

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. een vrijstaande woning met garage
- | aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg



Juni 2017

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van een vrijstaande woning met garage aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: de heer M. van Laarhoven</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 21 juni 2017</i>
<i>Versie</i>	<i>: 2</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 16190/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Planologische procedure	5
1.4 Plangebied.....	5
1.5 Leeswijzer	6
2. RUIMTELIJK BELEID.....	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Beleidskaders algemeen.....	7
2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.2.2 Erfgoedwet	8
2.2.3 Waterwet.....	8
2.2.4 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit.....	9
2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014	9
2.3 Beleidskader specifiek	10
2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	10
2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020	11
2.3.3 Parkeernota.....	11
2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021	12
3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	13
3.1 Strijdigheid bestemmingsplan.....	13
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing.....	14
3.2.1 Beschrijving van de bestaande omgeving	14
3.2.2 Beschrijving van het plan.....	14
3.2.3 Welstand	17
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	18
4.1 Parkeren	18
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	19
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	20
5.1 Geluid.....	20
5.1.1 Inleiding	20
5.1.2 Geluidsbelasting door gezoneerde wegen (Wet geluidhinder)	20
5.1.3 Geluidsbelasting door 30 km/h-wegen (goede ruimtelijke ordening).....	20
5.1.4 Spoorweglawaaï	21
5.2 Luchtkwaliteit	21
5.3 Natuur	22
5.3.1 Inleiding	22
5.3.2 Natuurtoets	22
5.4 Externe veiligheid	23
5.4.1 Inleiding	23
5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied.....	24
5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties.....	25
5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen	25
5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water	25
5.4.2.4 Buisleidingen	25
5.5 Water.....	26
5.5.1 Inleiding	26
5.5.2 Watertoets	26

5.5.2.1	<i>Bestaand stedelijk gebied</i>	26
5.5.2.2	<i>Oppervlaktewater</i>	26
5.5.2.3	<i>Riolering en afkoppeling</i>	27
5.5.2.4	<i>Riool- en baggerbeheer</i>	27
5.5.2.5	<i>Waterkeringen & waterveiligheid</i>	27
5.5.2.6	<i>Wateropgave</i>	28
5.5.2.7	<i>Klimaatadaptatie</i>	29
5.6	<i>Bodem</i>	29
5.7	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	29
5.7.1	<i>Inleiding</i>	29
5.7.2	<i>Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	30
5.7.3	<i>Conclusie</i>	30
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	31
6.1	<i>Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht</i>	31
6.2	<i>Archeologie</i>	31
6.2.1	<i>Inleiding</i>	31
6.2.5	<i>Toevalsvondst</i>	31
7	UITVOERBAARHEID	32
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	32
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	32
	OVERZICHT BIJLAGEN:	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg bestaat het voornemen om daar een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het gaat om de vervanging van een bestaande woning. De bestaande woning wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd, met een garage.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg ligt in het bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt', vastgesteld d.d. 14 mei 2013. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Tuin' (T) – artikel 13, 'Wonen' (W) – artikel 17 en 'Waarde-Archeologie 6 – artikel 24. Het bouwplan is op een aantal onderdelen strijdig met de regels uit het bestemmingsplan. In paragraaf 3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt dieper op de strijdigheden met het bestemmingsplan ingegaan.

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch procedure te worden doorlopen.

1.3 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen aan de bouw van de in de aanvraag bedoelde woning. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidings-procedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.4 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Voorburg, sectie D, nummer 3069. De locatie heeft een oppervlakte van 1.255 m².

Park Leeuwensteijn is een villabuurt (villapark volgens de welstandsnota) gelegen tussen het Oosteinde en de Vliet. De buurt bestaat overwegend uit twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen op ruime privé percelen.

Het pand Park Leeuwensteijn 36 is een vrijstaande villa die met de voorzijde georiënteerd is op de Vliet. Het perceel wordt door de straat gescheiden van de Vlietoever. Het perceel grenst, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde aan percelen met daarop eveneens vrijstaande woningen.



Fig. 1: Luchtfoto Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg met projectlocatie (rood omkaderd)
bron: Google Earth

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

In paragraaf 2.2 wordt kort verwezen naar de beleidskaders die in algemene zin van toepassing zijn, maar waarin niet of nauwelijks concrete uitgangspunten, beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd voor het projectgebied. Paragraaf 2.3 en verder behandelen de beleidsdocumenten die wel concreet en/of specifiek van betekenis zijn voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Beleidskaders algemeen

Op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een groot aantal beleidsdocumenten die raken aan het terrein van de ruimtelijke ordening. Voorbeelden hiervan zijn het Verdrag van Malta, de (Rijks)Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Regionaal Structuurplan Haaglanden en de Provinciale Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM).

