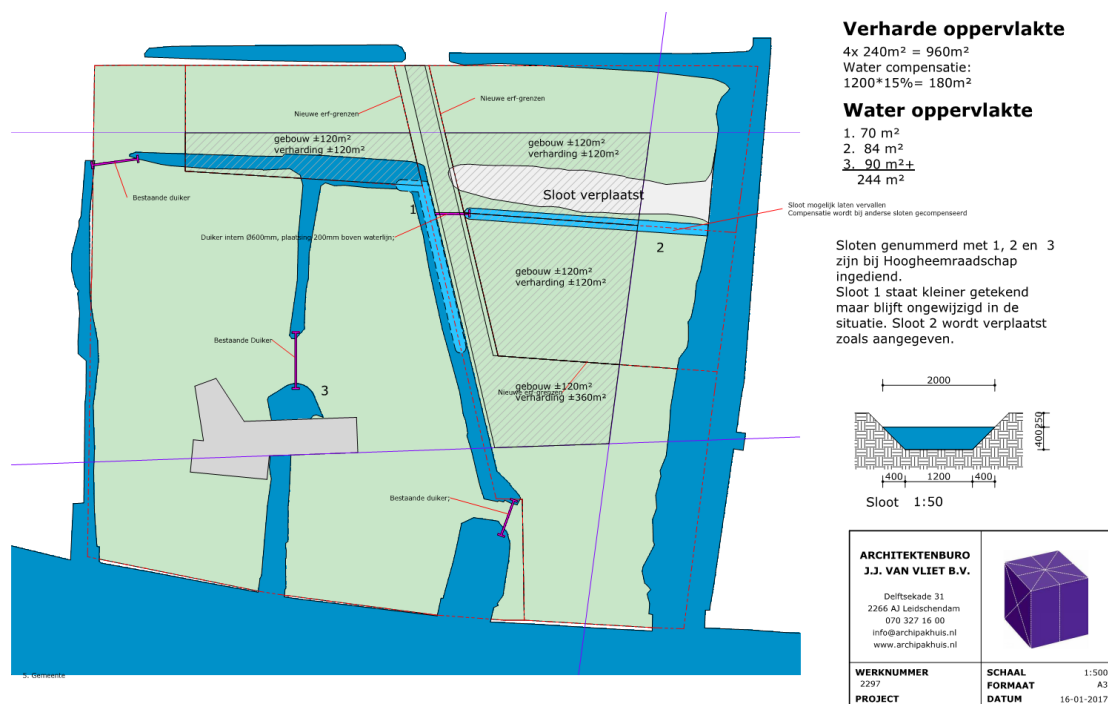
Figuur 6.3: Watersysteem binnen het plangebied

Naam polder/boezem	Zomerpeil/Winterpeil NAP
Boezem	-0,61/-0,64 m

Figuur 6.4: peil boezem

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. Omdat in het plangebied als totaal (4 woningen) de hoeveelheid verharding toeneemt met meer dan 500 m² is 15% watercompensatie noodzakelijk.

Met het hoogheemraadschap is afgesteld hoe de toename aan verharding van in totaal circa 1.000 m² (4 woningen) gecompenseerd wordt. Daarbij is afgesproken dat er 180 m² aan nieuw water in de legger wordt opgenomen. Dat nieuwe water zal bestaan uit de watergangen binnen het terrein die nog niet in de legger stonden vermeerderd met het water dat door afkalving is ontstaan buiten de theoretische breedte van de watergangen.



Figuur 6.5: watercompensatie/toekomstig watersysteem

6.4.6 Grondwater en voorkomen van hemelwateroverlast

Het advies is om de bouwpeilen te kiezen zodat minimaal een hoogteverschil van 0,20 – 0,30 m tussen de weghoogte (kruin) en het vloerpeil wordt gerealiseerd. Dit hoogteverschil is nodig om de riolering zonder problemen te laten afvoeren naar het straatriool tijdens hevige neerslag. Het wegpeil ligt op circa NAP 0,3 m.

In de directe nabijheid zijn geen grondwaterpeilbuizen van het gemeentelijk grondwatermeetnet aanwezig. Om grondwateroverlast tegen te gaan is een beoogd vloerpeil van minimaal 90 cm boven de regionaal hoogste grondwaterstand noodzakelijk.

6.4.7 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het gebied kent geen knelpunten. Er ligt in het plangebied geen waterkwaliteitsopgave op grond van de Kaderrichtlijn Water. Wel bieden de watergangen in en rondom het plangebied mogelijkheden als paai- en opgroeiplaats omdat de Vliet onderdeel is van een waterlichaam dat onder de Kaderrichtlijn Water valt.

6.4.8 Veiligheid

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

Binnen het plangebied liggen geen afvalwatertransportleidingen van Rijnland.

6.4.9 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 verbindingzone 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.

6.4.10 Riool- en baggerbeheer

Het rioleringsbeheer en het baggerbeheer hebben een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Daarnaast speelt de aanwezigheid van bomen, vogels als eenden en ganzen en de visstand een rol in de waterkwaliteit. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van het hoofdwatersysteem. Dit betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud.

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Het nieuwbouwplan wordt hierop aangesloten. In het plangebied is geen afvalwater(pers)transportleiding aanwezig. De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Het vrijkomende hemelwater vanuit het plangebied moet worden afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

6.4.11 Klimaatadaptatie

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

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

6.4.12 Werkzaamheden in of nabij een watergang

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken),
- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een

beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De toestemming voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is geregeld in de watervergunning.

