

Ruimtelijke onderbouwing
Nieuw Mariënpark te Leidschendam
projectnummer 15068

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



Opdrachtgever: Blauwhoed
Postbus 2552
3000 CN ROTTERDAM

Versienummer: 4.0

Datum: 12 oktober 2015

Auteur: mr. M.W. van der Hulst

Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	4
2.1 Projectlocatie	4
2.2 Projectplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	6
3 Ruimtelijk beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	11
3.2.2 Programma Ruimte	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale woonvisie Haaglanden	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen	14
3.4.2 WOONvisie	14
3.4.3 Woningmarktmonitor Leidschendam-Voorburg 2013	15
3.4.4 Wonen, welzijn en zorg	17
4 Ruimtelijke aspecten	18
4.1 Planologie en stedenbouw	18
4.1.1 Actuele regionale behoefte	19
4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk	20
4.1.3 Passende ontsluiting	20
4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	22
5 Milieu- en omgevingsaspecten	24
5.1 Bedrijven en milieuzonering	24
5.2 Externe veiligheid	24
5.3 Bodem (milieukundig)	25
5.4 Geluid	26
5.5 Luchtkwaliteit	26
5.6 Ecologie	28
5.7 Mer-beoordeling	28
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek
- 2 Ecologisch onderzoek
- 3 Marktanalyse
- 4 Parkeerbalans
- 5 Bodemonderzoek

2.2 Projectplan

Woningcorporatie Vidomes heeft besloten het nieuwbouwproject Nieuw Mariënpark in Leidschendam niet verder te ontwikkelen. Aangescherpte wet- en regelgeving en veranderde maatschappelijke en financiële omstandigheden hebben de woningcorporatie hiertoe doen besluiten. Het plan van Vidomes, dat verschillende functies op het gebied van wonen, welzijn en zorg samenbrengt, omvatte 78 koop- en huurwoningen in de vrije sector, 28 sociale huurappartementen, zorgeenheden voor dementerenden, zorghotelkamers en zorgwoningen met verschillende zorgvoorzieningen voor ouderen. Het nog niet verkrijgen van toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om geld voor de bouw te lenen, de lange doorlooptijd van het project, eventueel noodzakelijke planaanpassingen en het feit dat zorgaanbieder Florence door gewijzigd overheidsbeleid heeft besloten niet te zullen huren, hebben bijgedragen aan het besluit van Vidomes om de ontwikkeling te stoppen en de unieke binnenstedelijke grondposities aan het park te verkopen. Blauwhoed heeft het plan overgenomen van Vidomes en heeft een alternatief plan bedacht dat binnen de bouwcontouren valt van het bestemmingsplan.

Blauwhoed heeft een marktanalyse uitgevoerd (zie bijlage) en op basis daarvan (gedeeltelijk) een nieuw plan ontwikkeld. Het plan bestaat uit eengezinswoningen aan de Prins Bernhardlaan/Beethovenlaan en appartementen met prachtig uitzicht over het park. Naast koopwoningen en koopappartementen zullen ook huurappartementen worden aangeboden.

figuur 2. schets toekomstige situatie



Het project Nieuw Mariënpark is in 4 deelprojecten onderverdeeld (zoals hierboven weergegeven):

Deelproject A: 8 eengezinswoningen met een bouwhoogte van ongeveer 9,3 meter

Deelproject B: ca. 26 koopappartementen met een bouwhoogte van 19,5 meter

Deelproject C: ca. 36 vrije sector huurappartementen met bouwhoogtes variërend van 16,5, 19,5 en 26,1 meter.

Deelproject D: 74 zorgwoningen, maakt geen deel uit van deze aanvraag maar is wel onderdeel van de totale ontwikkeling

De plannen ten aanzien van blok D worden gerealiseerd conform onherroepelijk bestemmingsplan. Blok D maakt dus geen deel uit van deze aanvraag voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan, maar zal wel tezamen met blok A, B en C worden gerealiseerd. Het plan van Blauwhoed aangaande blok A, B en C maakt in plaats van 78 koop- en huurwoningen in de vrije sector, 28 sociale huurappartementen (totaal 106) uit het oorspronkelijke plan

nu 34 koopwoningen en –appartementen en 36 vrije sector huurappartementen (totaal 70) mogelijk. Dit betekent dat per saldo minder woningen worden gerealiseerd ten opzichte van het oorspronkelijke plan en hetgeen het onherroepelijke bestemmingsplan toestaat.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Nieuw Mariënpark”, vastgesteld op 25 september 2012. De projectlocatie heeft deels de bestemming ‘Wonen-1’, deels de bestemming ‘Gemengd – 1’, deels de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ en deels de bestemming ‘Tuin’. Er gelden bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden met variërende bouwhoogtes en goothoogtes, welke zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Daarnaast is een gebiedsaanduiding opgenomen voor een ondergrondse parkeergarage.

figuur 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Nieuw Mariënpark met ingetekende nieuwe bebouwing



De voor 'Wonen - 1' (zie W-1, figuur 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, gestapeld;
 - aan huis verbonden beroepen;
 - maatschappelijke voorzieningen in de vorm van woonzorgvoorzieningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang': een onderdoorgang;
- met de daarbij behorende:
- groenvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - ontsluitingswegen;

- h. paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen en erven.

De voor 'Gemengd - 1' (zie GD-1, figuur 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorggerelateerde detailhandel, met uitsluiting van detailhandel in volumineuze goederen;
- b. zorggerelateerde dienstverlening;
- c. zorggerelateerde kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van woonzorgvoorzieningen;
- e. een kantine resp. ondersteunende restauratieve - en overige verzorgende voorzieningen ten behoeve van de gebruikers en/of bezoekers van de onder a. tot en met d. alsmede onder f. genoemde functies;

op de verdiepingen:

- f. wonen, met inbegrip van aan huis verbonden beroepen;

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingswegen;
- j. paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. speeltoestellen;
- m. waterlopen en-partijen.

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' (zie V-V, figuur 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- d. bermen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speeltoestellen;
- i. oeververbindingen en duikers.
- j. terrassen.
- k. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- l. voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- m. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- o. waterpartijen en -lopen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. onbebouwde erven behorende bij de op de aangrenzen gronden gelegen hoofdgebouwen.

Toets bestemmingsplan

Binnen blok A worden 8 eengezinswoningen gerealiseerd met een bouwhoogte van 9,3 meter. Deze bouwhoogte is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn volgens het vigerende bestemmingsplan uitsluitend woningen toegestaan in gestapelde vorm. Eengezinswoningen zijn daarom strijdig met het bestemmingsplan. De tuinen behorend bij de eengezinswoningen vallen deels binnen de bestemming 'Verkeers-Verblijfsgebied' en zijn daarmee strijdig.

Binnen Blokken B en C worden koop- en huurappartementen gerealiseerd met bouwhoogtes variërend van 16,5 meter, 19,5 en 26,1 meter (zie figuur 3 op pagina 8). De toegestane bouw-

hoogten worden daarbij niet overschreden. Er worden bij blok B en C appartementen gerealiseerd op de begane grond, terwijl dit op basis van het bestemmingsplan alleen is toegestaan op de verdiepingen.

