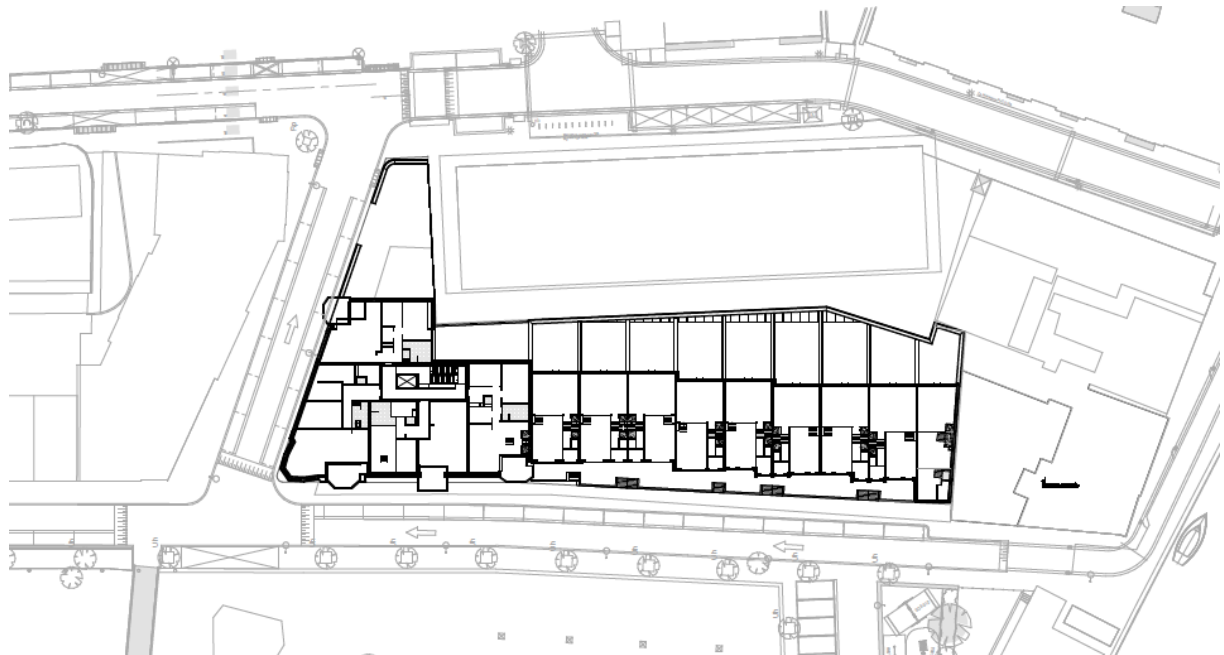


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGBOUW VAN RAVENSTEIJNKADE EN WARMOEZIERSTRAAT TE LEIDSCHENDAM



Juni 2016

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 realiseren van 20 appartementen, 9 eengezinswoningen en 24 parkeerplaatsen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat te Leidschendam (locatie A3).

Opdrachtgever : *Ontwikkelingscombinatie Damcentrum*
Opgesteld door : *Legalexion*
Opsteller : *mr. A.G. van Keulen*
Datum : *Juni 2016*
Versie : *2*
Kenmerk : *13048/5*

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Planologische procedure	6
1.4	Plangebied	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Beleidskaders algemeen	8
2.3	Beleidskader specifiek	8
2.3.1	Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	8
2.3.2	Masterplan Damcentrum	9
2.3.4	Woonvisie 2020	10
2.3.5	Parkeernota	10
2.3.6	Waterplan Leidschendam-Voorburg	10
2.4	Conclusie ruimtelijk beleid	11
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	12
3.1	Strijdigheid bestemmingsplan 'Damcentrum'	12
3.2	Stedenbouwkundige onderbouwing	13
3.2.1	Beschrijving van de omgeving	14
3.2.2	Beschrijving van het plan	14
3.2.3	Welstand	18
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	19
4.1	Parkeren	19
4.1.1	Inleiding	19
4.1.2	Toegepaste parkeernormen	19
4.1.3	Toetsing bouwplan Van Ravensteijnkade / Warmoezierstraat	19
4.2	Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	21
4.2.1	Uitgangspunten toekomstige situatie	21
4.2.2	Verkeerseffecten van het plan	21
4.2.3	Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering	21
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	23
5.1	Geluid	23
5.1.1	Inleiding	23
5.1.2	Geluidsbelasting door gezoneerde wegen (Wet geluidhinder)	23
5.1.3	Geluidsbelasting door 30 km/h-wegen (goede ruimtelijke ordening)	23
5.1.4	Conclusie	24
5.2	Luchtkwaliteit	24
5.3	Flora en fauna	24
5.4	Externe veiligheid	26
5.4.1	Inleiding	26
5.4.2	Relevante risicobronnen voor het projectgebied	27
5.4.2.1	Risicovolle inrichtingen en locaties	27
5.4.2.2	Route gevaarlijke stoffen	27
5.4.2.3	Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water	28
5.4.2.4	Buisleidingen	28

5.4.3	Conclusie	28
5.5	Water	29
5.5.1	Waterwet	29
5.5.2	Masterplan / Bestemmingsplan Damcentrum	30
5.5.3	Watertoets	30
5.5.4	Waterbeleid	30
5.5.5	Riolering en afkoppeling	31
5.5.5.1	Afkoppeling en vervanging riolering	31
5.5.5.2	Riool- en baggerbeheer	32
5.5.6	Waterkeringen & waterveiligheid	32
5.5.7	Conclusie	32
5.6	Bodem	32
5.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5.7.1	Inleiding	33
5.7.2	Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5.7.3	Conclusie	34
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	35
6.1	Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht	35
6.2	Molenbiotoop	35
6.3	Archeologie	35
6.3.1	Inleiding	35
6.3.2	Projectgebied	36
7	UITVOERBAARHEID	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
	OVERZICHT BIJLAGEN	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

De verwezenlijking van het masterplan vergt een aantal forse ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum. Om deze ingrepen van een deugdelijke juridisch-planologische basis te voorzien, heeft de gemeenteraad op 6 juni 2005 het bestemmingsplan "Damcentrum" vastgesteld. Dit plan is door GS goedgekeurd op 17 januari 2006 en inmiddels, met uitzondering van het plandeel Damplein / Sluiskant, onherroepelijk geworden. De feitelijke werkzaamheden voor de revitalisatie van het Damcentrum zijn al geruime tijd in uitvoering, de verwezenlijking van de in het masterplan omschreven doelen vordert gestaag.