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte. Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Voor de bouw van de woning aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg dient echter allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Nu in onderhavig geval sprake is van het realiseren van één woning binnen een bestaand bebouwd gebied waarbij tevens sprake is van vervanging van een bestaande woning, kan hier redelijkerwijs niet gesproken worden van een 'stedelijke ontwikkeling' (dat heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State al eens bevestigd in een uitspraak van 4 juni 2014, 201401129/1/R2 en 201401129/2/R4).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor onderhavig bouwplan.

2.2.2 Erfgoedwet

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologisch waardevolle vindplaatsen.

Voor dit plangebied geldt een lage archeologische waarde en geldt de vrijstellingsgrens van waarde 6: 1.000 m² en 100 cm-Mv. Indien de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient er een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad door de voorgenomen ingreep. Dit volgt uit het archeologisch beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg dat is vastgelegd in de beleidsnota 'herijking archeologie beleid 2013', welke door de gemeenteraad in januari 2014 is vastgesteld.

De voorgenomen ingreep overschrijdt deze vrijstellingsgrenzen niet, derhalve hoeft er geen archeologisch rapport te worden overlegd (zie ook paragraaf 6.2).

Conclusie

De beleidsnota 'herijking archeologie beleid 2013' is uitgangspunt bij de beoordeling van dit bouwplan wat betreft het aspect archeologie. Nader onderzoek is hier echter niet noodzakelijk (zie ook paragraaf 6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing).

2.2.3 Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht 'oude' wetten op het gebied van water samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor de implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen op grond van de Waterwet een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties met uitzondering van:

- onttrekkingen voor drinkwater;
- koude- en warmteopslag;
- grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Gemeenten krijgen verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater. De

gemeente Leidschendam-Voorburg heeft daartoe het Water- en rioleringsplan 2016-2021 opgesteld.

Conclusie

Het Water- en rioleringsplan 2016-2021 is uitgangspunt bij de beoordeling van dit bouwplan wat betreft het aspect water. In paragraaf 2.3.4 wordt in het kader van 'Beleidskader specifiek' nader ingegaan op dit water- en rioleringsplan. Voorts bevat paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing de concrete toetsing (de watertoets).

2.2.4 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 voornoemde VRM vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd. Deze actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

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 en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Eén van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte (mede aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zie hierboven).

Met de realisatie van onderhavig plan wordt een oudere woning met een matige onderhoudsstaat, vervangen door een nieuwe woning welke voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd. De realisatie van deze nieuwe woning betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Park Leeuwensteijn. Daarmee wordt, weliswaar op zeer bescheiden schaal, bijgedragen aan de doelstelling van de VRM, namelijk het 'opwaarderen' van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving.

Conclusie

Het bouwplan sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de VRM voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 12 januari 2017) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De woning aan Park Leeuwensteijn 36 wordt gerealiseerd binnen 'het bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe (voor zover hier althans gesproken zou moeten worden van een 'nieuwe ontwikkeling', nu het hier gaat om de vervanging van een reeds bestaande woning). Ook ingevolge de Verordening Ruimte dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1

van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen belemmering vormt.

Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan Park Leeuwensteijn 36 aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen*. Bij de vaststelling van de structuurvisie (2006) is de afspraak gemaakt om de visie elke vier jaar te herijken. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in Stedelijk Gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en de Vlietzone.

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80 % van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5 % groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers.

Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. In het belang van het welzijn van jong en oud en van de concurrentiekracht van de gemeente binnen de regio zal daarbij bewust een sterkere focus worden gelegd op hoogwaardige kwaliteit in woon-, werk- en verblijfsruimten. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte en de markt.

De voorgenomen planontwikkeling levert een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van dit plan betekent immers de vervanging van een bestaande woning voor een nieuwe woning die voldoet aan de eisen van de tijd. De nieuwbouw draagt bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor Park Leeuwensteijn 36 sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De vervanging van een bestaande woning voor nieuwbouw levert namelijk een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vroegen immers om een heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2020 en de evaluatie daarvan in 2010.

De woningmarkt laat een meer op de vraaggerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020, die mede ontleend zijn aan de strategische visie, blijven ook in deze actuele woonvisie onverkort van kracht. De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus.

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaande woonvisie gelden:

- Waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Waarborgen dat de variatie in gewenste woonmilieus in Leidschendam-Voorburg wordt behouden en waar mogelijk versterkt
- Een strategische inzet van nieuwbouw
- De bevordering van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen
- Integrale aanpak planontwikkeling
- Actieve inzet in de regio op het gebied van wonen

Conclusie

Met onderhavige plan van het vervangen van een bestaande woning voor een nieuwbouwwoning wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie, namelijk het behoud en het versterken van de bestaande woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.3.3 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan aan Park Leeuwensteijn kan voldoen aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan Park Leeuwensteijn 36.

2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021

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

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

Conclusie

Gelet op het feit dat er sprake is van vervanging van bestaande bouw, zijn de waterhuishoudkundige effecten beperkt. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het bouwplan voor het perceel aan Park Leeuwensteijn 36 voorziet in de vervanging van een bestaande vrijstaande eengezinswoning door een nieuwe vrijstaande eengezinswoning, met een bijbehorend bijgebouw.