Langs de Prins Bernhardlaan wordt haaksparkeren mogelijk gemaakt, wat deels binnen de bestemming tuin valt. De bestemming 'Tuin' staat de realisatie van parkeerplaatsen niet toe, waardoor het plan op dit punt strijdig is met die bestemming.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling (op deze beperkte punten) strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, sub a onderdeel 3 van de Wabo. Dit laatste artikel houdt o.a. in dat de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Die wordt met dit document gegeven.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 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.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de wijziging van gestapelde woningen naar eengezinswoningen en van appartementen toestaan op de begane grond, waar dit niet is toegestaan. Hierbij vindt binnen blok A een afname plaats van appartementen die het onherroepelijke bestemmingsplan mogelijk maakt, naar 8 grondgeboden woningen. In Blok B en C worden op de begane grond door Blauwhoed woningen gerealiseerd, waar het bestemmingsplan “voorzieningen” toestaat. Binnen blok C en D worden derhalve 62 in plaats van 51 appartementen gerealiseerd. Bij blok B en C wordt derhalve in een toename van 11 appartementen op de begane grond voorzien. Per saldo is er echter sprake van een afname van het totaal aantal woningen dat het onherroepelijk en thans vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt en toestaat en opzichte van het oorspronkelijke plan. Men kan betogen dat om die reden geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst. Volledigheidshalve worden in deze ruimtelijke onderbouwing de tredes van de ladder toch doorlopen in paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, 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 en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

- 1 Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
- 2 Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijvencentra op Europees gebied;
- 3 Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
- 4 Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project is met name het eerste thema van belang. Hieronder worden dit thema nader toegelicht.

Thema 1: 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.

Bebouwde ruimte

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. 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. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

3.2.2 Programma Ruimte

Daarnaast kent de VRM het Programma ruimte, welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. 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. Het Programma Ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen. Gemeente Leidschendam-Voorburg is gelegen binnen de regio Haaglanden. Daarbinnen is volgens het Programma tot 2030 behoefte aan 100.368 nieuwe woningen en in de periode tussen 2030 en 2039 nog eens behoefte aan 47.072 extra woningen. Dit betekent dat in de regio Haaglanden behoefte bestaat aan de gewenste ontwikkeling.

tabel 1. Woningbehoefteraming (WBR) Programma Ruimte

Regio/subregio	WBR 2012-2019	WBR 2020-2024	WBR 2025-2029	WBR 2012-2029	WBR 2030-2039
Haaglanden	46.288	27.678	26.412	100.368	47.072

tabel 2. Bevolkingsprognose (BP) Programma Ruimte

Regio/subregio	BP 2012-2019	BP 2020-2024	BP 2025-2029	BP 2012-2029	BP 2030-2039
Haaglanden	46.391	24.860	21.859	93.110	38.597

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling tot woningbouw is hiermee in lijn met de VRM en het Programma ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Haaglanden

De Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015, vastgesteld in 2003, vormt een aanvulling op het specifieke gebied van het wonen op het RSP. De centrale regionale ambitie met betrekking tot het wonen is het streven naar verruiming van de kwaliteit van het woonaanbod, wat neerkomt op het vergroten van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt met aandacht voor bijzondere groepen op die markt.

De regio wil zoveel mogelijk inspelen op de keuzemogelijkheden van de bewoners om vorm te geven aan hun eigen woonwensen. Binnen deze regionale strategie kiezen de gemeenten voor lokale oplossingen. De visie geeft aan dat onder andere Leidschendam-Voorburg de identiteit als weliswaar veelzijdige, maar vooral ook ruime en rustige woongemeente wil behouden en versterken.

Het aantal ouderen neemt toe en een toenemend aandeel ouderen blijft zelfstandig wonen. Zorgaanbod moet dan niet alleen wanneer nodig beschikbaar zijn, maar ook aan huis en in de woning geleverd kunnen worden. Nog teveel woningen zijn daarvoor niet geschikt. Daarnaast wordt het verblijf in zorginstellingen steeds meer vervangen door kleinschalige vormen van wonen met zorg in de wijk: extramuralisering. Ook die ontwikkeling doet een klemmend beroep op het woonbeleid van gemeenten en regio.

Hetzelfde geldt voor andere groepen mensen, die om verschillende redenen zorg behoeven en begeleiding bij zelfstandig wonen. Voor een deel van hen geldt dat ook zij door extramuralisering zijn aangewezen op het 'gewone' woonaanbod; anderen zullen nooit op zorg en begeleiding beroep hebben gedaan, maar zijn toch door hun problematiek in de periferie terecht gekomen.

Nog veel te weinig zijn de zorgsector en welzijnssector ingericht op een zodanige aanwezigheid in de wijk dat de vragers die daar wonen ook daadwerkelijk zorg en eventuele begeleiding krijgen. Woningcorporaties, marktpartijen, zorginstellingen, welzijnsinstellingen én gemeenten moeten aan tafel om alles te doen wat mogelijk is om het wensbeeld van zelfstandigheid plus zorg aan huis te realiseren. Op maat van de gemeente, het stadsdeel of de wijk: gebruikmakend van wat er is (voorzieningen, openbaar vervoer), ruimte makend voor wat er moet komen (uitleverpunten voor zorg) en door aanpassing of nieuwbouw zorgen voor passend woonaanbod (levensloopbestendig bouwen).

Het project Nieuw Mariënpark voorziet in de verwezenlijking van zorgwoningen, waar wonen en zorg binnen één complex worden gebundeld. Het voorliggende plan draagt daarmee bij aan de regionale doelstelling op het gebied van extramuralisering en levensloopbestendig bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012 en bijbehorende documenten op 25 september 2012 vastgesteld. De gemeente Leidschendam-Voorburg behoort al jaren tot de beste woongemeenten van Nederland. Jaarlijks onderzoek van Elsevier Magazine wijst dit uit. Het is de ambitie om dat te blijven. Daarom wil de gemeente zich richten op haar onderscheidende vermogen. In de visie geeft de gemeente aan wie zij lokaal en regionaal is en welke opgaven zij voor zichzelf zien. Daarbij houdt de gemeente rekening met ontwikkelingen op het terrein van economie, wonen, sociale zaken, onderwijs, duurzaamheid, stedenbouw en mobiliteit.

Als uitgangspunt zijn drie pijlers geformuleerd:

- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van de economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de (regionale) bereikbaarheid.

Naast een visiedocument, bestaat het uitvoeringsprogramma tot 2040. Deze beschrijft op hoofdlijnen de planning van de ruimtelijke ontwikkeling. Het is een praktisch koersdocument dat inzicht biedt in de meest relevante uitvoeringsactiviteiten voor de korte (tot 2015), middel-lange (2015-2015) en lange (2025-2040) termijn.

Voorzieningen-as (Bach-as)

De Bachlaan verbindt het regionale winkelcentrum Leidsenhage met het meer lokaal georiënteerde Damcentrum. Momenteel worden beide voorzieningencentra versterkt en uitgebreid. In combinatie met ontwikkelingen rondom de centrale huisvesting van de gemeente in één bestuurscentrum, de komst van Nieuw Mariënpark en de uitbreiding van MCH Antoniushove, krijgt de Bachlaan steeds meer het karakter van een (stedelijke) voorzieningen-as.