De realisatie van de 20 appartementen, 9 eengezinswoningen en 24 parkeerplaatsen (waarbij 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een parkeergarage en 8 parkeerplaatsen erbuiten) aan de Van Ravensteijnkade (voorheen: Plaspoelkade) en Warmoezierstraat, vormt ook onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. Vroeger stonden er op de ontwikkellocatie appartementen (vierlaagse blokken portiekwoningen). De betreffende verouderde bebouwing is inmiddels gesloopt.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aangepast plan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' legt op de gronden in het plangebied, waar herontwikkeling van bebouwing en functies is voorzien, globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Deze uit te werken bestemmingen kennen overigens wel zeer gedetailleerde uitwerkingsregels, waarin zaken zijn geregeld zoals:

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

Deze uitwerkingsregels zijn gebaseerd op een uitvoeringsprogramma, dat is ontworpen op basis van de ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan actuele inzichten over stedenbouwkundige inrichting, marktsituatie, en dergelijke. De actuele economische omstandigheden, maar ook gewijzigde inzichten over de meest optimale

opbouw van het bouwprogramma, parkeren, en dergelijke, leiden er echter toe dat de mate van detaillering van de uitwerkingsregels belemmerend werkt op de verwezenlijking van de doelstellingen uit het masterplan.

De realisatie van de 20 appartementen, 9 eengezinswoningen en 24 parkeerplaatsen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat past op een aantal onderdelen niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Damcentrum' (zie daarover verder paragraaf 3.1).



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

1.3 Planologische procedure

Om het gewijzigde woningbouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een speciale 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 uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de toepassing van deze procedure stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.4 Plangebied

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

- aan de noordzijde: de Warmoezierstraat;
- aan de westzijde: de Van Ravensteijnkade;
- aan de oostzijde: de bebouwing aan de Plaspoelstraat;

- aan de zuidzijde: de bebouwing aan de Sluiskant.

De projectlocatie is direct gelegen aan de Warmoezierstraat alsmede aan het zuidelijke deel van de Plaspoelkade, nu geheten: Van Ravensteijnkade. Het deel appartementen zal worden gerealiseerd op de hoek nabij de Warmoezierstraat. Aan de Van Ravensteijnkade worden de eengezinswoningen gebouwd welke met de achtertuinen zullen grenzen aan de bestaande bebouwing aan de Plaspoelstraat en het Damplein.



Luchtfoto met projectlocatie Van Ravensteijnkade / Warmoezierstraat (globaal rood omkaderd)

Het te bebouwen perceel aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat is op dit moment braakliggend terrein. De woningen die erop stonden (een appartementencomplex) zijn inmiddels gesloopt.

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, de Provinciale Verordening Ruimte en de Provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" (PSV). De PSV geeft de toekomstvisie van de provincie weer voor 2020, inclusief de bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. In de PSV beschrijft de provincie ook hoe zij samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de vaststelling van de PSV streeft de provincie naar een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor moet in heel Zuid-Holland voor een ieder goed wonen, werken en recreëren binnen handbereik komen te liggen. In de meeste van deze beleidsdocumenten worden geen specifieke uitgangspunten, doelstellingen of randvoorwaarden geformuleerd waaraan de ontwikkeling van de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat concreet kan worden getoetst. De algemene beleidskaders zijn dan ook een uitgangspunt, of dienen als basis, voor de meer specifieke beleidskaders.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld, met daarbij de Verordening ruimte 2014, het Programma Ruimte, en het Programma Mobiliteit. De visie en verordening brengen aangaande de projectlocatie aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat te Leidschendam geen specifieke wijziging ten opzichte van het vigerende provinciale beleid en de vigerende regelgeving met zich mee.

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 een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het projectgebied valt volgens de structuurvisie binnen het stedelijk gebied.

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. Ook wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.

Het voorliggende bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Het voorziet immers in een aanbod van nieuwe woningtypen die aansluiten bij de vraag vanuit de woningmarkt. Bovendien is het bouwplan onderdeel van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied.



Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen

2.3.2 Masterplan Damcentrum

Op 6 april 2004 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het 'Masterplan Damcentrum' vastgesteld. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een levendig, leefbaar en vitaal stedelijk verblijfsgebied te maken. Het Masterplan streeft naar hoge kwaliteit, waarbij de hoofddoelstellingen voor het centrumgebied zijn:

- het versterken van de functionele, ruimtelijke en economische structuur;
- het verbeteren van de leefbaarheid;
- het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het historische centrum als geheel;

- het verwezenlijken van een algemene kwaliteitsverbetering van het woningaanbod, de woonomgeving, de openbare ruimte, de mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, de culturele activiteiten, de verkeerssituatie en het winkelaanbod.

Het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat levert, als onderdeel van het totale herinrichtingsproject voor het Damcentrum, een wezenlijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het woningaanbod. Dit rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan aansluit bij en bijdraagt aan de in het Masterplan geformuleerde hoofddoelstellingen.

2.3.4 Woonvisie 2020

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 als toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

De Woonvisie:

- geeft richting aan de keuze voor bepaalde woonmilieus;
- 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.

Naast de Woonvisie heeft de gemeente een woningbouwprogramma en volgens dit programma is er vooral behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam.

Het plan aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat sluit aan bij de inhoud van de woonvisie en het woningbouwprogramma.

2.3.5 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. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.6 Waterplan Leidschendam-Voorburg

Het Waterplan Leidschendam-Voorburg is een gezamenlijk product van de gemeente Leidschendam-Voorburg, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap

van Rijnland. Het waterplan gaat ervan uit dat het watersysteem in 2015 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. 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 in het kader van de watertoets overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van de 20 appartementen, 9 eengezinswoningen en 24 parkeerplaatsen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat te Leidschendam. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Delfland ingestemd met het initiatief.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat voorziet in het realiseren van 20 appartementen, 9 eengezinswoningen en 24 parkeerplaatsen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat te Leidschendam. Het projectgebied wordt als volgt globaal begrensd:

- aan de noordzijde: de Warmoezierstraat;
- aan de westzijde: de Van Ravensteijnkade;
- aan de oostzijde: de bebouwing aan de Plaspoelstraat;
- aan de zuidzijde: de bebouwing aan de Sluiskant.

In de bestaande situatie was eveneens sprake van woonbebouwing in de vorm van een appartementencomplex / flatgebouw. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt.

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsplanregeling 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 zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Strijdigheid bestemmingsplan 'Damcentrum'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Damcentrum' rusten op de percelen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat de volgende bestemmingen:

- a. *Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 20)*
- b. *Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)*
- c. *Primaire waterkeringsdoeleinden (artikel 23)*
- d. *Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW 20-30) (artikel 25)*

Hierna volgt een verdere bespreking van deze bestemmingen, toegepast op het bouwplan aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat.