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

3.1 Strijdigheid bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' rusten de volgende bestemmingen op het plangebied:

1. Tuin (artikel 13)
2. Wonen (artikel 17)
3. Waarde Archeologie - 6 (artikel 24)

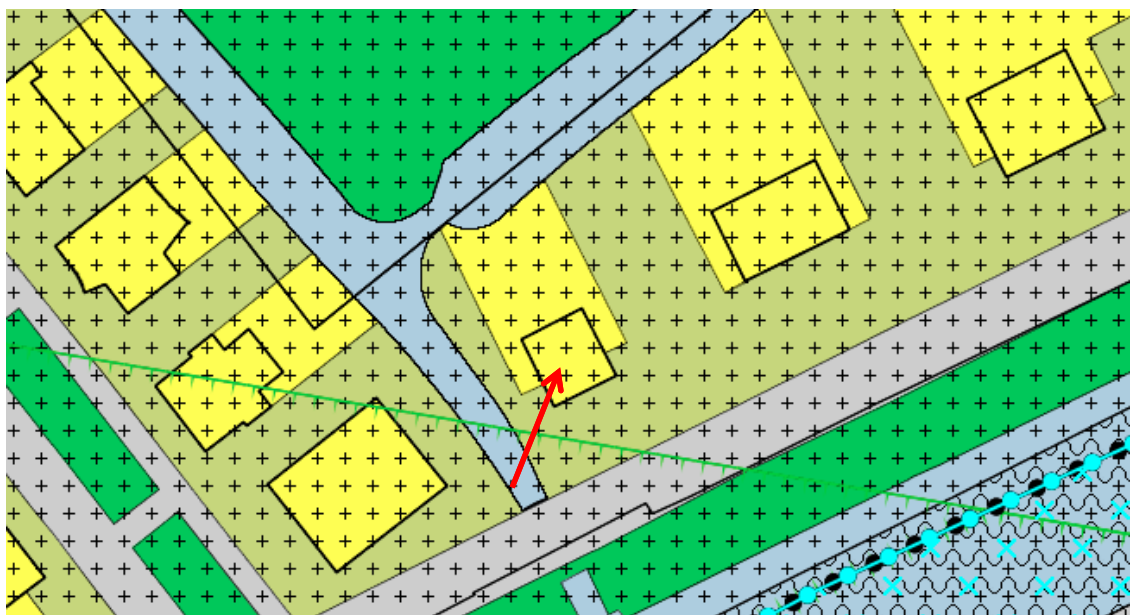


Fig. 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' (projectlocatie: rode pijl)

Zoals opgemerkt is het bouwplan op een aantal onderdelen strijdig met voornoemd bestemmingsplan. Hierover het volgende.

Ad 1 Tuin

Overeenkomstig artikel 13.1.1, sub a en sub b, zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor tuinen en onbebouwde erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Overeenkomstig artikel 13.2.1 mag, met uitzondering van subleden 13.2.2, 13.2.3, 13.2.4 en 13.2.5, op deze gronden niet worden gebouwd.

De nieuwe woning wordt voor een deel buiten het bouwvlak opgericht in de bestemming 'Tuin', waar (meerlaagse) bebouwing van het hoofdgebouw niet is toegestaan. Tevens is

geen sprake van een van de genoemde uitzonderingen. Het plan voldoet derhalve niet aan de gestelde voorschriften.

Ad 2 Wonen

Overeenkomstig artikel 17.2.2, sub a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Een deel van de woning bevindt zich buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak, waar meerlaagse bebouwing van het hoofdgebouw niet is toegestaan.

Overeenkomstig artikel 17.2.2, sub b en sub c, mag de (minimale dan wel maximale) goothoogte, respectievelijk de (minimale danwel maximale) bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Nu de woning voorzien wordt van een platdak dient de rondgaande gootlijst net onder de opstaande dakrand aangemerkt te worden als goothoogte. Aangezien deze een hoogte heeft van 6,58 meter, gemeten vanuit de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, wordt de op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte van 5,5 meter met 1,05 meter overschreden. De maximale bouwhoogte van 8 meter wordt niet overschreden, aangezien de hoogte van de opstaande dakrand 7,05 meter bedraagt, een onderschrijding van 0,95 meter ten opzichte van wat maximaal mogelijk is.

Voorts wordt de nieuwe garage / berging buiten de bebouwingszone 'Wonen' opgericht in de bestemming 'Tuin'. De hoogte van de garage / berging sluit overigens wel aan bij de maximale bouwhoogte van 3 meter voor vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. Dit geldt ook voor de maximale bebouwingsoppervlakte van 40 m².