Hiermee is de Keur een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

6.4.13 Conclusie

Ten behoeve van de voorwaarden, die in het kader van de Watervergunning kunnen worden gesteld, dient bij werkzaamheden in of nabij een watergang de initiatiefnemer in overleg te treden met de vergunningverlenende afdelingen van het betreffende hoogheemraadschap. Op deze wijze kunnen de voorwaarden waaraan het bouwplan zal moeten voldoen worden besproken.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Inleiding

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en bijbehorende besluiten (w.o. Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen'). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. In artikel 5.16, lid 1 Wm 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 betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging (d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 1% van de grenswaarde = 0,4 microgram/m³);
4. een nieuwbouwproject past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Indien aannemelijk gemaakt kan worden dat tenminste aan één van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek wettelijk niet meer verplicht. Dit kan worden aangetoond door gebruik te maken van de Niet in betekende mate tool (NIBM tool), welke is beschikbaar gesteld door het ministerie van I en M. Met de tool kan inzichtelijk worden gemaakt of een project onder de grens van 1% van de grenswaarde blijft. De stoffen waarvoor deze grenswaarden gelden zijn Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De belangrijkste grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn:

Stof	Norm	Niveau
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-uursgemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar	50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	jaargemiddelde	25 µg/m ³

Figuur 6.6: grenswaarden voor de luchtkwaliteit

6.5.2 Beoordeling plan

De ontwikkeling, welke in dit bestemmingsplan wordt voorgesteld, behoudt de realisatie van een enkele woning op een locatie welke nu groen is.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		12
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6.7: NIBM - tool berekening voor Parnashofweg 53 kavel 3

Uit het invullen van de NIBM-tool blijkt dat de generatie van extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt. Dit ligt in lijn met wat te verwachten is bij de realisatie van een enkele vrijstaande woning.

Om te beoordelen of de luchtkwaliteit in de omgeving geschikt is voor de bestemming wonen, wordt gekeken naar het Nationaal samenwerkingsverband leefomgeving (NSL). Ook hier zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. De gegevens uit het NSL worden op verschillende manieren aangeboden voor gebruik in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Ten eerste kan gekeken worden naar de viewer behorend van het NSL (<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) zelf, maar ook de atlas voor de leefomgeving (<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>) is te gebruiken. De viewer behorend bij het NSL zelf werkt met verschillende rekenpunten, welke verdeeld over de ruimte een beeld geeft van de luchtkwaliteit op locatie. Met gebruik van de atlas voor de leefomgeving kan directer informatie worden verkregen over de concentraties van NO₂ en PM₁₀ op locatie. Ook zijn de gegevens actueler. De actuele concentraties worden in onderstaande tabel vermeldt:

Stof	Niveau	Actuele concentratie	Beoordeling
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	25.59 µg/m ³	Voldoet
Fijnstof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	12.71 µg/m ³	Voldoet

Figuur 6.8: Toetsing plaatselijke concentraties

6.5.3 Conclusie

Ten aanzien van de bijdrage aan verslechtering van de luchtkwaliteit draagt voorliggende ontwikkeling niet in betekenende mate bij, waardoor er geen verdere onderzoekverplichting ligt. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit in de omgeving om de bestemming wonen mogelijk te maken.

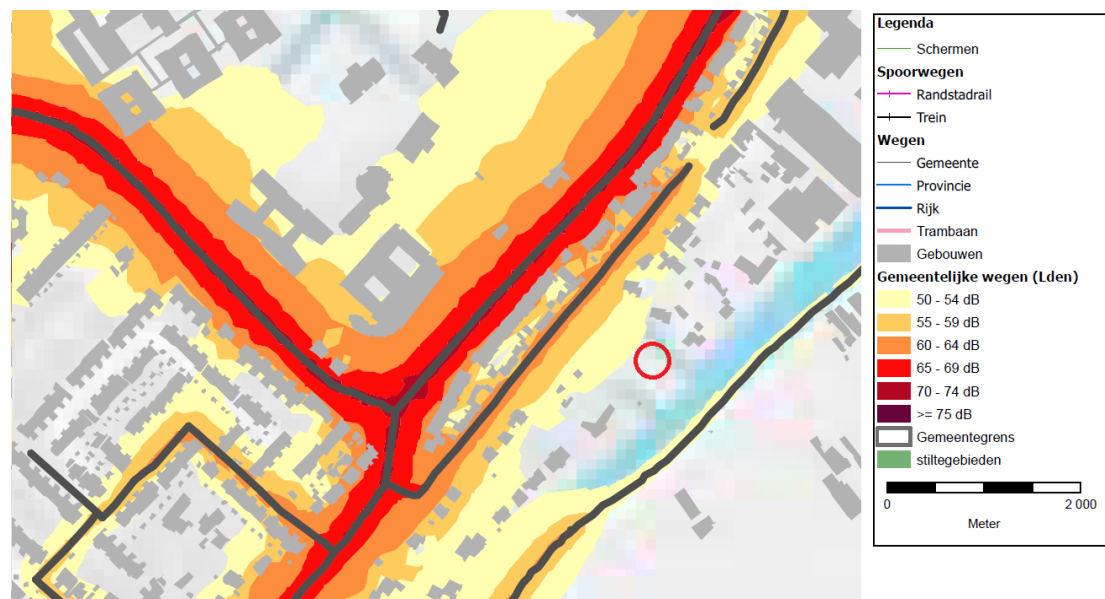
6.6 Geluid

6.6.1 Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

6.6.2 Nieuw geluidgevoelig object

Ten aanzien van geluidsproductie van wegverkeer geldt het volgende. Het plan gelegen is binnen de geluidszone van de Veursestraatweg. Op de geluidskaart 2011 van de gemeente Leidschendam-Voorburg valt af te lezen dat er geen geluidscontour van boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB met correctie ofwel 53 dB zonder correctie) over het plangebied ligt. Op basis van deze bron lijkt akoestisch onderzoek niet verplicht. De Parnashofweg zelf is geen gezoneerde weg. Er is geen sprake van overige relevante geluidsbronnen.