Ad a. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (art. 20)

Aan de noordzijde van de projectlocatie grenst het plan aan de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen, alsmede voor wegen, voor voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voor water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Voor onderhavig plan geldt dat aan deze (noord)zijde de ontsluiting naar de parkeerplaatsen en parkeerkelder zal worden gesitueerd.

Ad b. Archeologisch waardevol gebied (art. 21)

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

Gelet op de uitkomsten van de uitgevoerde archeologische onderzoeken (zie paragraaf 6.3) dient vervolgonderzoek plaats te vinden door middel van een proefsleuvenonderzoek om de archeologische waarde van de gronden vast te stellen. Pas na het proefsleuvenonderzoek kan (al dan niet) bepaald worden of de bedoelde binnenplanse vrijstelling als onderdeel van de project-omgevingsvergunning kan worden verleend.

Overigens dient ingevolge artikel 21 lid 7 van de planregels wel een zogenaamde aanlegvergunning te worden aangevraagd. De omgevingsvergunning zal ook zien op deze activiteit (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo).

Ad c. Primaire waterkeringsdoeleinden (art. 23)

Gronden met de bestemming primaire waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kade, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na binnenplanse vrijstelling van het college, gehoord de beheerder van de waterkering. Beoordeling van het bouwplan en advisering daarover door de waterbeheerder in relatie tot het belang van de waterkering vindt mede plaats in het kader van de beoordeling van de te verlenen watervergunning. Samen met de gemeente legt het Hoogheemraadschap Delfland een regionale waterkering aan onder de Plaspoelkade. Het plangebied ligt in de beschermingszone. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal dan ook een watervergunning moeten worden aangevraagd.

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

Het voorliggende bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat wijkt af van de uitwerkingsregels die in de vigerende uit te werken bestemming zijn opgenomen. De afwijkingen zijn kort samengevat als volgt te omschrijven:

1. de voorgevel van de hoofdgebouwen wordt niet volledig in of ten hoogste 0,5 meter achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn gebouwd. Daarnaast wordt het appartementengebouw deels opgericht buiten de gronden met bestemming UW (art. 25 lid 2 sub d.);
2. de bouwhoogte van gebouwen op een grotere afstand dan 16 meter vanaf de voorgevellijn mag ten hoogste 3 meter bedragen. Het appartementengebouw (deels dieper dan 16 meter) en de buitenruimten van de eengezinswoningen op het dak van de parkeerkelder voldoen hier niet aan (art. 25 lid 2 sub f.2. en sub g.);
3. de bouwhoogte van het appartementengebouw is plaatselijk iets hoger dan de toegestane hoogte van 19 meter (art. 25 lid 2 sub h.);
4. het bouwplan voorziet niet in de op grond van de parkeernorm voorgeschreven aantallen parkeerplaatsen binnen het gebied met de bestemming UW (art. 25 lid 2 sub n.).

Gelet op bovengenoemde strijdigheden is het niet mogelijk om gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

In paragraaf 3.4.2 is het "Masterplan Damcentrum" al genoemd als onderdeel van het relevante beleidskader voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat. Het Masterplan vormt de globale stedenbouwkundige basis voor de verdere uitwerking van de verschillende bouw- en overige projecten, die samen moeten resulteren in de revitalisatie van het centrumgebied. Deze globale basis is in eerste instantie naar een meer concreet niveau vertaald in het bestemmingsplan "Damcentrum", waarin de objectieve randvoorwaarden zijn vastgelegd waaraan de verdere verwezenlijking van de verschillende deelgebieden zal moeten voldoen.

Zoals hierboven beschreven, wijkt het nu voorliggende bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat af van de vigerende bestemmingsplanregeling voor deze gronden. Hierna zal verder worden ingegaan op de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat. De Van Ravensteijnkade is het verlengde van de Plaspoelkade en sluit uiteindelijk aan op de Sluiskant (kade van de Vliet). De Warmoezierstraat is een klein straatje welke een verbinding vormt tussen de Plaspoelkade en de Plaspoelstraat / het Damplein.

Zoals op meerdere locaties in het centrum van Leidschendam is er in de jaren '70/'80 ook in deze buurt een aantal blokken portiekwoningen gebouwd. Deze vierlaagse blokken zijn inmiddels gesloopt ten gunste van de planontwikkeling in en rond het Damcentrum.

Het kenmerkende van de projectlocatie aan de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat is de nabije ligging van een kleine jachthaven. Dat geeft de woningen, hoewel gelegen midden in het centrum, een bijzondere en een wat vrijere ligging.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Het centrum van Leidschendam ondergaat momenteel een grote metamorfose waarbij het karakter van Leidschendam opnieuw wordt gedefinieerd. Met respect voor de omgeving herrijst er een veelzijdig en gevarieerde wijk aan de sluis met een historisch geïnspireerde architectuur.

Hierna wordt eerst een beschrijving gegeven van het ontwerp en de opzet van de eengezinswoningen en vervolgens van de appartementen.

De eengezinswoningen

De eengezinswoningen hebben een verhoogd terras aan de Van Ravensteijnkade, vanaf de straat bereikbaar met trappen. De aangrenzende entree en verblijfsruimte kent een grote vrije hoogte die in de gevel tot uitdrukking komt met bijvoorbeeld bovenlichten boven de entreedeur.

Aan de achterzijde ligt een verhoogd terras bereikbaar vanaf een verhoogd kook/eet gedeelte, waaronder het merendeel van de parkeerplaatsen zich bevinden. Het hoogte verschil wordt in de woning met een trap overbrugd.

De eengezinswoningen zijn als individuele woningen herkenbaar. Door de panden afwisselend individueel en groepsgewijs losjes te verwijzen naar architectuur uit verschillende tijdvakken wordt een historische gelaagdheid gesuggereerd. Hieraan ontleent het plan een visuele rijkheid gecombineerd met een ontspannen uitstraling. Hieronder volgt een beschrijving van de negen woningen van rechts naar links, beginnende met nummer 9 aan de rechterzijde / Sluiskant-zijde (zie plattegrond hierna).