Toekomstvisie voor de voorzieningen-as

De focus ligt op het versterken van de kwaliteit en de continuïteit van de as door het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte, maar ook het gebruik, de oriëntatie en beeldkwaliteit van de aangrenzende bebouwing. De continuïteit, kwaliteit en herkenbaarheid van de as als langzaam-verkeersverbinding vanaf de noordwestzijde van het spoorpark tot aan de recreatieve knoop 'De Drie Molens' zal worden verbeterd.

De kwaliteit van de voorzieningen-as moet worden versterkt en verbeterd. Daartoe zullen kaders worden gesteld en ontwikkelingen worden benut in Leidsenhage, Damcentrum, de Heuvel en rondom de stedelijke knopen en OV-knopen en de Vliet. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van de ambities en opgaven zoals die in de Herijking voor de voorzieningen-as zijn beschreven.

Relatie tot plan

In het oorspronkelijke plan had Vidomes met de bedrijfsmatige/commerciële plint de intenties dit te verhuren aan kleinschalige diensten, zoals fysiotherapie, kapper en pedicure. Lange tijd heeft Vidomes deze plint onder de aandacht gebracht bij potentiële huurders. Helaas hebben te weinig potentiële huurders zich gemeld. Ook de commerciële plinten even verderop aan de J.S. Bachlaan blijken moeilijk verhuurbaar te zijn. De markt voor dergelijke initiatieven is helaas te laag gebleken.

3.4.2 WOONvisie

De WOONvisie is ontstaan, omdat er behoefte was om vanuit een brede optiek een toekomstbeeld te schetsen van het wonen in Leidschendam-Voorburg. Het karakter van de gemeente en de kwaliteit van het wonen en leven in de buurten en wijken, vormen daarbij het belangrijkste kader. Wat goed is en past bij wat de mensen in die wijken willen, moet zoveel mogelijk

behouden blijven. Maar daar waar mensen eigenlijk niet langer meer willen of kunnen wonen zullen veranderingen doelgericht ter hand genomen moeten worden.

De WOONvisie heeft een belangrijke relatie met de Regionale woonvisie Haaglanden, de Strategische Visie Leidschendam-Voorburg en de Structuurvisie. De Regionale woonvisie Haaglanden geldt als belangrijkste kader voor de WOONvisie: regionale ambities worden in deze WOONvisie uitgewerkt op lokaal niveau.

De hoofddoelstelling van de WOONvisie 2020 is het streven naar een aantrekkelijke (leefbare) groene woongemeente binnen Haaglanden met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een beperkte groei en het creëren van keuzemogelijkheden voor elke bewoner in Leidschendam-Voorburg. De WOONvisie fungeert als leidraad voor ander gemeentelijk beleid dat het wonen raakt en toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

De WOONvisie:

geeft richting aan de keuze voor bepaalde woonmilieus, de structuurvisie vertaalt dit in een ruimtelijk beeld. De WOONvisie

- geeft een beschrijving van de wijken, de gewenste woonmilieus en de benodigde strategie daarvoor. Daarbij is er vanuit gegaan dat alle wijken een woonkarakter blijven behouden. Het inzetten van de strategie is dan ook bedoeld voor het versterken van dat woonkarakter.
- geeft geen richting aan mogelijke bouwlocaties. Dit wordt nader uitgewerkt in het woningbouwprogramma dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het wonen, zoals verwoord in de WOONvisie 2020, kent een aantal uitwerkingsthema's. Daarbij worden onder andere genoemd:

- het waarborgen en waar mogelijk versterken van de variatie in gewenste woonmilieu's;
- een strategische inzet van nieuwbouw;
- het bevorderen van de doorstroming.

WOONvisie en bestemmingsplan "Nieuw Mariënpark"

Het plangebied van het bestemmingsplan "Nieuw Mariënpark" ligt binnen de wijk Raadhuiskwartier, die in de WOONvisie wordt gekarakteriseerd als een wijk met het woonmilieu 'groenstedelijke tuinstad'. Bij deze wijk past als strategie op basis van de WOONvisie vooral beheer en onderhoud. Het complex ligt aan de rand van deze wijk en kan door de ligging aan de J.S. Bachlaan een wat meer stedelijk karakter worden toegedicht. In het collegeprogramma is verder als uitgangspunt voor nieuwbouwprojecten aangegeven, dat ten minste 30% van de nieuwe te bouwen woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd. De totale ontwikkeling (inclusief deelproject D) voldoet met 74 zorgwoningen aan deze norm, het sociale aandeel bedraagt inclusief de zorgwoonfuncties meer dan 30%. Blok D voorziet immers in sociale huurwoningen met zorgfunctie. De huur ligt (ver) onder de maximale huur voor sociale woningen. Het betreffen zelfstandige woningen met een aparte ingang/toegang via de centrale hal en de gang. Elke woning bevat afgescheiden ruimten, namelijk een woonkamer met pantry (varieert van 35,7 tot 41,1 m²), een slaapkamer (varieert van 9,2 tot 9,8 m²) en een badkamer (5,9 m²). Verder heeft elke woning aparte bemetering en individuele verwarming. Er zal in elke zorgwoning één huishouden worden gevestigd. Blok D voorziet derhalve in 74 sociale huurwoningen, zodat de 30% norm voor dit gehele project (blok A, B, C en D) ruimschoots gehaald wordt.

3.4.3 Woningmarktmonitor Leidschendam-Voorburg 2013

De Woningmarktmonitor 2013 beschrijft de actuele situatie op het terrein van Wonen in vergelijking met de gegevens in de Woningmarktmonitor 2012 en de Herijking van het Woningbouwprogramma 2012. De cijfers uit 2010 zijn geactualiseerd met de uitgebrachte onderzoeksrapporten van WoON 2012 en de Wijkatlas. De monitor is bedoeld om inzicht te geven in de positie van onze gemeente op diverse terreinen van wonen. De bevindingen van de Woningmarktmonitor zijn in deze paragraaf opgenomen.

De effecten van de economische crisis geven in 2013 nog hetzelfde beeld van de woningmarkt te zien als in de jaren daarvoor. De grootste gevolgen van de economische crisis zijn merkbaar in de nieuwbouw en verkoop van woningen. Opvallend is dat Leidschendam-Voorburg als enige gemeente niet onderhevig was aan stagnatie in de doorstroming naar koopwoningen. Ondanks de vraag naar woningen, neemt het aantal nieuw gebouwde woningen – ook regionaal – nog steeds af. De stagnatie in de verkoop van woningen heeft tot gevolg dat eigenaren hun woning vaker gaan verhuren. Opvallend is dat jongeren minder vaak een woning kopen. Dit heeft vooral te maken met de strengere financiële eisen bij hypotheekverstrekking en de verslechterde arbeidsmarkt. Hetzelfde beeld is op regionaal niveau te zien in de forse afname van starters op de koopmarkt.