Figuur 6.9: uitsnede geluidskaart Leidschendam-Voorburg 2011

Op basis van de geluidskaart Atlas leefomgeving kan de meer actuele geluidsdruk op de gevel worden benaderd. Wanneer wordt gekeken naar het geluid door wegverkeer kan worden opgemerkt dat de actuele geluidsdruk door wegverkeer hoger ligt dan op de geluidskaart Leidschendam-Voorburg 2011 wordt aangegeven. Op uitsnede van de kaart valt af te lezen dat tijdsgewogen gemiddelde geluidsbelasting door wegverkeerslawaai van de Veursestraatweg rond de 53 dB zal liggen. Deze en voorgaande informatiebronnen maken het aannemelijk dat er geen akoestisch onderzoek is benodigd.



Figuur 6.10: geluidsniveau (Lden) in 2018

6.6.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde gegevens wordt aannemelijk gemaakt dat er een acceptabel leefklimaat ten aanzien van geluid. Het aspect geluid omvat geen belemmeringen ten aanzien van de nieuw te realiseren woonbestemming.

6.7 Flora en Fauna

Er is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied van Parnashofweg 53 kavel 3. Blom Ecologie heeft dit onderzoek uitgevoerd en de resultaten vervat in de 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Parnashofweg 53 te Leidschendam' d.d. 7 april 2016. Deze notitie is als Bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven.

In het plangebied of de directe omgeving komen geen beschermde diersoorten van de Flora en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten

wordt niet nodig geacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora en faunawet. Er heeft daarom geen ontheffing aangevraagd te worden (art. 75). De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000 gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Voor broedvogels betekent dit dat de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode worden opgestart c.q. uitgevoerd (het broedseizoen is indicatief 15 maart t/m 15 juli). Als er werkzaamheden om dringende redenen in het broedseizoen nodig zijn dan moet voor de uitvoering door een deskundige worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn.

Aanvullend aan het bovengenoemd onderzoek uit 2016, is recentelijk een nieuw oriënterend onderzoek naar de beschermde flora en fauna in het plangebied uitgevoerd die als Bijlage 1 in de toelichting is gevoegd. Ook dit onderzoek levert dezelfde resultaten als het eerder uitgevoerd onderzoek van 2016.

6.8 Externe Veiligheid

Het in werking treden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op 27 oktober 2004 impliceert dat bij alle ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de veiligheidsnormen uit dit besluit. Het Externe veiligheidsbeleid moet ervoor zorgen dat:

- De kans op incidenten (in principe) zo klein mogelijk is;
- Het schadelijke effect zo klein mogelijk is in het geval van een incident.

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 (Crnvg) 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 en de notitie "Advisering EV d.d. jan 2015" dat door de Veiligheidsregio Haaglanden is opgesteld.

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.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking

Ondergrondse aardgasleiding

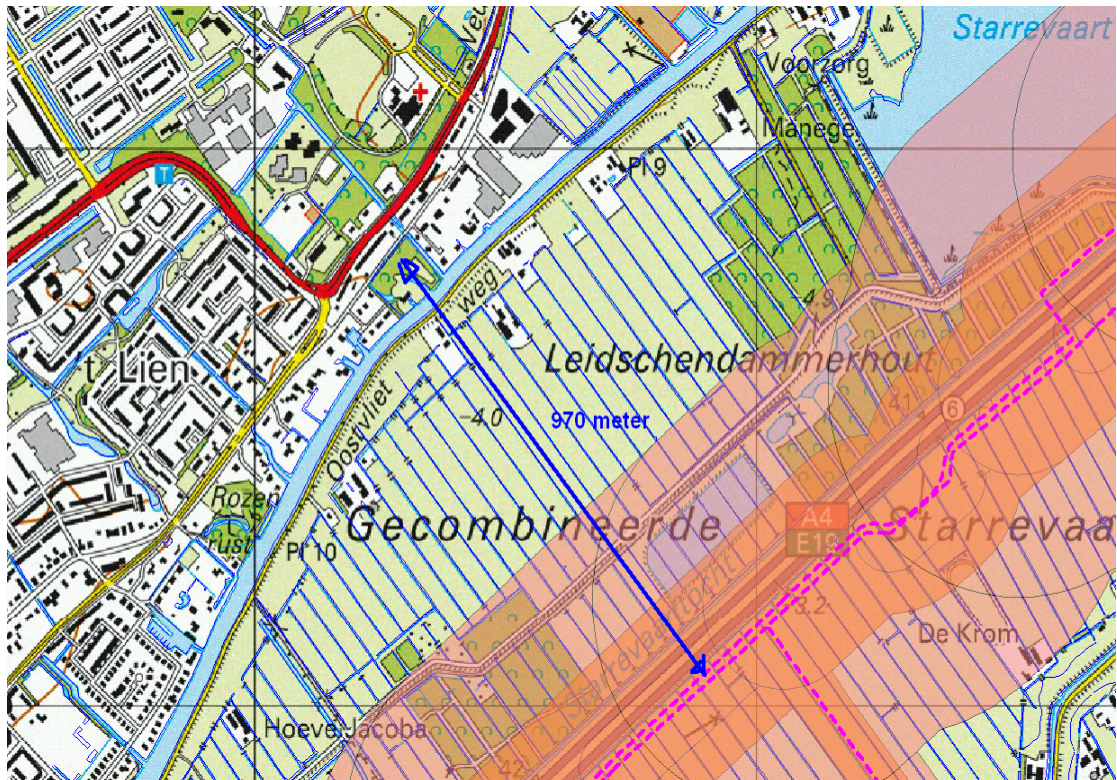
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgas-transportleidingen. De dichtstbijzijnde leiding bevindt zich ten zuid-oosten van het plangebied op een afstand van ca. 970 meter