Nr. 9: Dit smalste pand is als enige vooruitgeschoven, waardoor deze als enige eengezinswoning een entree direct aan de straat heeft, en vormt daarmee het sluitstuk, de boekensteun die de bebouwing aan de Van Ravensteijnkade beëindigt. Daarmee vervult het de taak die de zwakke beëindiging van de bestaande bebouwing op de hoek van de Van Ravensteijnkade / de Sluiskant heeft laten liggen. Hoewel voorzien van een andere kleur metselwerk en een afwijkende lichte bebouwing van de tweede verdieping, hoort deze woning wat betreft architectonische uitwerking bij de vier aanpalende woningen (nrs. 5 t/m 8) die gezamenlijk een tegenwicht vormen voor het appartementengebouw op de andere hoek.

Nrs. 5 t/m 8: De vier woningen verwijzen in hun architectuur naar de panden aan de Damlaan 31-43 (1913), en hebben door een verticale uitbouw gekoppelde entrees met beiden een eigen uitwerking. De verticale uitbouw van nrs. 5 en 6 wordt beëindigd met 'oren' van metselwerk opbouwen, bij de nrs. 7 en 8 zijn deze vormen juist zichtbaar als uitsparingen. Nrs. 7 en 8 hebben op de tweede verdieping een raam met een ronde beëindiging met een bijbehorend rijke metselwerkdetaillering, de onderverdeling in het bovenlicht en de voordeur verwijzen hiernaar. Nrs. 5 en 6 hebben een rechthoekig raam op de tweede verdieping met een bijbehorende rijke metselwerkdetaillering – het thema van het bovenlicht en de voordeur sluiten hier bij aan. Teneinde de Van Ravensteijnkade te volgen, verspringen de panden ter plaatse van de verticale uitbouwen. Dit voorkomt vreemde verspringingen in de kap.

Nr. 4: Dit 'Haagse pandje' heeft een klassieke driedeling van een hoge statige plint van geschuurd natuursteen, een tweeledig middendeel met drie vensterassen in metselwerk met afwijkende, dunne voegen en een beëindiging met een klassieke kroonlijst. De kozijnen op de verdieping rusten direct op een horizontale band waardoor het beeld van een stapeling ontstaat van steeds kleinere gebouwdelen. De gevelcompositie van dit pand is geïnspireerd op de architectuur van de panden aan de Mauritskade in den Haag (1860).

Nr. 2 en 3: Deze twee gespiegelde woningen zijn door de verticale tuitgevels goed herkenbaar als twee separate woningen. Ondanks de traditionele tuitgevels (een versoberde vorm van de trapgevel die in de 17e eeuw veel bij pakhuizen en arbeidershuisjes werd toegepast) hebben deze woningen door een afwijkend, donkerpaars metselwerk, grijze kozijnen en moderne detaillering een eigentijdse uitstraling.

Nr. 1: Deze modern vormgegeven woning vormt met extra hoogte verkregen door het 'bebouwde dakterras' de overgang van de eengezinswoningen naar het appartementengebouw. De compositie van dit pand verwijst met zijn stapeling van 'portalen' naar het 'Haagse pandje' (bouwnr. 4) – waarbij het laatste portaal ter plaatse van het dakterras is omgedraaid. Hierdoor krijgt het grote 'oren' die een beeldrijm hebben met die van de panden nrs. 5 en 6. De portalen zijn van witgeschilderd stucwerk, de vulling van thermisch geïsoleerde stalen kozijnen met schuiframen en panelen van donker gezoet natuursteen.

De appartementen

Teneinde het appartementengebouw enige verticaliteit te geven, is deze opgeknipt in twee delen. Een deel met rood metselwerk voorzien van lichte banden en een kap, en een hoekdeel aan de Warmoezierstraat met witgekeimd metselwerk, plint in grijs metselwerk en plat dak. Achter de overgang tussen deze twee delen zit ook de woningscheidende wand tussen twee appartementen.

Om aan de Plaspoelkade een aantrekkelijke plint te maken zijn hier op de begane grond zoveel mogelijk verblijfsruimten en toegangsdeuren gesitueerd. Allereerst de hoofdentree, die optisch in het midden van het rode deel is geplaatst, met links het appartement op de hoek en rechts de tweede toegang en extra verblijfsruimte dat met een inpandige trap is verbonden met het appartement erboven.

De hoofdentree wordt naar boven een verticaal accent door hierboven gedeeltelijk inpandig, gedeeltelijk uitkragende balkons te situeren. Op de hoek richting de eengezinswoningen zijn de balkons deels vormgegeven alsof het uitkragende, open erkers betreft. Dit is aantrekkelijker voor de overhoekse beleving vanaf de Van Ravensteijnkade en tegelijk zorgt dit voor een optisch midden voor de hoofdentree.

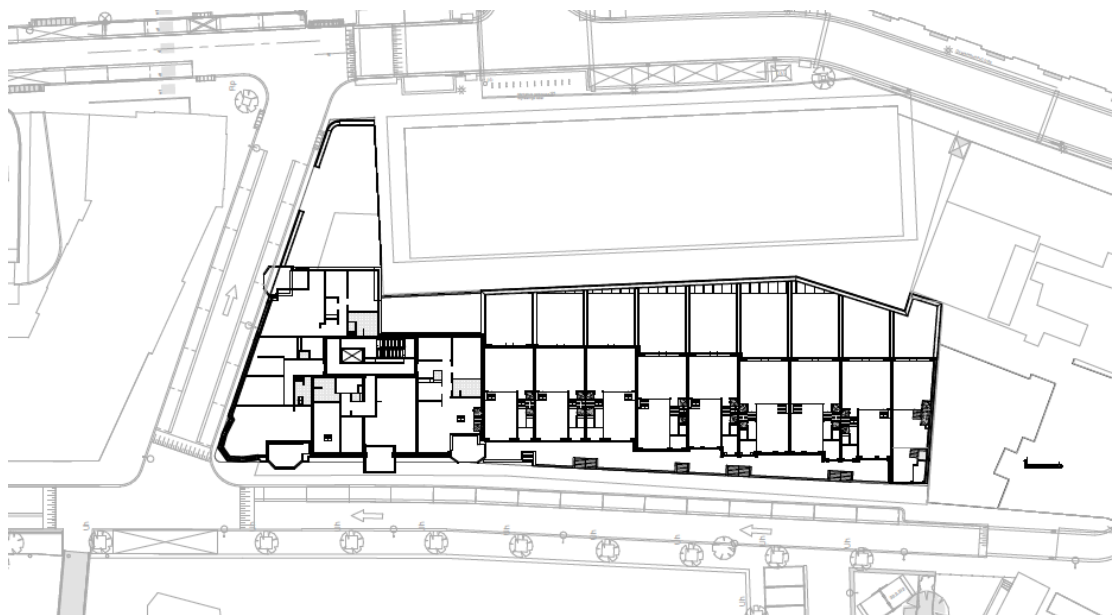
Richting de hoek van de Warmoezierstraat is het balkon ingeklemd tussen een stevige schijf en de verhoogde, gesegmenteerde hoek. Aan de Warmoezierstraat is het balkon weer vormgegeven als een uitkragende, deels open erker.