De gemeente nog steeds aantrekkelijk voor de groep 35 tot 65 jaar. Deze leeftijdscategorie is de afgelopen periode iets toegenomen. Ook de prognose voor 2030 geeft een redelijk positief beeld. Relatief weinig verandering is te zien in de leeftijdsverdeling van de inwoners van Leidschendam-Voorburg. Overeenkomstig het landelijke beeld is het aantal alleenstaande huishoudens verder toegenomen. Voorts is uit de prognose af te lezen dat zowel het aantal inwoners als het aantal woningen de komende jaren gestaag zal toenemen. Zorgelijk is wel de relatief grotere vergrijzing ten opzichte van de regio.

Als het gaat om de prijs van woningen heeft Leidschendam-Voorburg het vereiste percentage van 30% sociale woningbouw over de afgelopen jaren gehaald. In 2013 is zelfs een oplevering van 59% sociale woningbouw verwacht. Zoals tijdens de thema-avond met de woningcorporaties en gemeente over sociale woningbouw is aangegeven, zal men de komende jaren voorzichtig moeten zijn met de sloop van goedkope woningen. Deze en andere conclusies zijn opgenomen in de raadsbrief Sociale woningbouw van 24 september 2013 (873667 / 904756). Hierin zijn de maatregelen opgenomen voor sociale woningbouw die al in gang zijn gezet en de suggesties - vooruitlopend op nieuw beleid vanaf 2015 - die al op kortere termijn kunnen worden opgepakt. Zeker de hele goedkope sociale huurwoningen zijn schaars en het bijbouwen van goedkope woningen is nu financieel niet meer mogelijk. De afgelopen jaren zijn alleen woningen in het hogere huursegment gebouwd. Dit had ook te maken met de toenmalige kwaliteitsvraag. De verwachting is dat de behoefte aan kwaliteit de komende decennia zal afnemen. Over de afgelopen jaren is de vraag naar appartementen in de koopsector, vooral in het goedkope segment, aanzienlijk afgenomen. Nieuwbouwprojecten die in eerste instantie waren gericht op toevoeging van appartementen, maar zijn waar mogelijk bijgestuurd naar de nieuwbouw van eengezinswoningen.

Waar elders in de regio de doorstroming stagneerde, kwam er in Leidschendam-Voorburg nog een redelijk aantal verhuizingen op gang. Met name in de koopsector is het aantal verhuisbewegingen vrijwel gelijk gebleven, maar ook het aantal doorstromers van een koop- naar een huurwoning was relatief tweemaal zo groot als regionaal en landelijk. Uit de cijfers van de doorstroming in de verschillende leeftijdscategorieën valt af te lezen dat het aantal verhuizingen onder inwoners van 30 jaar en jonger aanzienlijk achterblijft bij die in de regio en landelijk, terwijl juist de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar wel vaker is verhuisd dan elders. Gekoppeld aan het gegeven dat jongeren minder vaak een woning kochten, is de conclusie gerechtvaardigd dat de woningmarkt in Leidschendam-Voorburg ten opzichte van de regio wellicht minder aantrekkelijk is voor deze leeftijdsgroep. Als we kijken naar de wens om binnen twee jaar te verhuizen, dan zijn deze wensen in Leidschendam-Voorburg vrijwel gelijk aan die in de regio en landelijk. Uitzondering is de groep verhuisgeneigden die willen verhuizen van een koop- naar een andere koopwoning. Evenals in de vorige Woningmarktmonitor is geschetst, blijft de vraag naar eengezinswoningen zoal in de koop- als huursector onverminderd groot. De afgelopen jaren is deze vraag nog verder gestegen. Opvallend is dat er vooral een overschot is aan goedkope koopappartementen, dat wil zeggen in de prijscategorie beneden € 188.000,- euro. Dit strookt met het beeld in de Woningmarktmonitor 2010 en 2012 van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

De samenstelling van de woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg is de afgelopen periode nagenoeg niet veranderd. Ten opzichte van de regio en landelijk beschikt Leidschendam-Voorburg over relatief minder huurwoningen, met name appartementen. Opvallend is de afname van koopwoningen onder jongeren. Tijdens de thema-avond over sociale woningbouw zijn door de woningcorporaties en gemeente suggesties gedaan voor het zoveel mogelijk waarborgen van de omvang van de sociale woningvoorraad en huisvestingsmogelijkheden voor de lage (midden)inkomensgroep. Te denken valt aan het beperken van de woonlasten door het treffen van energiebesparende maatregelen. In de bestaande woningvoorraad levert dit relatief meer rendement op dan in de nieuwbouw. Ook is geduid op de mogelijkheid om woningen meer gericht toe te wijzen door middel van labeling van woningen voor bepaalde leeftijdsgroepen en de toepassing van de beschikbare lokale beleidsruimte. Gezien het feit dat Leidschendam-Voorburg over relatief minder huurwoningen beschikt, zal terughoudend moeten worden omgesprongen met de verkoop van huurwoningen. Daarnaast kan verkoop van huurwoningen de lokale woningmarkt alsmede de leefbaarheid ongewenst verstoren. Splitsingsbeleid – met afspraken over onderhoud, aantal woningen en de verantwoordelijkheden van eigenaren – kan hierin uitkomst bieden.

Relatie tot plan

De verwezenlijking van een combinatie van het woonzorgprogramma, de eengezinswoningen en appartementen in huur en koop zoals dat in het plan "Nieuw Mariënpark" is verwoord, sluit aan bij de verschillende woonwensen die volgen uit de woningmarktmonitor 2013. Het voorliggende plan voorziet in de beschreven behoefte aan passende woonmilieu's en leeftijdscategorieën.

3.4.4 Wonen, welzijn en zorg

Het gemeentelijke beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg is gericht op het realiseren van zogenaamde woonservicezones. Beleidsmatig is e.e.a. eerder verankerd in het 'Programma woonservicezones', dat is doorvertaald naar het Woningbouwprogramma 2009. Een woonservicezone is een wijk met een dekkend netwerk aan voorzieningen. De aanwezigheid van voldoende toegankelijke woningen vormt een belangrijk bestanddeel van de woonservicezone, die als doel heeft de zelfstandigheid van bewoners zo lang mogelijk te waarborgen. In elke wijk van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een punt benoemd, dat als wijkservicecentrum kan fungeren. Oorspronkelijk was het de bedoeling om in Nieuw Mariënpark een wijkservicecentrum te creëren. Op dit moment is er geen initiatief voor de realisatie van een wijkservicecentrum en daarom maakt dat geen deel uit van dit plan. Vidomes had met de bedrijfsmatige / commerciële plint de intenties dit te verhuren aan kleinschalige diensten, zoals fysiotherapie, kapper en pedicure. Lange tijd heeft Vidomes deze plint onder de aandacht gebracht bij potentiële huurders. Helaas hebben er te weinig potentiële huurders zich gemeld. Ook de commerciële plinten even verderop aan de J.S. Bachlaan blijken moeilijk verhuurbaar te zijn. De markt voor dergelijke initiatieven is helaas te laag gebleken. Wel zal de zorgfunctie versterkt worden door 74 zorgwoningen waarbij zorgaanbieder Florence zorgpakketten zal aanbieden.