Ad 3 Waarde Archeologie

Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 24.2 van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden niet mag worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op (onder meer) een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² en waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 1 m beneden maaiveld. Dat is hier het geval. Hier bestaat dan ook geen strijdigheid met het bestemmingsplan.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Zoals hierboven beschreven, ziet het bouwplan op de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door een nieuwe vrijstaande woning. Hierna zal verder worden ingegaan op de stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de bestaande omgeving

Park Leeuwensteijn is een villabuurt (villapark volgens de welstandsnota) gelegen tussen het Oosteinde en de Vliet. De buurt bestaat overwegend uit twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen op ruime privé percelen.

Het pand Park Leeuwensteijn 36 is een vrijstaande villa die met de voorzijde georiënteerd is op de Vliet. Het perceel wordt door de straat gescheiden van de Vlietoever. Het perceel grenst, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde aan percelen met daarop eveneens vrijstaande woningen.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Het plan ziet op de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning, met een garage / berging. De nu op het perceel aanwezige woning zal worden gesloopt.

De woonbuurt Park Leeuwensteijn bestaat uit klassieke villabouw met een hoogte van twee lagen met kap, maar ook uit kubistisch vorm gegeven villa's van maximaal drie lagen met een kleinere c.q. terug liggende derde bouwlaag. De voorgestelde nieuwbouw komt (globaal) overeen met de al in de buurt aanwezige kubistisch vorm gegeven villa's.

Ten opzichte van het bestaande te slopen gebouw neemt de omvang toe, maar de hoogte neemt af. Het ontwerp laat een nieuwe villa zien met een interessante en markante architectuur die in de stedenbouwkundige optiek een waardevolle aanvulling vormt op de binnen Park Leeuwensteijn aanwezige woonbebouwing.

Het perceel op zichzelf biedt voldoende ruimte voor de inpassing van deze villa met een grotere omvang. Daarbij is overigens ook nadrukkelijk aandacht besteed aan een evenwichtige ruimteverdeling op het perceel, mede vanwege de samenhang met de omliggende woningen.

Om voornoemde redenen worden het plan uit het oogpunt van stedenbouw aanvaardbaar geacht.

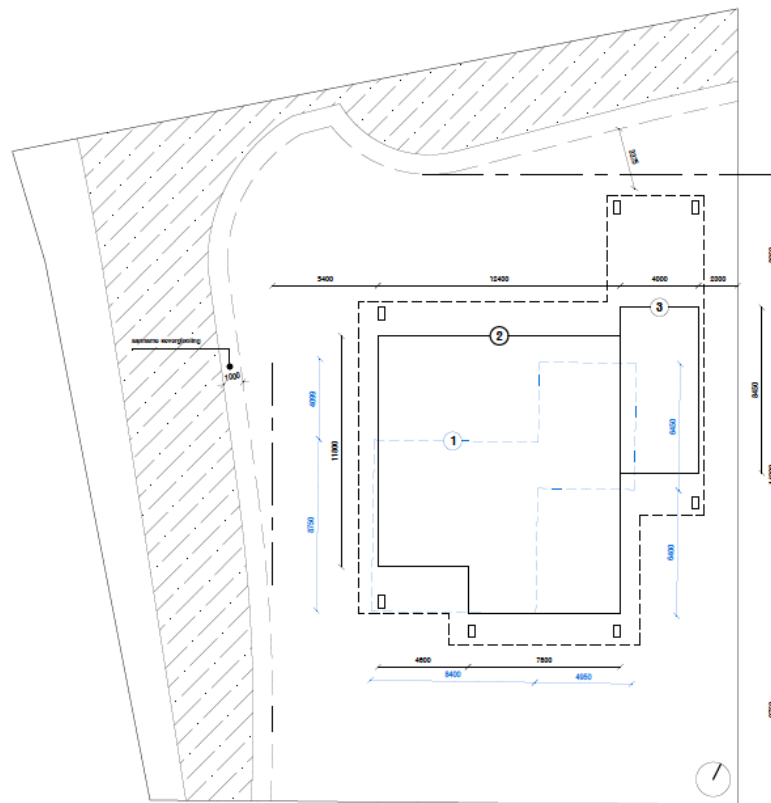


Fig. 3 Plattegrond nieuwe situatie (met in blauw de contouren te slopen woning)