Om het einde van de straatwand aan de Van Ravensteijnkade en de entree naar de Warmoezierstraat te accentueren is de hoek afwijkend vormgegeven.

In de gevelcompositie worden de verdiepingen verdubbeld door de strategische plaatsing van een klein balkon en daarboven het doorlopen van een lijst in de plintsteen. Bovenin krijgt het bovenste appartement een extra hoge verblijfsruimte met bovenlichten. Doordat de penanten verder worden opgemetseld, terwijl daartussen de gevel terugspringt, ontstaat tenslotte als beëindiging een kroon. Het witte deel wordt bij de overgang naar het rode deel aan de achterzijde is – in het klein – op een soortgelijke wijze beëindigd.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsplanregeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar wel resulteert in een betere aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Leidschendam Centrum. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.



Plattegrondtekening woningen Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat



Impressie woningen vanaf de nieuwe Plaspoelhaven



Impressie woningen vanuit de Van Ravensteijkade



Impressie appartementen vanuit de Warmoezierstraat / Van Ravensteijnkade

3.2.3 Welstand

Op 24 november 2015 is het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat behandeld in de Welstands- en monumenten commissie. De commissie is onder voorbehoud van het kleur- en materiaalgebruik akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand.

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

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

4.1.1 Inleiding

De parkeerbehoefte voor het centrumgebied van Leidschendam als geheel is ingeschat aan de hand van landelijk gehanteerde kencijfers, gecombineerd met de gegevens over de feitelijke situatie in het Damcentrum. Deze parkeerbehoefte is vertaald naar een integrale parkeerbalans voor het gehele centrumgebied, die onderdeel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum'. Bij de behandeling van de beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van dit bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze parkeerbalans als niet in geding zijnde uitgangspunt bevestigd en gehanteerd. Overigens wordt op dit moment de betreffende parkeerbalans geactualiseerd. Hierna zal zoveel mogelijk uitgegaan worden van de actuele cijfers.

4.1.2 Toegepaste parkeernormen

De revitalisatie van het Damcentrum behelst een integrale herinrichting en wijziging van functies en gebruik van gronden in het gehele centrumgebied. Deze herinrichting heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte en de parkeerdruk in het centrum.

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. Deze nota wordt bij dit bouwplan eveneens als leidend beschouwd. Dat betekent, zoals eerder opgemerkt, dat de norm uit het bestemmingsplan 'Damcentrum' (2005) hier niet meer als uitgangspunt wordt genomen. Die norm bedroeg 2.0 parkeerplaatsen per grondgebonden woning.

Uitgangspunt van de in 2012 vastgestelde parkeernota is dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving. Voor Damcentrum wordt thans uitgegaan van de volgende, herijkte parkeernormen:

1. ten minste 1,6 parkeerplaatsen per eengezinswoning;
2. ten minste 1,5 parkeerplaatsen per gestapelde woning.

4.1.3 Toetsing bouwplan Van Ravensteijnkade / Warmoezierstraat

Het bouwplan voorziet in de bouw van 20 appartementen en 9 eengezinswoningen. Toepassing van de hiervoor beschreven parkeernormen resulteert voor het opvangen van de 'eigen' parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van ten minste 44 parkeerplaatsen.

Binnen het projectgebied zal worden voorzien in 24 parkeerplaatsen. De te bouwen parkeergarage zal 16 parkeerplaatsen bevatten. Voorts worden ter hoogte van de Warmoezierstraat (nabij de inrit) 8 parkeerplaatsen gerealiseerd op maaiveldhoogte.

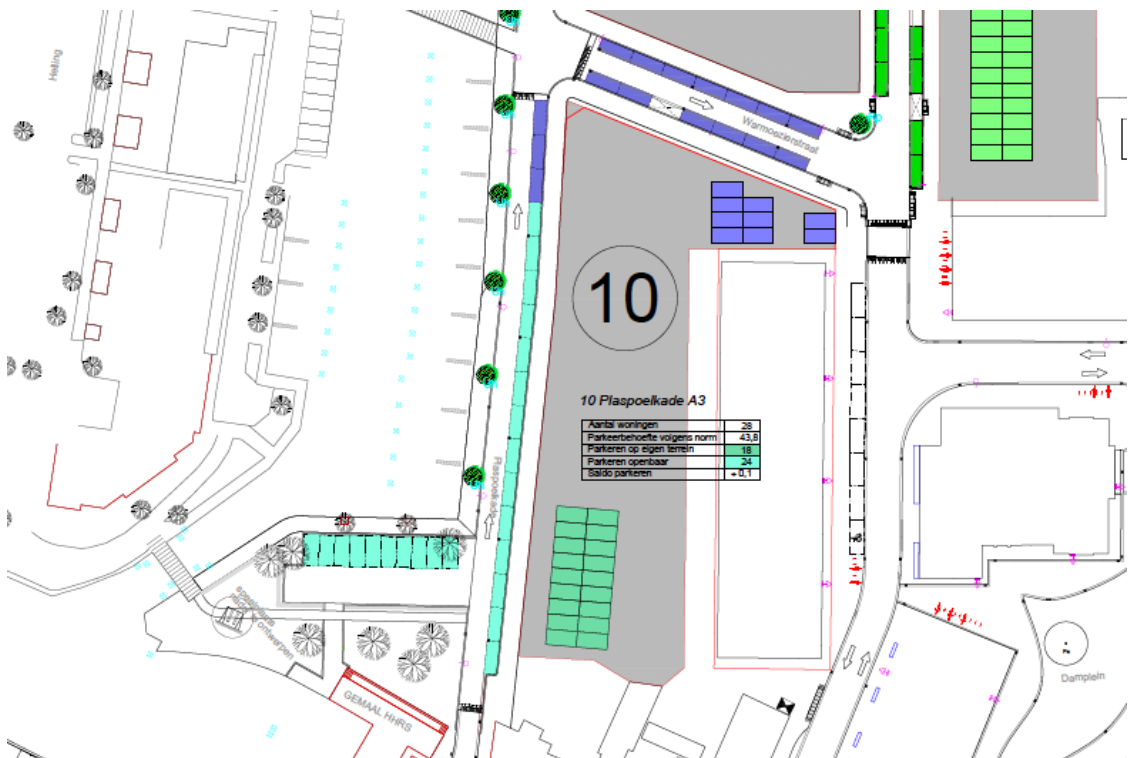
Verder worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied langs de Van Ravensteijnkade. Ook kunnen 10 parkeerplaatsen van het parkeerterrein bij de jachthaven (ter hoogte van het gemaal) worden toegerekend aan onderhavig bouwplan.