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid is dat wonen en zorg zoveel mogelijk worden gescheiden. Plannen in die sfeer worden daarom ook gestimuleerd. Extra aandacht wordt gevraagd voor kleinschalige woonvoorzieningen voor dementerende ouderen. Ook hier voorziet het voorliggende plan in. Binnen het totale plan, derhalve met blok D met 74 zorgwoningen, wordt ruimschoots aandacht besteed aan zorg.

Volgens algemene afspraken over sloop en nieuwbouw dient van alle sloop van woningen in de sociale sector ten minste 80% teruggebouwd te worden. In het voorliggende plan zijn 30 sociale huurwoningen gesloopt en in het plan zijn 74 sociale woningen opgenomen.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie en stedenbouw

Op 25 september 2012 is het bestemmingsplan “Nieuw Mariënpark” vastgesteld op basis van het woningbouwplan van woningbouwcorporatie Vidomes. Het plan bleek echter voor Vidomes niet uitvoerbaar. Er is door Blauwhoed een alternatief plan bedacht dat binnen de bouwcontouren valt van het bestemmingsplan, maar in beperkte mate afwijkt van de aldaar geldende bestemming.

Qua planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten sluit voorliggend plan aan op de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan “Nieuw Mariënpark”. In juni 2008 werden de oorspronkelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de gemeente Raad gepresenteerd. Deze toenmalige stedenbouwkundige randvoorwaarden betrof o.a. een bouwvolume aan de J.S. Bachlaan van 8 lagen hoog. Het bouwvolume aan de Mozartlaan van 5 lagen hoog werd toen door de Raad als te massaal bestempeld. Ter compensatie van het in mindering brengen van het bouwvolume aan de Mozartlaan is de mogelijkheid geboden om het volume aan de J.S. Bachlaan met 5 extra lagen te verhogen (dus 13 lagen). De oppervlakte van deze extra bouwlagen bleken echter te klein om een rendabele woningbouw te ontwikkelen (er is per woning relatief veel geveloppervlakte en andere voorzieningen zijn nodig om deze bouw rendabel te maken). Om deze reden heeft Blauwhoed het volume weer teruggebracht naar de oude stedenbouwkundige intenties uit 2008.

De wijziging ten opzichte van het op oorspronkelijke bestemmingsplan “Nieuw Mariënpark” is de wijziging van gestapelde woningen naar eengezinswoningen en van appartementen toestaan op de begane grond, waar woningen alleen zijn toegestaan op de verdiepingen. Voor de beoogde voorzieningen in de plint bleek onvoldoende interesse, zodat dit onderdeel van het plan niet haalbaar is gebleken. Daarnaast blijkt op dit moment dat een grote behoefte bestaat aan eengezinswoningen, waar het plan nu in voorziet. Net als in het oorspronkelijke plan, wordt aandacht besteed aan voldoende sociale woningen en zorgwoningen

Zoals in paragraaf 3.1.2.1 aangegeven vindt per saldo een afname van het aantal woningen plaats ten opzichte van het oorspronkelijke plan en hetgeen het onherroepelijke bestemmingsplan mogelijk maakt. De bebouwing blijft binnen de contouren van het reeds vergunde plan “Nieuw Mariënpark”. Bij gestapelde woningen is geen rekening gehouden met tuinen, zoals bij eengezinswoningen gebruikelijk is. Om volwaardige tuinen te realiseren, wordt de woonbestemming overschreden. Een deel van de tuinen ligt binnen de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Omdat voldoende ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ beschikbaar blijft, gaat dit niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

De openbare parkeerplaatsen langs de Prins Bernhardlaan zijn grotendeels haaksparkeerplaatsen, zodat meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden dan bij langspaarkeerplaatsen. Het voordeel die deze maatregel biedt ten opzichte van aantal parkeerplaatsen, gaat ten koste van de stedenbouwkundige structuur met tuinen. Dit wordt echter gecompenseerd door de aanleg van forse groene elementen, wat ook eenheid creëert in het straatprofiel.

Om redenen aangegeven in de vorige alinea lijkt met de wijzigingen die thans worden verzocht geen sprake te zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking lijkt derhalve niet noodzakelijk. Volledigheidshalve zal de ladder voor duurzame verstedelijking hieronder (4.1.1 t/m 4.1.3) behandeld worden. Hierbij dient beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

2. 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;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

4.1.1 Actuele regionale behoefte

Uit het Programma Ruimte van de VRM blijkt dat in de regio Haaglanden nog ruime behoefte bestaat aan woningen. Uit gemeentelijk beleid blijkt dat ook (sterke) behoefte is aan (zorg)woningen. Ook uit de Woningmarktmonitor Leidschendam-Voorburg 2013 blijkt dat behoefte is aan eengezinswoningen en huurappartementen. Deze ontwikkeling voorziet in deze behoefte. Het woningbouwprogramma van het plan "Nieuw Mariënpark" is aangepast op de huidige marktbehoefte. Blauwhoed Studio heeft een marktanalyse uitgevoerd naar voorgenomen ontwikkeling (zie bijlage). De analyse van transacties laat zien dat:

- juist de duurdere (en veelal wat grotere) appartementen relatief goed verkocht worden (naast de eenvoudige appartementen in m.n. Prinsenhof).
- Voor het gewilde en recente Neherpark worden m²-prijzen gerealiseerd van € 2750 per m² en hoger.
- Eengezinswoningen worden over de hele linie goed verkocht in de prijsklasse tot € 500.000.
- In de Verzetsheldenbuurt beginnen vraagprijzen voor eengezinswoningen vanaf € 275.000.

Dit blijkt ook uit de uitkomsten van De Grote Woontest voor deze wijk: er is een vraagoverschot naar appartementen met lift en seniorenwoningen. Tevens geeft men daarin aan op zoek te zijn naar:

- Koopwoningen in de prijsklassen
 - 14%: € 225.000 – € 275.000
 - 26%: € 275.000 - € 350.000
 - 32%: € 350.000 - € 500.000
- Huurwoningen in de prijsklassen
 - 18%: middelduur (tot € 800 per maand) en
 - 26%: duur (€ 800 – 1200 per maand)

Analyse van de transacties zoals geregistreerd in de NVM-transactiedatabase geven daarnaast een goed beeld van de markt voor vrije sector huurappartementen (hoewel bekend is dat lang niet alle transacties via een NVM-geregistreerde tussenpersoon verlopen).

De afgelopen 10 jaar registreerde de database ruim 400 transacties, waarbij opvalt dat er de eerste jaren slechts 20 transacties per jaar waren. Sinds 2011 loopt dit aantal flink op naar 80 transacties in 2012 en 2013 tot al 100 in 2014.