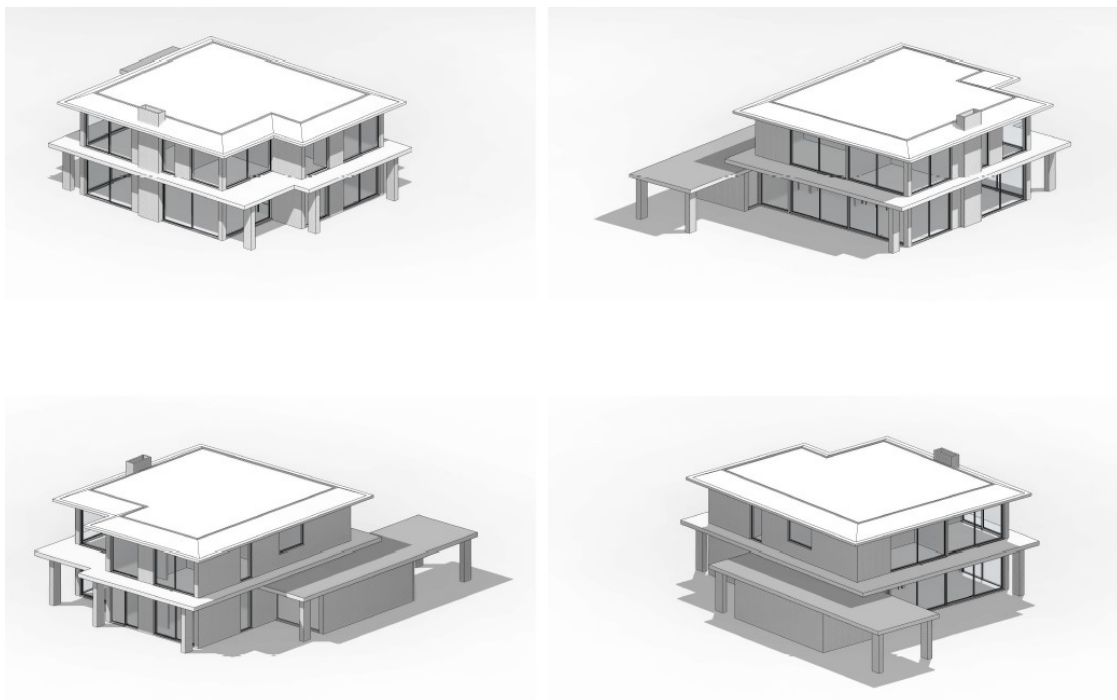


Fig. 4 3D-impresie nieuwe woning



Fig. 5 3D-foto-impresie nieuwe woning



Fig. 6 3D-foto-impressie nieuwe woning

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.2.3 Welstand

Op 25 april 2017 is het bouwplan aan Park Leeuwensteijn 36 behandeld in de Welstands- en monumenten commissie. De commissie is akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

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

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.3 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'rest bebouwde kom'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent een totale parkeereis van 2 parkeerplaatsen.

Op het perceel Park Leeuwensteijn 36 zullen 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie onderstaande overzicht, de naast elkaar gelegen parkeerplaatsen. De in de garage ingetekende parkeerplaats telt niet mee, nu deze achter de parkeerplaatsen op de oprit is gesitueerd). Er vindt dus geen toename plaats van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

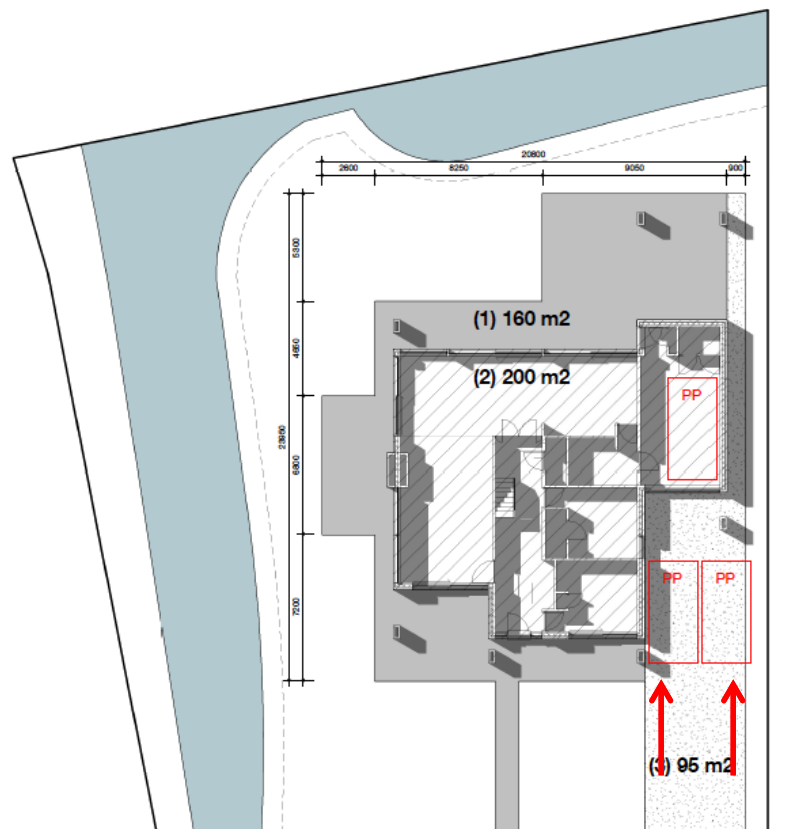


Fig. 7 Overzicht parkeren (2 parkeerplaatsen, zie rode pijlen)

Kortom: er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de huidige woning aan Park Leeuwensteijn 36 vindt plaats via de weg Park Leeuwensteijn. De bouw van de nieuwe woning brengt daar geen verandering in. De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan Park Leeuwensteijn 36 relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

5.1.1 Inleiding

Voor de planologische inpassing van dit plan aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Park Leeuwensteijn 36 in Voorburg*, d.d. 28 april 2017, zie bijlage I). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

5.1.2 Geluidsbelasting door gezondeerde wegen (Wet geluidhinder)

De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de Vlietweg. De geluidsbelasting vanwege de Vlietweg ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 50 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet de maximaal vast te stellen hogere waarde overschreden. De planlocatie ligt niet binnen de geluidszone van enige andere weg.