Het was echter de bedoeling om bovenbedoelde 8 parkeerplaatsen (nabij de inrit aan de Warmoezierstraat) geheel toe te rekenen aan de te ontwikkelen zogenaamde A2-locatie (aan de Plaspoelkade). Dat zou voor het bouwplan Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat echter een tekort betekenen van 4 parkeerplaatsen (norm: 44, echter beschikbaar 40 (16 + 14 + 10)). Om die reden is besloten om van die 8 parkeerplaatsen toch 4 parkeerplaatsen toe te rekenen aan onderhavig bouwplan. Bij de ontwikkeling van de A2-locatie zal worden voorzien in 4 extra parkeerplaatsen voor die locatie.

Kortom: de parkeereis bedraagt 44 parkeerplaatsen. Het plan zelf voorziet in 16 parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage, en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein (die aan het plan worden toegerekend). De overige parkeerbehoefte wordt opgelost binnen de parkeerbalans voor het omliggende gebied.

Op deze manier is er voldoende gelegenheid om de parkeerdruk op te vangen. Verwezen wordt naar de parkeerbalans zoals hieronder opgenomen, waarbij een en ander visueel is gemaakt. Daarbij wel het voorbehoud zoals boven beschreven: van de 9 parkeerplaatsen binnen het plangebied welke waren bedoeld voor de A2-locatie (aan de Plaspoelkade) kunnen er na uitwerking maar 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 4 parkeerplaatsen toegerekend worden aan onderhavig bouwplan. Verder wordt in de Warmoezierstraat een extra in- en uitrit aangelegd, welke ten koste gaat van minimaal 1 openbare parkeerplaats. Voorts gaat de gevisualiseerde parkeerbalans uit van 28 woningen in plaats van 29 woningen.

Gelet op het bovenstaande kan toch gesteld worden dat met de realisatie van het bouwplan geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving. Wel dient de hieronder gevisualiseerde parkeerbalans voor de A2-locatie te worden geactualiseerd.



Overzicht parkeersituatie

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

4.2.1 Uitgangspunten toekomstige situatie

Voor de verkeerssituatie, zoals die er na de herontwikkeling van het Damcentrum zou moeten komen uit te zien, is een aantal uitgangspunten resp. doelstellingen geformuleerd. De kern daarvan is, dat het centrumgebied van Leidschendam moet worden gevormd tot een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied, waarin de verkeersfunctie voor het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt is aan het wonen, het winkelen, het werken, het recreëren, etc. De openstelling van de N14 in november 2003 heeft al een belangrijke bijdrage geleverd aan het verwezenlijken van deze doelstelling. Verkeer van en naar de A4, dat voorheen van de route door het centrum gebruik moest maken, kan sinds eind 2003 gebruik maken van de route via de N14. Verkeerstechnisch blijft het uitgangspunt gehandhaafd, dat de verkeersintensiteit in het centrum een zodanig niveau moet hebben dat een veilige en leefbare situatie kan worden gewaarborgd. Het Damcentrum moet in de toekomstige situatie primair goed bereikbaar zijn voor het langzaam verkeer. Voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer moet een goede bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer gewaarborgd blijven, maar moeten doorgaande verkeersstromen beperkt worden. Ook de bereikbaarheid van het centrum door middel van het openbaar vervoer moet geoptimaliseerd worden, door middel van een ontsluitende lijn die goed in het centrumgebied wordt ingepast. Daarnaast wordt een goede overstapmogelijkheid naar verbindende lijnen geboden ter hoogte van de Oude Trambaan.

4.2.2 Verkeerseffecten van het plan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Damcentrum" is onderzoek verricht naar de verkeerseffecten van de herinrichting van het centrumgebied. In de eerste plaats kan daarom worden verwezen naar het desbetreffende vigerende bestemmingsplan. In 2010 is aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeersgerelateerde milieueffecten van de ruimtelijke ingrepen die in het Damcentrum zullen plaatsvinden ("Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum", Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010, zie bijlage I). Hierbij zijn ook de geactualiseerde verwachte verkeerseffecten van de herinrichting van het Damcentrum beschreven.

De verschillende ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum voorzien in een aantal ontwikkelingen (waarvan het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat er één is), die mogelijk een extra verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. In het bedoelde aanvullende onderzoek is de situatie in 2020 zónder de ruimtelijke ingrepen ('de autonome ontwikkeling') vergeleken met de situatie in 2020 mét de voorgenomen ontwikkelingen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal naar verwachting de verkeersdruk binnen het Damcentrum toenemen. Daarnaast is sprake van een toename van de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen rond het centrumgebied. De geprognosticeerde toename van de verkeersintensiteiten is echter relatief beperkt, namelijk niet meer dan circa 10-15%.

Overigens kan nog worden opgemerkt, dat de hiervoor bedoelde beperkte toename van de verkeersdruk in het Damcentrum geen gevolg is van het verwezenlijken van een aantal plannen die afwijken van de ontwikkelingen die rechtstreeks in het bestemmingsplan "Damcentrum" zijn voorzien. Ook wanneer de in dit vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen conform de vastgestelde bestemmings- resp. uitwerkingsregels zouden zijn uitgevoerd resp. uitgewerkt, zouden de hiervoor beschreven effecten op de verkeersdruk zich in vergelijkbare aard en omvang hebben voorgedaan.

4.2.3 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegcategorisering

Beleidsmatig wordt op rijks-, provinciaal - en gemeentelijk niveau gestreefd naar een Duurzaam Veilige inrichting van de wegenstructuur. Eén van de belangrijkste principes van

Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen en afstemming van functie, vorm en gebruik. Alle wegen binnen het Damcentrum zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een belangrijk kenmerk van erftoegangswegen is de menging van verkeers- en verblijfsfuncties. Voor fietsers zijn geen aparte voorzieningen aanwezig, automobilisten moeten door de inrichting van deze wegen het idee krijgen dat zij hier als het ware te gast zijn. Dit principe sluit aan bij de kernuitgangspunten voor de herinrichting van het Damcentrum. De weginrichting moet automobilisten ook stimuleren om hun snelheid aan te passen. Het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en vraagt verder geen bijzondere inrichtings- of overige maatregelen. Vanuit dit oogpunt is verwezenlijking van het project dan ook aanvaardbaar.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Inleiding

Met betrekking tot het aspect verkeerslawaaï is onderzocht wat de geluidseffecten zijn van de ontwikkelingen in het Damcentrum, waarvan het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat deel uitmaakt. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt wederom verwezen naar het eerder genoemde rapport van Goudappel Coffeng (bijlage I). Dit rapport biedt nog steeds een voldoende deugdelijke basis voor een toets aan de Wet geluidhinder en voor het beoordelen van het aspect 'geluid' in relatie tot een goede ruimtelijke ordening.