Plan

Het nieuwe plan "Nieuw Mariënpark", ontworpen door Zeinstra Veerbeek Architecten:

- speelt in op de belangrijkste bezwaren uit de buurt (hoogte, massaliteit volumes, met name aan de J.S. Bachlaan, parkeerdruk);
- sluit beter aan op de marktvraag (introductie 8 eengezinswoningen, betaalbare parkeeroplossing (half verdiept in plaats van parkeergarage), ruime (merendeels uitkragende) balkons, en
- blijft binnen de contouren van het reeds opgestelde en geaccordeerde bestemmingsplan

Blok A: 8 eengezinswoningen (koop) met tuin

Blok B: circa 26 koopappartementen (portiekontsluiting)

Blok C: circa 36 vrije sector huurappartementen (portiekontsluiting)

Blok D: 74 zorgeenheden met als gebruiker zorgaanbieder Florence, (is onderdeel van de totale ontwikkeling, maakt echter geen deel uit van deze aanvraag).

Doelgroepen

- Empty nesters (senioren), alleenstaand en (nog) samenwonend, deels in combinatie met zorgvraag. Zoeken zowel koop als huur. Nu woonachtig in de buurten Verzetsheldenbuurt, Raadhuiskwartier en omgeving.
- Alleenstaanden. Zoeken zowel koop als huur.
- Expats. Zoeken merendeels huur
- Gescheiden personen. Zoeken merendeels huur.

Voor wie de centrale ligging in Leidschendam en het vrije uitzicht over het park achter het Raadhuisplein pre's vormen.

Zij zoeken merendeels gelijkvloerse 3- en 4-kamerwoningen, groot 80 – 130 m² gbo in een prijsrange van € 900 – 1400 per maand. Dit is het segment van de woningen in blok B en C.

Dat de belangstelling groot is voor wonen in "Nieuw Mariënpark" blijkt duidelijk uit de opkomst op de informatiebijeenkomst 27 mei 2015 en de aanmeldingen op de projectwebsite www.nieuwmariënpark.nl. Ruim 250 huishoudens meldde zich via de website, circa 100 bezochten de informatiebijeenkomst.

4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

4.1.3 Passende ontsluiting

De locatie wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur.

4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeersgeneratie

Met voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van het oorspronkelijke plan. In het nieuwe plan worden minder wooneenheden gerealiseerd en is de verkeersaantrekkendewerking navenant lager.

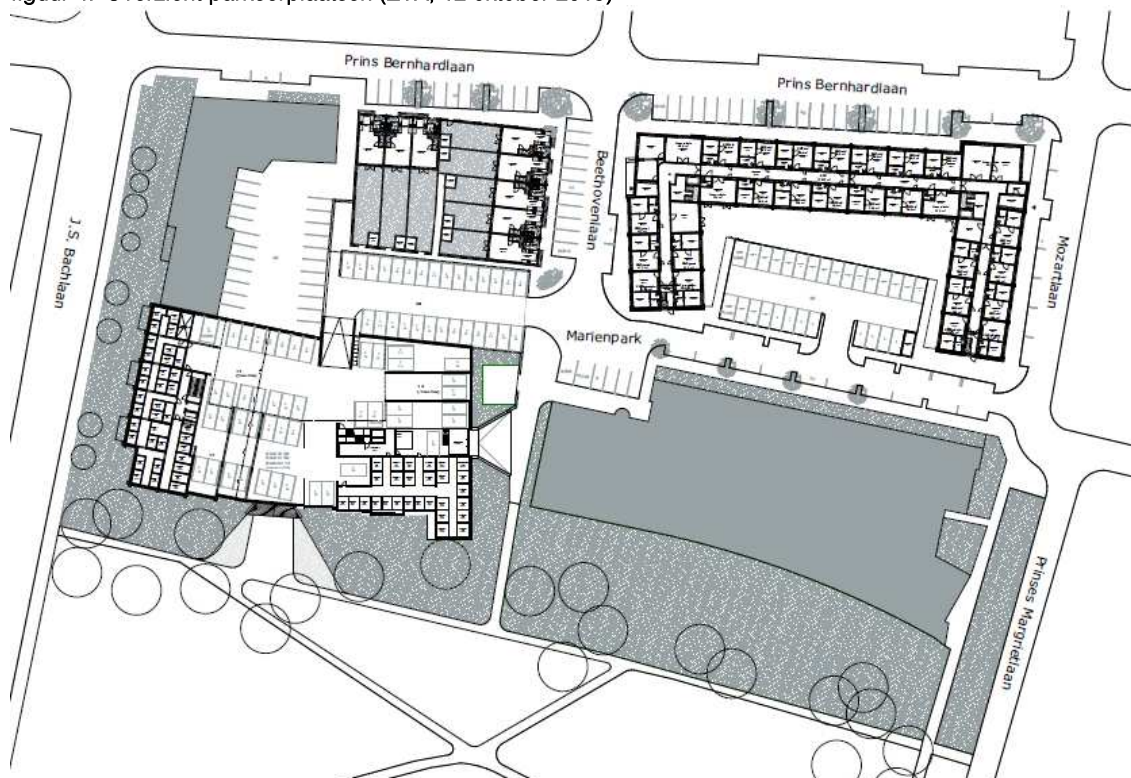
Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur. De Beethovenlaan dient als ontsluitingsweg op de Prins Bernhardlaan.

Parkeren

Goudappel Coffeng heeft in 2008 een parkeerbalans opgesteld voor het oude plan van Vindomes. Het plan is op enkele onderdelen gewijzigd en daarom heeft Goudappel Coffeng een actualisering van de parkeerbalans uitgevoerd. De actualisering parkeerbalans Nieuw Mariënpark van 12 oktober 2015 is bijgevoegd in de bijlage en wijst uit dat met het toevoegen van 146 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen (Nota 2012) van Leidschendam-Voorburg. Hiervan zijn 74 gelegen in de half verdiepte stallingvoorziening voor auto's en de 'parkeerkoffer' op eigen terrein. De resterende parkeerplaatsen liggen verspreid over de hoven en langs de straten. In onderstaande afbeelding is een weergave van de ligging van de parkeerplaatsen opgenomen.

figuur 4. Overzicht parkeerplaatsen (ZVA, 12 oktober 2015)



4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Leidschendam-Voorburg geldt voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum t/m Nieuwe Tijd. Deze verwachting wordt veroorzaakt door de ligging van het plangebied op een gordel van strandwallen, die zich vanaf circa 4.800 voor Christus heeft gevormd en die van oudsher een aantrekkelijke vestigingsplaats is geweest voor de mens. Op deze strandwallen zijn op diverse locaties binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg nederzettingssporen aangetroffen vanaf het begin van het derde millennium vóór Christus (Vlaardingencultuur) tot in de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen.

In verband met de hoge archeologische verwachting is door ADC Archeoprojecten een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (grondboringen) uitgevoerd ("Leidschendam, Marienpark, Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek", W. van Breda, L. van Lil, rapport nr. 1146 van ADC Archeoprojecten, december 2007). Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied buiten de huidige bebouwing is verstoord tot circa 1 m. beneden maaiveld, vermoedelijk als gevolg van afgravingen en omzettingen ten behoeve van de bollenteelt. In de boringen zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aangetroffen.