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

nummer	diameter	druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	ligging
W-517-KR-101	30 inch	66 bar	380	160	ten zuiden van de A4
W-54-01-KR-036	12 inch	40 bar	140	70	ten zuiden van de A4

Figuur 6.11: kenmerken gasleidingen

De ligging van de gasleidingen met de letaliteitscontouren zijn op onderstaand plaatje weergegeven.



Figuur 6.12: Ligging en letaliteitscontouren gasleiding

Legenda

- Oranje vlak: afstand met 100% kans op overlijden bij een breuk van een leiding met ontbranding
- Roze vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding
- Blauwe lijn: afstand van plangebied tot de gasleiding

Aangezien de onderzoekslocatie zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding bevindt is deze met betrekking tot Externe Veiligheid voor het plangebied niet relevant.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en diverse wetten.

Transportroutes en de omgeving nabij deze transportroutes moeten aan speciale eisen voldoen. De "Regeling Basisnet" maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een zo veilig mogelijke manier.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over (rijkswegen), binnenwater en spoor gegarandeerd.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving, de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. Er zijn derhalve onder andere veiligheidszones vastgelegd voor de ruimtelijke ordening. Zie voor meer informatie de volgende site:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/basisnet-0/weg/>

Op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen kunnen gemeenten een routing van gevaarlijke stoffen opstellen. In juli 2012 heeft het college van B&W besloten om geen route gevaarlijke stoffen aan te wijzen.

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de volgende wegen aangewezen als routing van gevaarlijke stoffen (staatsblad 2013-307):

- rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden);
- A12 (Utrechtsebaan).

A4 (Rotterdam-Leiden)

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Zoals eerder aangegeven is R12 door het rijk aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. Door AVIV is, met behulp van het computer programma RBM-II, in 2012 gekeken of er risico's zijn bij het transport van gevaarlijke stoffen over de A4. De berekeningen voor de A4 hebben niet geleid tot een contour voor de grenswaarde van $1,0 \cdot 10^{-6}$ per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het plangebied. Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) ligt binnen de grenzen van de rijksweg. Het groepsrisico is bepaald op $0,030 \times$ de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico blijft daarmee onder de $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Volgens de circulaire RnVGS is een verantwoording van het groepsrisico dan niet nodig. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt.

Legenda

44

Risicovolle bedrijven/inrichtingen

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

6.8.1 Conclusie

Aangezien het plangebied zich niet bevindt in een invloedgebied waarbij men rekening moet houden met risico's vormt Externe Veiligheid geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

6.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied loopt een straalpad met een daaraan verbonden hoogtebeperking. Het straalpad heeft geen gevolgen voor het plan; de maximale bouwhoogte vanwege de bestemmingen is lager dan de hoogteaanduiding. Er zijn geen overige ruimtelijk relevante kabels en leidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

6.10 Duurzaam bouwen

6.10.1 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 gebouw 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 minimeisen 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.

6.10.2 Duurzaam bouwen

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam bouwen (Dubo) van de gemeente, geactualiseerd op het onderdeel energie door het Klimaatplan 2009-2020. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld. In de nota Duurzaam bouwen (2004-2009) zijn drie onderdelen als eis opgenomen voor gemeentelijke initiatieven (raadsbesluit 2004-1781).

De drie verplichte maatregelen zijn:

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

De drie genoemde maatregelen worden waar mogelijk vastgelegd in intentie- of samenwerkingsovereenkomsten met andere ontwikkelende partijen. De beleidslijn is dat de gemeente werkt met het instrument GPR-gebouw. De gemeente gebruikt dit meetinstrument om de Dubo-prestatie van eigen projecten zichtbaar te maken en bevordert het gebruik van het instrument door derden.

GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR-gebouw 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 streven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. Welke score behaald dient te worden is vooralsnog afhankelijk van het project.

Hoofdstuk 7 Cultureel erfgoed

7.1 Archeologisch erfgoed

7.1.1 Algemeen

7.1.1.1 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.

7.1.1.2 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.

Om te voldoen aan deze nieuwe 'vraag naar archeologie' is een archeologische markt in het leven geroepen: sinds 2001 zijn er in Nederland vele archeologische bedrijven (uitvoerend en adviserend) actief. Initiatiefnemers mogen hieruit zelf een keuze maken, mits de archeologische partij erkend is. Om de kwaliteit van onderzoek in dit geliberaliseerde bestel te borgen, zijn namelijk alle onderdelen van het archeologische proces, de producten en actoren beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en houdt de Erfgoedinspectie toezicht.