5.1.2 Geluidsbelasting door gezoneerde wegen (Wet geluidhinder)

Het bouwplan valt binnen de geluidszones van de Rijksweg A4 (zone 600 meter) en de Nieuwstraat (zone 200 meter). Ter plaatse van de gevels van het bouwplan overschrijdt de geluidsbelasting ten gevolge van deze beide gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Ingevolge de Wet geluidhinder vormt dit dan ook geen belemmering voor de verwezenlijking van het voorliggende bouwplan.

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

Het plan is gelegen binnen een gebied met 30 km/h-wegen. In het kader van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. 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. De resultaten langs de 30 km/h-wegen in het centrumgebied van Leidschendam zijn inzichtelijk gemaakt door voor alle waarneempunten binnen het gebied de gecumuleerde geluidsbelastingen te bepalen. Op basis daarvan kan worden bepaald of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening al of niet sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau resp. akoestisch klimaat.

De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert op grond van het gemeentelijk geluidsbeleid (Beleidsregel hogere grenswaarden) voor nieuwe woningen langs 30 km/h-wegen de volgende normen:

1. de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting (gecumuleerd en na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder) door 30 km/h-wegen bedraagt 63 dB;
2. elke nieuwe woning dient over ten minste één geluidluwe gevel (geluidsbelasting maximaal 53 dB) te beschikken;
3. buitenruimten bij woningen worden bij voorkeur gesitueerd aan de geluidluwe zijde, als een woning beschikt over één buitenruimte die niet aan de geluidluwe zijde is of kan worden gerealiseerd is het toegestaan om de buitenruimte aan de geluidbelaste zijde te situeren onder de voorwaarde dat de maximale geluidsbelasting ter plaatse van deze buitenruimte niet meer dan 58 dB bedraagt.

Ad 1. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat op geen van de gevels van het bouwplan als gevolg van de 30 km/h-wegen de maximale geluidsbelasting meer bedraagt dan 63 dB. Er is dus sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Ad 2. De woningen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat zullen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel.

Ad 3. De woningen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat zijn voorzien van buitenruimten die zijn gesitueerd aan de geluidluwe zijde.

Overigens wordt nog nader onderzoek gedaan naar de gevelgeluidwering dat op grond van het Bouwbesluit benodigd is om aan de maximale binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen.

5.1.4 Conclusie

Ook vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat.

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 tenminste 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 het realiseren van 20 appartementen en 9 eengezinswoningen. 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.

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

5.3 Flora en fauna

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 zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- *Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)*
- *Beschermde Natuurmonumenten en,*
- *Wetlands.*

Voor onderhavig project zijn echter geen beschermde gebieden aan de orde.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden 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.

De woningen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat zijn inmiddels gesloopt. Op dit moment is het projectgebied een braakliggend terrein.



Projectlocatie Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat



Projectlocatie Van Ravensteijkade en Warmoezierstraat

Bij de gemeente en initiatiefnemer is geen informatie bekend dat leidt tot het vermoeden van de aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten. Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen de locatie) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht. Gezien de aard en omvang van het projectgebied zijn er geen aanwijzingen die een belemmering vormen voor het oprichten van de woningen.

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 gevaarlijk 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 de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

Zowel binnen als direct buiten het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen resp. locaties gelegen (zie ook risicokaart hieronder, paragraaf 5.4.2.4).

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 A4 is ca. 800 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 zullen bewoners zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde spoorverbinding (het spoortraject Amsterdam - Den Haag). Over de Vliet / Zuidvliet vindt alleen zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is echter niet

aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van de externe veiligheid. De Vliet / Zuidvliet is van lokale dan wel regionale betekenis maar vervult voornamelijk een toeristische functie en minder een goederentransportfunctie. Ook voor de toekomst worden met betrekking tot de externe veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen in de binnenvaart binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg, en dus voor het projectgebied, geen knelpunten verwacht.

5.4.2.4 Buisleidingen

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



Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Water

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.

5.5.1 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 verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

5.5.2 Masterplan / Bestemmingsplan Damcentrum

Het Masterplan voor de herinrichting van het centrum van Leidschendam, waarin ook de nieuwe inrichting van het watersysteem is opgenomen, is na uitgebreid overleg met de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland tot stand gekomen. Het Masterplan bevat een eigen waterparagraaf. De waterparagraaf uit het Masterplan vormt, samen met de in samenspraak met de waterbeheerders uitgevoerde watertoets, de basis voor de waterparagraaf die onderdeel vormt van het voor het projectgebied vigerende bestemmingsplan "Damcentrum", waarin de afspraken zijn vastgelegd die in het kader van het Masterplan en het technisch waterplan zijn gemaakt tussen de gemeente, de waterbeheerders en overige bij de herinrichting van het centrumgebied betrokken partijen.

Voor het verwezenlijken van de diverse ontwikkelingen, die moeten resulteren in de gewenste integrale herinrichting van het Damcentrum, is een waterplan opgesteld waarin onder andere de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit, de riolering, het grondwater en de bergingsmogelijkheden voor oppervlaktewater in technische zin zijn uitgewerkt. De resultaten van dit nauw met de waterbeheerders afgestemde waterplan zijn in het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" vastgelegd.

De eerder bepaalde waterhuishoudkundige uitgangspunten en op basis daarvan vastgelegde afspraken zijn ook ten aanzien van het voorliggende project nog valide.

5.5.3 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.

Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" heeft een watertoets plaatsgevonden, die - naast de waterparagraaf uit het Masterplan - als basis heeft gediend voor de waterparagraaf in het bestemmingsplan.

Voor het verwezenlijken van de ontwikkelingen in het Damcentrum is een waterplan opgesteld, waarin onder andere de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit, de riolering, het grondwater en de bergingsmogelijkheden voor oppervlaktewater zijn uitgewerkt. Dit waterplan is uitvoerig besproken met de verschillende waterbeheerders, onder meer in het kader van het wettelijk vooroverleg. De resultaten zijn vastgelegd in de desbetreffende delen van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum". De maatregelen

uit het Waterplan Damcentrum zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd. Er is in 2006 een gescheiden rioolstelsel aangelegd en drainage. Er is een polderwaterberging gerealiseerd waarin het hemelwater uit het peilgebied waarin het plan ligt, wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd naar het lage peilvak in de Klein Plaspoelpolder. De wateroverlast in Damcentrum is daarmee opgelost.