Uit overige historische informatie en dossiers is bekend dat er ter plaatse van de gesloopte bebouwing grote bodemingrepen hebben plaatsgevonden, waaronder grondverbetering en de aanleg van kelders en dat er door het plangebied diverse sloten hebben gelopen. De kans dat er ter plaatse van deze locatie nog archeologische resten aanwezig zijn is derhalve klein. Op basis van deze gegevens en het onderzoek van ADC ArcheoProjecten is de archeologische verwachting voor het plangebied bijgesteld naar 'laag'. Dit betekent dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Archeologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Overigens wijzigt er met deze aanvraag om van het bestemmingsplan af te wijken niets aan de "footprint" waarop bouwwerken mogen worden gebouwd en de grond zal worden geroerd.

Situatie plangebied cultuurhistorie

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen gemeentelijke of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het plangebied grenzen, zijn geen monumenten aangewezen. Wel bevindt zich in de directe nabijheid van het plangebied (aan het Raadhuisplein 1 te Leidschendam) het raadhuis van de gemeente Leidschendam-Voorburg, dat als rijksmonument (monumenten nummer 510318) is aangewezen. De ontwikkelingen die met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt tasten de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument echter niet aan.

4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuw Mariënpark" heeft afstemming plaatsgevonden met Hoogheemraadschap Rijnland en is de watertoets doorlopen. Binnen het plangebied wordt het inmiddels gesloopte verzorgingstehuis Mariënpark herontwikkeld, tezamen met omliggende bebouwing. In het oorspronkelijke plan was sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 1.630 m². Ter compensatie van deze toename moet 15% van de toename verhard oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot relevante wijzigen ten opzichte van het oorspronkelijke plan zoals neergelegd in het onherroepelijke bestemmingplan met betrekking tot de waterhuishouding. Het plan past binnen de bouwblokken zoals vastgesteld in het bestemmingsplan "Nieuw Mariënpark" van 25 september 2012, waarbij opgemerkt kan worden dat deze bouwblokken niet volledig benut worden. Daarnaast krijgt een deel van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' een tuinbestemming. Hierdoor zal de totale hoeveelheid verharding ten opzichte van het oorspronkelijke plan afnemen met ongeveer 500 m².

Destijds is in samenwerking met de gemeente Leidschendam-Voorburg onderzocht of de vereiste watercompensatie kon worden gerealiseerd in het Raadhuispark, rond het raadhuis van Leidschendam. Daarbij is gekeken naar het verbreden van de bestaande, smallere, waterpar-tijen. Dat zou echter ten koste gaan van bestaande bomen.

Aangezien het behoud van bestaand groen wenselijk is, is er voor gekozen om in het plan ondergrondse waterberging toe te passen waarmee aan de opgave van 15% van de toename verhard oppervlak aan watercompensatie wordt voldaan. Deze alternatieve vorm van waterberging, bijvoorbeeld door middel van zgn. waterkratten, zal in overleg met de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) worden uitgewerkt. De waterbeheerder bepaalt de exacte eisen voor deze toepassing. Bij de keuze voor een ondergrondse waterberging zal dit gezamenlijk met het inrichtingsplan opgepakt worden.

De nieuwe bebouwing in het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Voor de nieuwbouw worden duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper en PAK-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Afstromend hemelwater van schone oppervlakken wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater ten zuiden van het plangebied. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen en appartementen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Noch binnen het plangebied zelf, noch in de direct aangrenzende gebieden is sprake van de aanwezigheid van bedrijven met enige milieu-relevantie. In het voorliggende bestemmingsplan hoeven dan ook geen regelingen te worden opgenomen die milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten zouden moeten voorkomen.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

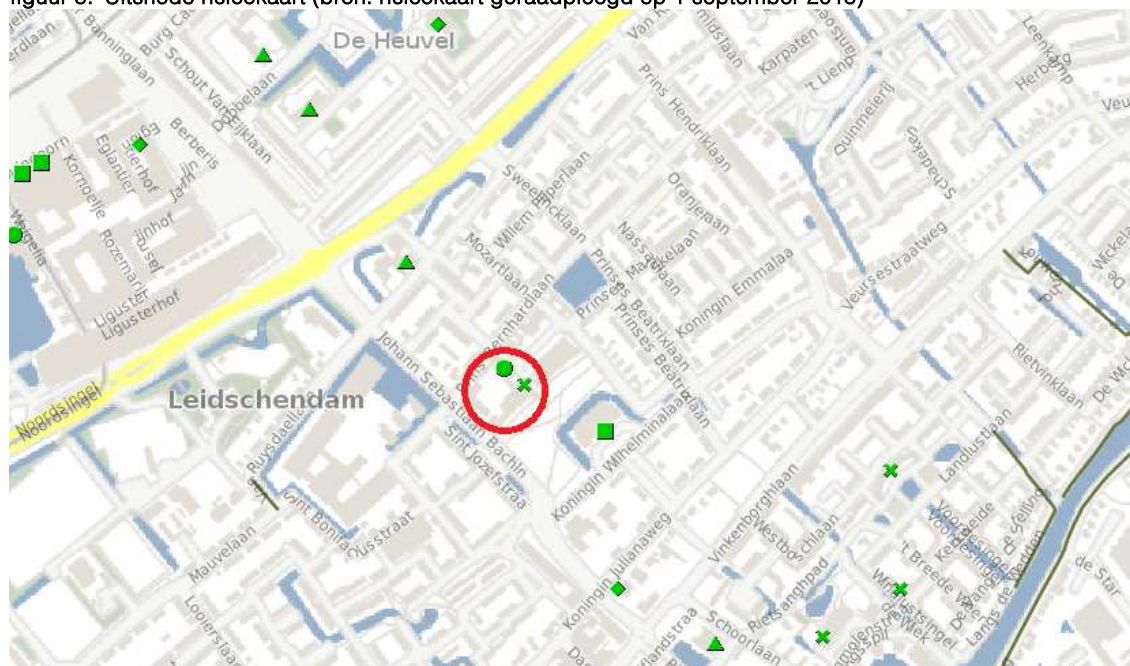
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risico-

kaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Op de risicokaart is te zien dat de locatie niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

figuur 5. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart geraadpleegd op 1 september 2015)



5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Ter plaatse van het plangebied zijn zowel recent als reeds in het verleden onderzoeken verricht naar de milieukundige bodemkwaliteit. Daarbij gaat het om de volgende onderzoeken:

- Indicatief milieutechnisch bodemonderzoek Bachlaan / Pr. Bernhardlaan te Leidschendam (Fugro, d.d. 11 mei 1987, kenmerk: D-0503);
- Verkennend bodemonderzoek Mariënpark te Leidschendam (Oranjewoud, d.d. juli 1995, kenmerk: 9929-35075);
- Historisch onderzoek Verzorgingstehuis Mariënpark e.o. te Leidschendam (Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. december 2004 en aangepast april 2007);
- Verkennend bodemonderzoek Mariënpark te Leidschendam (Geofox-Lexmond BV, d.d. 16 oktober 2007, kenmerk: 20071507/CDRO);
- Aanvullend verkennend bodemonderzoek Mariënpark te Leidschendam (Geofox-Lexmond BV, d.d. 8 juni 2009, kenmerk: 20090683/INWE).