Het lijkt niet goed mogelijk maatregelen te treffen om de geluidsbelasting vanwege de Vlietweg te reduceren. In beginsel is het mogelijk geluidsreducerend asfalt toe te passen op de Vlietweg. Met een dunne deklaag zou naar verwachting een reductie van ongeveer 3 dB haalbaar zijn. Om genoemde geluidsreductie te halen zou het stiller asfalt over een lengte van ongeveer 250 meter moeten worden aangelegd. Het ligt echter niet voor de hand een dergelijk wegdektype toe te passen ten behoeve van slechts één nieuw te bouwen woning.

De wegbeheerder zal dit slechts overwegen in het kader van reeds gepland groot onderhoud en wanneer een groter aantal woningen kan profiteren. Er is hier echter geen sprake van aanstaand groot onderhoud.

Het oprichten van schermen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke aard. Ook is reeds zonder berekening aannemelijk dat een scherm financieel niet haalbaar is.

Gezien bovenstaande dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld voor de nieuw te bouwen woning Park Leeuwensteijn 36. Daarbij wordt getoetst aan het gemeentelijk geluidsbeleid (Beleidsregel hogere grenswaarden). Volgens het gemeentelijk geluidsbeleid dient te worden gestreefd naar de aanwezigheid van tenminste één geluidsluwe gevel met een geluidsbelasting van hooguit 53 dB en buitenruimte (maximaal 58 dB) per woning. Uit voornoemd akoestisch rapport blijkt dat aan deze eisen ruimschoots wordt voldaan. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3 Geluidsbelasting door 30 km/h-wegen (goede ruimtelijke ordening)

Voorts is het plan gelegen binnen de 30 km/h-zone van Park Leeuwensteijn. In het kader van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidszone. Wel hebben deze wegen effect op de geluidssituatie van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Wettelijk gezien zijn dergelijke wegen niet geluidsgezoneerd. Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te kunnen maken, is het desondanks wenselijk om toch de geluidssituatie (gevelgeluidsbelasting) inzichtelijk te maken.

Uit het rapport van Van Kooten Akoestisch Advies blijkt dat de geluidsbelasting vanwege Park Leeuwensteijn maximaal 32 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting is ruimschoots lager dan de voorkeurgrenswaarde zoals die geldt voor wel geluidsgezoneerde wegen. Geconcludeerd kan worden dat hier sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

5.1.4 Spoorweglawaaï

De onderzoekslocatie ligt net buiten de geluidszone van de RandstadRail. Echter vanwege de spoorbrug over de Vliet is in deze omgeving lokaal sprake van een verhoogde geluidsemissie. Op advies van de gemeente is spoorweglawaaï daarom toch onderzocht.

De resultaten worden vergeleken met het normenkader dat van toepassing zou zijn indien de locatie wel binnen de geluidszone van RandstadRail zou liggen. Voor nieuwe woningen binnen de zone van een spoorweg geldt een voorkeurgrenswaarde van 55 dB en maximaal vast te stellen hogere waarde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege RandstadRail maximaal ongeveer 55 dB zal bedragen. De contour voor 55 dB raakt namelijk net aan de bestaande woning Park Leeuwensteijn 36. In de nieuw te realiseren situatie zal dat niet anders zijn. Deze waarde is gelijk aan de voorkeurgrenswaarde die van toepassing zou zijn indien de woning binnen de geluidszone van RandstadRail zou liggen.

De geluidsbelasting vanwege RandstadRail en het Park Leeuwensteijn zijn zonder meer acceptabel, zodat er voor deze geluidsbronnen geen maatregelafweging nodig is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor Park Leeuwensteijn 36. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaaï een besluit hogere grenswaarden wordt vastgesteld. Dit besluit kan worden genomen tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus

zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op vervangen van een bestaande woning door een nieuwe woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

Voorts is er ter hoogte van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen.

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Park Leeuwensteijn 36, Voorburg*, d.d. 15 mei 2017, zie bijlage II) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en belangrijke weidevogelgebieden.
- Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen.
- De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen art 3.5 lid 2 en 4 van de Wet Natuurbescherming worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli (2017) en 15 augustus tot 1 oktober (2017). Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met verbodsbepaling overtredende werkzaamheden kan worden gestart.
- Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten fauna waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is vanwege vleermuizen. Indien vleermuizen aanwezig zijn, dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met verbodsbepaling overtredende werkzaamheden kan worden gestart.