7.1.1.3 Uitgangspunten

Het belangrijkste doel van de nieuwe wet is de bescherming van het bodemarchief door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

- Uitgangspunt is de aanwezige of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te behouden of te ontfangen. Alleen als in situ behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die – binnen de kaders van de wetgeving – dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.
- De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en –uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

De wet regelt dus de te volgen procedures en de financiering van archeologisch (voor)onderzoek en ook het eigendom en beheer van archeologische vondsten. Gelet op de bedoelingen van Malta en de consequenties van de nieuwe wet voor provincies, verschuift de beleidsinzet nog nadrukkelijker van toetsing op archeologische aspecten bij ruimtelijke plannen achteraf naar inbedding van deze aspecten vooraf, van alleen regels handhaven naar meedenken en van behoud van archeologische waarden sec naar behoud en benutting van deze waarden.

7.1.1.4 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Archeologische Monumenten Zorg cyclus

De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) is een door de archeologische beroepsgroep gedragen document dat eisen stelt aan de uitvoering en uitvoerders van archeologische werkzaamheden. Het gebruik van de KNA is verankerd in het Nederlandse archeologiebestel door middel van het Besluit archeologische Monumentenzorg (BAMZ), (zie ook art. 24, lid 1 van de BAMZ).

Archeologisch onderzoek wordt in de regel gefaseerd uitgevoerd. Dit wordt de Archeologische MonumentenZorg (AMZ) cyclus genoemd. De AMZ-cyclus bestaat uit de volgende stappen:

A. Inventariserend onderzoek.

Het doel van inventariserend veldonderzoek (IVO) is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Een IVO kent drie fasen: een verkennende, een karterende en een waarderende fase. Binnen het proces IVO worden twee sub processen onderscheiden:

4. IVO Overig (IVO-O).

Hieronder vallen typen onderzoek als veldkartering, boringen en geofysisch onderzoek. *Hiervoor is een door de gemeente goedgekeurd Plan van Aanpak (PvA) verplicht*

5. Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Dit omvat het uitvoeren van proefsleuven.

Hiervoor is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) verplicht

B. Besluit

Het resultaat van iedere onderzoek(s)fase is een rapport, conform de criteria van de KNA en de gemeentelijke richtlijnen. Het rapport dient een inhoudelijk advies (buiten normen van tijd en geld) te bevatten aan de hand waarvan een beleidsbeslissing (besluit) genomen kan worden. Dit betekent dat de onderzoeksactiviteiten uitgevoerd worden tot het niveau waarop deze beslissing gefundeerd genomen kan worden, d.w.z. dat de archeologische waarden van het terrein/vindplaats in voldoende mate zijn vastgesteld. De resultaten (rapportage) van het waarderende onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

C. Vervolgstappen.

- Indien het bevoegd gezag besluit dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat zij in de bodem bewaard moeten blijven, kan dit betekenen dat bijvoorbeeld een vergunning voor een bouwactiviteit niet of onder voorwaarden wordt verstrekt, of dat planaanpassing moet plaatsvinden.
- Als er wel waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, maar deze niet in aanmerking komen voor behoud, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal meestal betekenen dat er een opgraving wordt uitgevoerd. In uitzonderingsgevallen wordt een archeologische begeleiding toegestaan.
- Bij afwezigheid van archeologische resten of indien aanwezige archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, wordt de betreffende locatie vrijgegeven.

De AMZ-cyclus is afgerond als de rapporten van alle uitgevoerde onderzoeken door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd en eventuele beschermende maatregelen zijn genomen.

7.1.1.5 Kosten Archeologische MonumentenZorg

De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden volgens de AMZ-cyclus komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit. Als al deze stappen doorlopen zijn en de rapportages van de archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag heeft de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen voldaan en is het archeologische onderzoek in principe afgerond. Indien er bij uitvoering van de werkzaamheden vervolgens alsnog onverwachts archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer conform art. 53 van de Monumentenwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag en gelegenheid te geven tot archeologisch onderzoek.