- Verkennend en nader bodemonderzoek asbest (Hoste Milieutechniek BV, d.d. 20 mei 2013, projectcode 13013SPL)

Samengevat blijkt uit de resultaten van de bovengenoemde bodemonderzoeken het volgende:

- de bodem is licht verhoogd met zware metalen, EOX, PAK. incidenteel is koper matig verhoogd;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan som 1,2-dichloorethenen en cis 1,2-dichlooretheen aangetoond.

Het rapport uit 2009 concludeert dat de aangetroffen concentraties geen milieuhygiënisch risico oplevert voor de gebruikers of voor het milieu en het geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen). Na sloop van de oorspronkelijke gebouwen in 2011 zijn er na het bodemonderzoek uit 2013 in 2013 hekken geplaatst. Sindsdien hebben er op de locatie geen (bodembedreigende) activiteiten plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksgegevens kan geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling

5.4 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezonde wegen onderzocht moeten worden.

Door Nieman Raadgevende Ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeer (zie bijlage). Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting op het project "Nieuw Marienpark te Leidschendam" een overschrijding ten gevolge van wegverkeer van de voorkeursgrenswaarde kent. De berekende geluidsbelasting ligt onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in binnenstedelijke gebieden. De hoogst berekende waarde bedraagt 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder) vanwege het verkeer op de J.S Bachlaan. Maatregelen om de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde te brengen zijn niet doelmatig gebleken.

Bij de gemeente Leidschendam-Voorburg moeten hogere waarden worden aangevraagd voor de geluidbelasting van de J.S. Bachlaan. Dit geldt voor in totaal 26 appartementen waarbij een hogere waarde van maximaal 56 dB dient te worden vastgesteld. Voor deze woningen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Ook de gecumuleerde geluidbelasting inclusief 30 km/u wegen is door Nieman onderzocht (zie bijlage). Deze gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. Dit valt binnen de range van de toegestane maximale geluidbelasting van het gemeentelijke geluidbeleid

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw en is geen sprake van een toename aan aantal woningen. Daarom kan op voorhand geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2013 van stikstofdioxide 26,1 µg/m³ van fijn stof 21,3 µg/m³ en zijn. De grenswaarde voor toetsing in 2011 voor stikstofdioxide is 40 µg/m³ en voor fijnstof is 40 µg/m³. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarde blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie	
	NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2013	26.1	21,3

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door dresmé&vandervalk datum een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Op basis van de terreinkenmerken en de verspreidingsgegevens van beschermde soorten kunnen de soortengroepen beschermde plantensoorten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, insecten en overige diersoorten worden uitgesloten. In de quickscan zijn de effecten op de soortengroepen broedvogels, vleermuizen en de rugstreeppad beoordeeld.

Alleen algemeen voorkomende broedvogels, zoals merel en houtduif kunnen worden verwacht. Deze broedvogelsoorten zijn flexibel in het kiezen van een nieuwe nestlocatie. Voor het komende broedseizoen kan sprake zijn van broedgevallen. Indien een nest of nesten aanwezig is/zijn van (algemeen voorkomende) broedvogels kunnen bouwwerkzaamheden waaronder snoeiwerkzaamheden aan bomen of struiken verstorend zijn voor broedvogels. Indien buiten het broedseizoen (indicatie maart-juli) wordt gewerkt, of voorafgaande door een eco-loog uitgesloten kan worden dat sprake is van een broedgeval, bestaan geen belemmeringen voor de bouwwerkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebied gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Meijendel & Berkheide. De afstand van het projectgebied en Meijendel & Berkheide is ruim 4,5 kilometer. Gezien de afstand en het tussengelegen gebied welke bestaat uit stedelijk gebied, kunnen effecten als gevolg van de bouwwerkzaamheden worden uitgesloten.

De locatie ligt op een afstand van ongeveer 1 kilometer van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS). Gezien de afstand kunnen negatieve effecten zoals licht-, en geluidseffecten als gevolg van de bouwwerkzaamheden worden uitgesloten.

5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht.

Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van woningen en appartementen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op 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. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vormvrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Het project Nieuw Mariënpark is in 4 deelprojecten onderverdeeld (zoals hierboven weergegeven) in:

- Deelproject A: 8 eengezinswoningen met een bouwhoogte van ongeveer 9,3 meter
Deelproject B: ca. 26 koopappartementen met een bouwhoogte van ongeveer 19,5 meter
Deelproject C: ca. 36 vrije sector huurappartementen met bouwhoogtes variërend van 16,5 meter, 19,5 meter en 26,1 meter.
Deelproject D: 74 zorgwoningen, is onderdeel van de totale ontwikkeling maar maakt geen deel uit van deze aanvraag

Het plan maakt in plaats van 78 koop- en huurwoningen in de vrije sector, 28 sociale huurappartementen (totaal 106) uit het oorspronkelijke plan, nu 34 koopwoningen en – appartementen en 36 vrije sector huurappartementen (totaal 70) mogelijk. Dit betekent dat er per saldo minder woningen worden gerealiseerd ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan betreft het toestaan van eengezinswoningen, in plaats van gestapelde woningen binnen blok A en het toestaan van 11 appartementen op de begane grond, binnen de bouwblokken B en C, waar dit niet was toegestaan. De planologische procedure heeft daarom alleen betrekking op die wijzigingen.

2. Plaats van de projecten

De projectlocatie ligt ten noorden van het centrum van Leidschendam binnen bestaand stedelijk gebied en bij het park tegenover het oude raadhuis van Leidschendam. Er zijn geen beschermd natuurgebieden in de nabije omgeving.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de milieuparagraaf kan geconcludeerd worden dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve milieueffecten heeft.

6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen. Blauwhoed heeft met dit woningbouwprogramma een breed afzet profiel:

- Met betrekking tot de 8 koopwoningen en 26 koopappartementen wordt gelet op de vele inschrijvingen van geïnteresseerden op de site van Nieuw Mariënpark (waarbij de teller in september 2015 op ca. 250 staat) en de adviezen van NVM Makelaar Van Lieshout Lamers Kruize gerekend op een hoge verkoopsnelheid. Blauwhoed zal bij 70% voorverkoop tot realisatie overgaan. Dat houdt in dat bij de verkoop van slechts 24 woningen de realisatie zal starten.
- Voor de 36 vrijesector huur woningen heeft Blauwhoed onlangs een principe overeenkomst gesloten met een grote Nederlandse woningbelegger. Hier ligt voor Blauwhoed geen afzet risico meer. Bij een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de realisatie van start gaan.
- Met betrekking tot de 74 zorgeenheden zijn vergaande afspraken met verhuurder en zorgleverancier Florence met een beleggende instantie gemaakt. Ook hier is de exploitatie van de woningen door partijen gegarandeerd.

Ten behoeve van de herontwikkeling “Nieuw Mariënpark” is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Leidschendam-Voorburg en Blauwhoed. Hierin wordt o.a. overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

Bijlage

1 Akoestisch onderzoek

Bijlage

2 Ecologisch onderzoek

Bijlage

3 Marktanalyse

Bijlage

4 Parkeerbalans notitie
BHD018/Rta/0082.04

Bijlage

5 Bodemonderzoek