Met in achtneming van het bovenstaande, wordt overigens niet verwacht dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636

- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crnvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012

Tevens dient men rekening te houden met het beleid Externe Veiligheid dat door stadsgewest Haaglanden is vastgesteld op 28 november 2012.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan Park Leeuwensteijn 36 relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 7: Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen.

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 2 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 650 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

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

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de

belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig is.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan Park Leeuwensteijn 36 geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, is de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige status van het gebied en de (beperkte) ontwikkelingen binnen het plangebied bieden nauwelijks mogelijkheden om de bergingscapaciteit van water te optimaliseren. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum (Stand-Still). Waar mogelijk dient de bergingscapaciteit vergroot te worden indien er sprake is van herontwikkeling.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. In de omgeving van het plangebied is een aantal watergangen aanwezig, die uiteindelijk aansluiten op de Vliet.

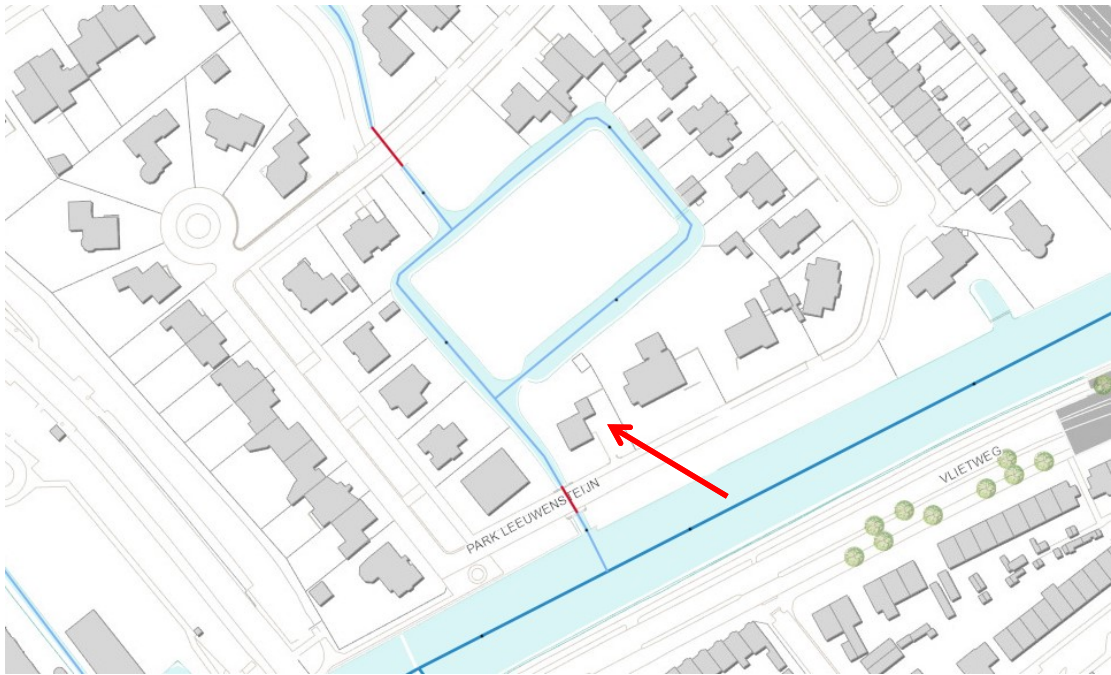


Fig. 8: Watersysteem rondom de planlocatie (Park Leeuwensteijn 36, zie rode pijl)

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande, riool aan voorzijde (Park Leeuwensteijn). Het hemelwater zal worden afgekoppeld en direct worden aangesloten op het open water dat binnen het eigen terrein aanwezig is.

Voor zover in het plan uitlopende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.4 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2021 is eind 2015 vastgesteld en is een verbreed GRP.

5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Dit is door het Hoogheemraadschap Delfland bevestigd bij brief van (welke als bijlage III bij deze onderbouwing is gevoegd).