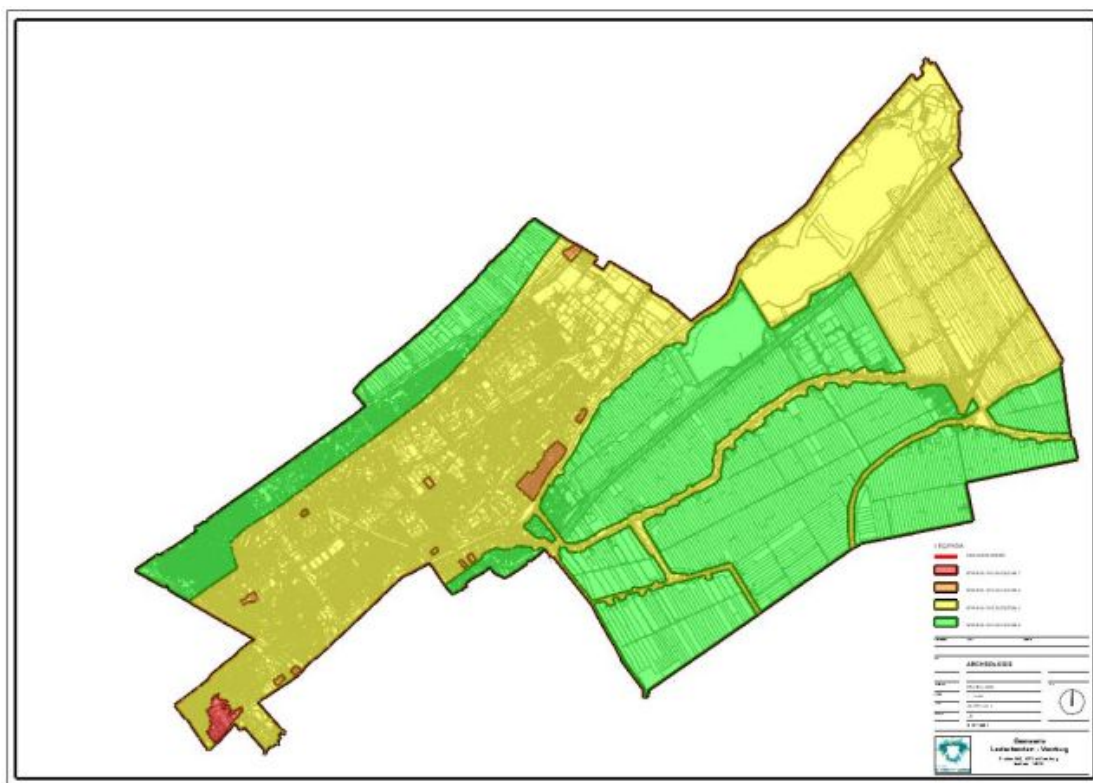
7.1.1.6 Archeologie Afweging

Het bevoegd gezag dient tussen de archeologische en andere maatschappelijke belangen een verantwoorde afweging te maken. De gemeente kan aangeven welke archeologische vindplaatsen dienen te worden behouden door inpassing en welke door middel van opgravingen. Inpassing kan bijvoorbeeld plaatsvinden door aanpassing van het stedenbouwkundig plan of het ontwerp. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Daarnaast kan de gemeente ook, beargumenteerd, aangeven welke er mogen worden opgegeven. Besluiten dienen te berusten op een deugdelijke motivering (artikel 3:46 Awb). De overheid die heeft bepaald dat er onderzoek moet plaatsvinden (of niet) is verder verplicht inzicht te geven in de achterliggende argumenten en de wijze waarop eventueel tegengestelde belangen tegen elkaar zijn afgewogen (artikelen 3:2 en 3:4 Awb).

7.1.1.7 Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart

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

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 bodem ingrepen groter dan de aangegeven vrijstelling (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



Figuur 7.1: 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

Tabel 7.2: archeologische waarderingsgebieden

7.1.2 Archeologisch onderzoek bestemmingsplan "Parnashofweg 53 kavel 3"

7.1.2.1 Inleiding

Het plangebied waar voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt, valt binnen een gebied wat is aangewezen als gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan wordt dit geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Binnen deze bestemming worden voorwaarden gesteld aan de noodzaak om archeologisch onderzoek uit te voeren. Omdat voorgestelde ontwikkeling, het realiseren van één vrijstaande woning, de vrijstellingsgrens overschrijdt, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling de vrijstellingsgrens overschrijdt, dient er een archeologische waardestelling te worden gedaan. Aan deze waardestelling wordt voldaan door het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Voor deze locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- B. Jansen, 2016: Plangebied Parnashofweg 53, kavel 2 en 3 Leidschendam, Gemeente Leidschendam-Voorburg; Archeologisch vooronderzoek: Een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) RAAP notitie 5697

Het onderzoek betreft een archeologisch vooronderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek heeft geen aanleiding gegeven om aanvullend onderzoek uit te voeren.

7.1.2.2 Archeologisch onderzoek

Zoals verwacht werd op basis van het bureauonderzoek en de resultaten van het veldwerk uit 2015 bevindt kavel 3 zich direct ten oosten van de strandwalflank, in de met veen afgedekte strandvlakte. Ingeschakeld in het veen komen duinzandlagen voor. Deze lagen nemen in dikte af vanaf de westelijke top van de strandwal (kavel 2) en wiggen uit in het veen. Duidelijk is dat kavel 3 zich ten opzichte van kavel 2 meer in het veengebied aan de flank van de strandwal bevindt. De strandwal zelf duikt al in de ondergrond van kavel 2 diep weg en bevindt zich in kavel 3 op een constant niveau rond 4,8 m -NAP.

Tijdens het karterend booronderzoek zijn op beide kavels geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats aangetroffen. De enige indicatoren die zijn waargenomen bevonden zich in een cultuurlaag in de top van het veen direct onder de bouwvoor. In de top van het veen is als gevolg van de ontginning en het agrarisch gebruik van het perceel een cultuurlaag ontstaan, bestaande uit amorf, zandig veen met indicatoren die wijzen op een datering vanaf de Nieuwe tijd. Uit deze periode worden geen bewoningssporen in het plangebied verwacht. De cultuurlaag is een weerslag van het gebruik van het perceel als onderdeel van de polder in het veengebied direct ten oosten van de strandwal. Ook in de ondergrond van kavel 3 zijn tijdens het booronderzoek geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van mogelijke resten van het kanaal van Corbulo. Het kanaal zal zich zeer waarschijnlijk bevinden ten zuiden van kavel 3.

7.1.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor dit plangebied geadviseerd om geen nader onderzoek te laten uitvoeren. De kans dat door geplande werkzaamheden archeologische resten worden verstoord wordt zeer klein geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

7.2 Cultuurhistorisch erfgoed

7.2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

De vroegste geschiedenis van Leidschendam gaat terug tot ca. 3800 v.Chr. Door de daling van de zeespiegel vormde zich toen een strandwal waarop duinen ontstonden. Achter deze duinen ontwikkelde zich een soort binnenzee waarin zich veen vormde. Het strandwallengebied, op de grens van drogere en nattere gronden, was aantrekkelijk voor bewoning. Al snel na de komst van de Romeinen (rond het begin van de jaartelling) werd de Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk. De strandwallen werden toen al bewoond. Belangrijk voor het gebied was het graven door de Romeinse generaal Corbulo van een binnenlandse scheepvaartverbinding tussen Rijn- en Maasmond. Dit kanaal lag nagenoeg parallel aan het meest zuidelijke deel van de huidige Vliet (gegraven in de 13de eeuw). Het gebied ten zuidoosten van de Veursestraatweg, bestaande uit de nabije omgeving van het Park Rozenrust en de gronden ten zuidwesten van dit park vormen een terrein van hoge archeologische waarde.

Na de ontginning van het veengebied in de loop van de 12de eeuw ontstond op een belangrijk kruispunt van de gegraven Vliet (waterverbinding tussen Delft en Leiden) en een landscheiding (de dijk tussen de waterschappen Delftland en Rijnland) de kern Leidschendam. Op dit punt werd tol geheven en moesten de schepen met de hand over de 'Leidsche Dam' worden getrokken en ontstond geleidelijk een nederzetting rond de dam. In het drogere strandwallenlandschap ten noorden van de Vliet ontwikkelde zich Veur, in de nattere

veenontginningen en latere droogmakerijen ten zuiden van de Vliet ontwikkelde zich de nederzetting Stompwijk. De beide nederzettingen, tegenover elkaar liggend aan weerszijden van de Vliet, vormden een historisch-landschappelijke lijn in het landschap.

Veur behoorde in de middeleeuwen tot de bezittingen van de heren van Duivenvoorde en Wassenaer. In 1645 werd Veur, tot dat moment deel uit van de heerlijkheid Voorschoten, een aparte heerlijkheid. Na het beëindigen van de Tachtigjarige Oorlog in 1648 werd een begin gemaakt met het aanleggen van een sluis in de dam bij Leidschendam, waarna de nederzetting zich verder ontwikkelde. Eind 17de - begin 18de eeuw werden langs de Vliet door de rijke stadsadel uit Leiden en Den Haag buitenplaatsen gebouwd, waar in de zomermaanden werd gewoond. Veel van deze buitenplaatsen werd voorzien van een opvaart vanaf de Vliet, die toegang gaf tot het terrein.

In 1636 werd over de Vliet tussen Leiden, Den Haag en Delft een trekschuitdienst voor personenvervoer ingezet. Er werden ingrijpende verbeteringen aan de Vliet uitgevoerd en aan de zuidzijde van de Vliet werd een jaagpad aangelegd.

Van oudsher is de ontsluiting vanaf de Veurse Achterweg en de Veursestraatweg bepalend geweest voor het gebied, gelegen op een van de hogere punten van de oude strandwal. Verspreid over het oude tuindersdorp Veur (dat voornamelijk uit polders bestond) waren enkele boerderijen aanwezig. De meeste boerderijen bevonden zich op of direct naast de strandwallen en werden ontsloten vanaf deze wegen. Van de 16de- tot aan de 19de eeuw bestond het gebied uit weiland en akkerland en waren slechts enkele boerderijen aanwezig. Langs de Vliet stonden enkele landhuizen of bouwmanswoningen, waarvan de hofstede Rozenrust (rond 1791 gebouwd na de sloop van een boerderij) en de voormalige landhuizen Windlust en Overbosch de belangrijkste zijn.

In de 16e eeuw werd op grote schaal zand van de geestgronden afgegraven voor het onderhoud van wegen in de aangrenzende veenstreken. Deze zandafgravingen hebben tot ongeveer 1900 geduurd. Dat betekent dat het huidige maaiveld tussen de Veurse Achterweg en de Veursestraatweg in de 15de eeuw twee à drie meter hoger heeft gelegen. Het oorspronkelijke niveau van de strandwal is slechts op enkele plekken aanwezig.

Parallel aan de Vliet werd tegen het einde van de 19de eeuw een trambaan aangelegd, waaraan de naam Oude Trambaan nog herinnert. Sinds 1885 deed de stoomtram van Leiden naar Den Haag ook een halte in Veur aan. De aanwezigheid van de stoomtramverbinding bracht de vestiging van forensen met zich mee. In 1924 werd de enkelsporige stoomtramverbinding vervangen door een elektrische tram met een dubbelspoor, wat bijdroeg aan de ontwikkeling van Veur tot forensendorp. Rond 1900 bestond het gebied voornamelijk uit weiland met hier en daar wat bos en enkele landhuizen langs de Vliet (onder ander Rozenrust, Overbosch en Vlietlust). Vervolgens veranderde het landschap langzaam in een kassengebied. Het agrarische Veur hield op te bestaan in 1938, toen Veur samen met Stompwijk de gemeente Leidschendam ging vormen. Tot 1968 bestond het gebied nog uit kassen met boerderijen en enkele landhuizen langs de Vliet.