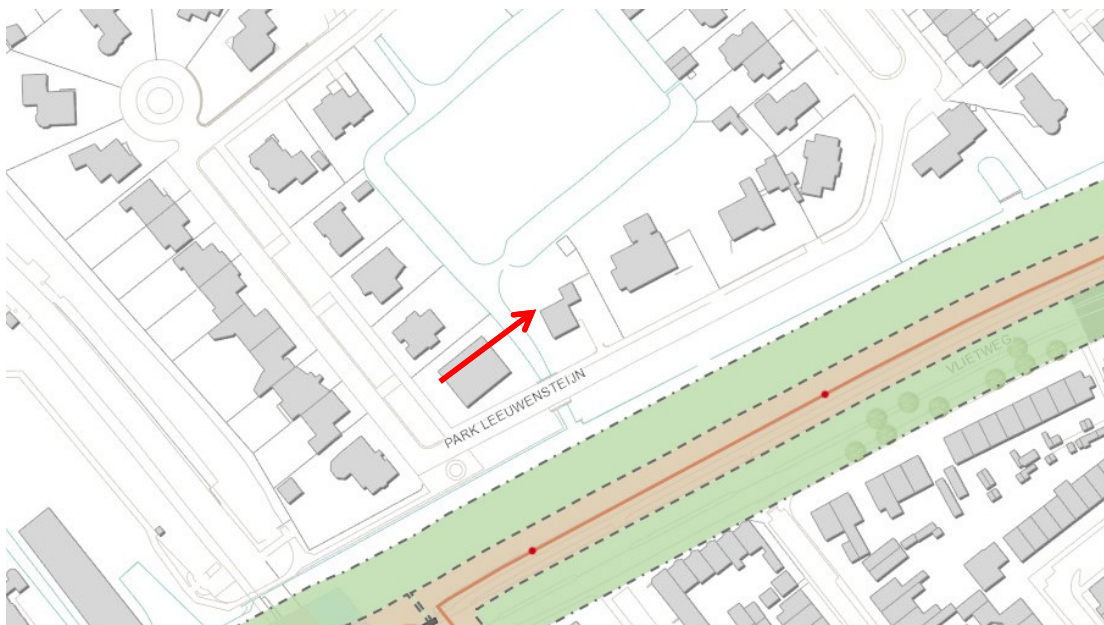


Fig. 9: Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland (projectlocatie: rode pijl)

5.5.2.6 Wateropgave

Zoals opgemerkt is in bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden.

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend:

BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande bebouwd oppervlak	105 m2
Bestaande verharding overige perceel	145 m2
TOTAAL	250 m2
NIEUWE SITUATIE	
Nieuw bebouwd oppervlak	200 m2
Nieuwe verharding overige perceel	171 m2
TOTAAL	371 m2
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	121 m2 toename

Met de realisatie van het bouwplan aan Park Leeuwensteijn 36 zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak toenemen met 121 m2. Aan de hand van de zogenaamde watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland is berekend of, en hoeveel, water moet worden gecompenseerd. Uit deze watersleutel (welke als bijlage IV is bijgevoegd) blijkt echter dat door de toename aan verharding ontstaat een waterbergingsopgave van 8 m3. Deze bergingsopgave zal worden opgelost via waterdoorlatende verharding en een infiltratievoorziening.

5.5.2.7 Klimaatadaptatie

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

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

De nieuwe woning aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg wordt voorzien van zonnepanelen en een groen dak. Op die manier wordt een bijdrage wordt geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande (onder meer de wateropgave zoals genoemd onder paragraaf 5.5.2.6) voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft d.d. bevestigd dat zij kunnen instemmen met de constatering dat dit plan geen 'wateropgave' heeft (zie bijlage III).

5.6 Bodem

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wbb van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Met onderhavig project wordt een woning gerealiseerd op een perceel waar reeds een woning heeft bestaan en waar, ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan, een woonbestemming op rust. Voor deze locatie bestaat er geen reden om te vermoeden dat er sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Nader onderzoek werd dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woning.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet

betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan Park Leeuwensteijn 36 te Voorburg kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

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

Dit plan van één woning, waarbij tevens nog sprake is van vervanging van een bestaande woning, wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Voor onderhavig plan aan Park Leeuwensteijn 36 geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woning aan Park Leeuwensteijn in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.7.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

6.2.1 Inleiding

Zoals in paragraaf 2.2.2 reeds opgemerkt, geldt voor dit plangebied een lage archeologische waarde en geldt de vrijstellingsgrens van waarde 6: 1.000 m² en 100 cm-Mv. Indien de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, dient er een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad door de voorgenomen ingreep. Dit volgt uit het archeologisch beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg dat is vastgelegd in de beleidsnota 'herijking archeologie beleid 2013', welke door de gemeenteraad in januari 2014 is vastgesteld.

De voorgenomen ingreep overschrijdt deze vrijstellingsgrenzen niet, derhalve hoeft er geen archeologisch rapport te worden overlegd.

6.2.5 Toevalsvondst

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning aan Park Leeuwensteijn 36 te Leidschendam.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De herontwikkeling aan Park Leeuwensteijn 36 is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Leidschendam - Voorburg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woning. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Voort dit plan heeft het volgende vooroverleg plaatsgevonden:

- Omwonenden: De initiatiefnemer heeft contact gehad met de omwonenden van het bouwperceel om zijn plannen te bespreken. Betreffende omwonenden konden zich vinden in de plannen;

- Hoogheemraadschap Delfland: Op is dit plan voorgelegd aan het Waterschap Delfland. Het waterschap heeft bij brief van aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage periode **wel / geen** zienswijzen ingediend.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Park Leeuwensteijn 36 af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt'. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I Akoestisch onderzoek, Bouwplan Park Leeuwensteijn 36 in Voorburg, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 28 april 2017*
- II Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Park Leeuwensteijn 36, Voorburg, Ecoresult, d.d. 15 mei 2017*
- III **Brief Hoogheemraadschap Delfland.....***
- IV Watersleutel Hoogheemraadschap Delfland*