7.2.2 Cultuurhistorische en landschappelijke randvoorwaarden voor bebouwing

Landschappelijk wordt de directe omgeving van het bouwperceel, nabij de Vliet, gekarakteriseerd door een landelijk uiterlijk, waar vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen voorkomen. Deze woningen staan op veelal ruime kavels, waarbij de bebouwing afgewisseld wordt door grote groene plekken. Hierdoor ontstaat aan de Vliet een rafeligheid, die een overgang naar het landelijk gebied inzet. De woningen zijn niet alleen georiënteerd op de weg of het pad vanaf waar ze ontsloten worden, maar juist ook op de Vliet. De bijzondere landschappelijke kenmerken - zoals de rafeligheid, de open groene structuur en de oriëntatie op de Vliet - dienen beschermd te worden.

Naast de archeologische aspecten, die separaat zijn aangegeven in een archeologische paragraaf en worden vastgelegd binnen het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming, worden vanuit cultuurhistorie ook kaders meegegeven waaraan ontwikkeling zich dient te voldoen. Echter wordt er geen separate dubbelbestemming cultuurhistorie opgenomen, daar

kavel niet direct aan de Vliet is gesitueerd. De volgende kaders worden meegegeven:

- maximaal behoud van het groene- en open karakter van locatie;
- behoud van de bestaande waterstructuur (voormalige kavelsloten);
- de maximale goothoogten en nokhoogte van de nieuw te bouwen villa afstemmen op de bestaande villabebouwing langs de Vliet;
- bijgebouwen dienen zodanig gesitueerd te zijn, dat er geen 'achterkanten' gecreëerd worden aan de Vliet.

Hoofdstuk 8 Juridische vormgeving

8.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Het bestemmingsplan "Parnashofweg 53 kavel 3" maakt de ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk. Het bestemmingsplan is daardoor klein van aard en wordt ook wel getypeerd als een postzegelbestemmingsplan.

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

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

8.2 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, monumentale en/of cultuurhistorische waarde enzovoorts.

8.3 Bestemmingsregels

Tuin

De op de verbeelding voor "Tuin" bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Het bouwen van een fietsberging zijdelings van een bijbehorend hoofdgebouw is toegestaan;
- b. Het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, met inachtnaam van de in artikel 5.2 Bouwregels genoemde bouwhoogtes.

Water

De op de verbeelding voor "Water" bestemde gronden zijn bestemd voor water en oevers. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Binnen de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, mits ten behoeve van de bestemming;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Wonen

De op de verbeelding voor "Wonen" bestemde gronden zijn bestemd voor de functie wonen. Daarnaast mag er een aan huis verbonden beroep worden beoefend, met in achtnaam van de, in artikel 5.3.1, benoemde voorschriften. Ten aanzien van deze functie mag er een eengezinswoning, parkeervoorziening, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en tuinen en erven binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Een eengezinswoning wordt binnen het aangegeven bouwvlak opgericht. Aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd, met inachtnaam van de in artikel benoemde voorschriften. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gerealiseerd met

inachtnaam van de in artikel benoemde voorschriften. De opvulling van het plangebied is wel gebonden aan een maximaal bebouwingspercentage, krachtens artikel 5.2.2 van de planregels. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om binnenplannen van de bouw- en gebruiksregels af te kunnen wijken.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' heeft de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden tot doel. Het college van burgemeester en wethouders mag vrijstelling verlenen voor het oprichten van een gebouw, zolang het niet zal leiden tot een versterking van de archeologische resten of onder bepaalde voorwaarden.

8.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels). Tevens is in dit hoofdstuk de algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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

8.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring 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 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van een volledige plantoelichting dient de gemeente inzicht te geven in de mate van economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast dient de gemeente alle kosten die worden gemaakt ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling te verhalen op initiatiefnemer of een andere partij die hiervoor verantwoording draagt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de bouw van een vrijstaande woning. Deze locatieontwikkeling (bouw- & woonrijp maken, planontwikkeling, etc.) worden (vrijwel volledig) door de ontwikkelaar gevoerd. De ontwikkelaar heeft verklaard dat zij in staat is om de kosten voor locatieontwikkeling te kunnen dragen. Daarom wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling financieel haalbaar is.

De kosten die de gemeente maakt beperken zich in deze tot de planontwikkeling, het opstellen en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. De kosten voor deze werkzaamheden worden via een anterieure overeenkomst verhaalt op verantwoordelijke. In deze overeenkomst is ook een bepaling voor eventuele planschade opgenomen. Er wordt door de gemeenteraad geen exploitatieplan vastgesteld, kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de kosten ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling, alsmede het gemeentelijk kostenverhaal in deze zijn verzekerd.

9.2 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.

9.2.1 Ontvangen 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. Hoogheemraadschap Rijnland
2. Veiligheidsregio Haaglanden
3. TenneT regio West
4. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam - Voorburg
5. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

6. Dunea
7. N.V. Nederlandse Gasunie
8. KPN
9. Stedin

Op de aanvraag vooroverleg zijn van de volgende instanties reacties ontvangen:

Veiligheidsregio Haaglanden

Gezien de marginale omvang van de wijziging van de bestemming ziet de Veiligheidsregio Haaglanden af van de mogelijkheid om advies uit te brengen.

TenneT regio West

Er zijn geen eigendommen van bedrijf betrokken bij dit bestemmingsplan. Derhalve ziet men af van een inhoudelijke reactie.

N.V. Nederlandse Gasunie

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Dunea

In het door u geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea, we hebben derhalve geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Reactie gemeente:

De reacties die zijn binnengekomen ten aanzien van het vooroverleg geven geen aanleiding tot aanpassingen.