Het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat wijkt op de in paragraaf 3.1 beschreven onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" uit 2005. Deze afwijkingen zijn echter niet zodanig, dat als gevolg daarvan beïnvloeding van de in het vigerende bestemmingsplan beschreven waterkwaliteit en -kwantiteit verwacht kan worden. Het aantal m² verhard oppervlak dat in het bouwplan concreet wordt gerealiseerd, is minder dan de maximale bouw mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd. De bebouwde oppervlakte van de hoofdbebouwing van de nieuwbouw bedraagt immers 2.330 m². Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de uitwerkingsregels echter de mogelijkheid om het gehele plangebied te bebouwen en dus te verharden (circa 2.400 m²). Dat betekent dat compensatie niet vereist is. Verder heeft het bouwplan geen invloed op de hoeveelheid nieuw aan te leggen open water in het Damcentrum, die in het huidige bestemmingsplan is voorzien.

Voor het plangebied waarbinnen ook de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat vallen, wordt op dit moment een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat, waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, wijkt in het geheel niet af van de herontwikkeling die voor deze locatie in dat concept-bestemmingsplan "Leidschendam Centrum 2010" was voorzien. In het kader van het vooroverleg op dat concept-bestemmingsplan is van het Hoogheemraadschap van Delfland op 7 juni 2010 een reactie ontvangen dat, wanneer de te realiseren nieuwe bebouwing resp. functies niet wezenlijk afwijken van de voorziene herinrichting van het centrumgebied zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Damcentrum" (uit 2005), er geen aanleiding bestaat tot aanvullende opmerkingen. Voor het plan aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat geldt dat dit eveneens niet wezenlijk afwijkt van de beoogde stedenbouwkundige opzet vanuit het bestemmingsplan 'Damcentrum'.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft d.d. 6 oktober 2015 schriftelijk bevestigd dat zij kunnen instemmen met het bouwplan, omdat de uitvoering ervan niet tot verslechtering van de waterhuishouding leidt.

5.5.4 Riolering en afkoppeling

5.5.4.1 Afkoppeling en vervanging riolering

In het gehele Damcentrum wordt gestreefd naar het maximaal afkoppelen van de schone verharde oppervlakte en het deels vasthouden van het water binnen het verharde gebied. De schone verharde oppervlakte wordt zo min mogelijk aangesloten op de riolering. Het plangebied is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het bouwplan wordt op dit gescheiden stelsel aangesloten. Hwa en dwa wordt gescheiden van elkaar ingezameld. Voor zover in het plan uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.4.2 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013 is eind 2008 vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

5.5.5 Waterkeringen & waterveiligheid

5.5.5.1 Algemeen

De waterkerende functie van de landscheiding is in 2006 bij de herinrichting van het Damcentrum verplaatst naar de Damlaan, de Zijdestraat, de Plaspoelkade, de Sluiskant, de Damstraat en ter weerszijden van de insteeksloot van de Plaspoelkade. De waterkeringen in het Damcentrum zijn op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" als zodanig bestemd door middel van de dubbelbestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" (zie artikel 23 van de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan). Voorts is er een regionale waterkering aangelegd onder de Plaspoelkade. Het plangebied ligt in de beschermingszone van deze waterkering. Er wordt geen invloed op de waterkering langs de Plaspoelkade verwacht. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal een watervergunning moeten worden aangevraagd.

5.5.5.2 Conclusie voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat

Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" is een deel van het projectgebied van het voorliggende plan bestemd voor "Primaire waterkeringsdoeleinden". De facto betreft het hier geen waterkering in de gebruikelijke zin, maar een peilscheiding tussen twee peilvakken met een onderling peilverschil. De gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland leggen de regionale waterkering onder de Plaspoelkade. Het plangebied ligt wel in de beschermingszone van deze waterkering. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal een watervergunning moeten worden aangevraagd. De bescherming van de belangen van deze peilscheiding / waterkering is geborgd door middel van de adviesrol die ten aanzien van voorgenomen ingrepen op de betreffende gronden aan de waterbeheerder toekomt en de watervergunning. Het belang van bescherming van de waterkeringen respectievelijk borging van de waterveiligheid staat het realiseren van het bouwplan aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat niet in de weg.

5.6 Bodem

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wet bodembescherming (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.

In verband met de voorgenomen sloop van het flatgebouw aan de Plaspoelkade 40 t/m 71, Plaspoelkade 40 t/m 43, Warmoezierstraat 1 t/m 29 en Plaspoelstraat 48 en de voorgenomen nieuwbouw (en aanleg tijdelijke ontsluitingsweg), is door de firma UDM, in opdracht van WoonInvest, in september 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voor- en achtertuinen.

Uit voornoemd onderzoek blijkt het volgende:

- *In totaal zijn 18 grondboringen uitgevoerd waarvan enkele boringen ter plaatse van een voormalige sloot;*

- *De puinhoudende zandige grond bevat een matig verhoogd gehalte aan koper en licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en EOX;*
- *De zintuiglijk schone toplaag bevat een licht verhoogd gehalte aan olie en EOX;*
- *Plaatselijk is in de toplaag een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen;*
- *De diverse grondmengmonsters bevatten licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK;*
- *Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan arseen, chroom en zink.*

Nader onderzoek naar PAK was noodzakelijk. Aanvullend onderzoek naar koper niet zinvol geacht omdat het om een diffuse verontreiniging gaat.

Op 1 augustus 2006 is op het perceel Plaspoelkade 48 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn lichte verhogingen met metalen, pak en olie in boven- en ondergrond geconstateerd. In de ondergrond is tevens een matige loodverontreiniging aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan xyleen aangetroffen. De resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Gelet op de historie van het gebied wordt bij herinrichting wel aanbevolen om na te gaan of er geen huisvuillagen aanwezig zijn zoals in het nabijgelegen gebied.

Tijdens het vervangen van het hoofdriool werd een koolas/huisvuillaag waargenomen ter plaatse van het gemeentelijk trottoir, nabij de huisnummers 33 t/m 39. Op 7 februari 2007 zijn enkele proefsleuven gegraven in het gebied om na te gaan of er zich huisvuilbanen bevinden. Uit het onderzoek is gebleken dat er wel wat huisvuil aanwezig is in de bodemlaag van 0,9 tot 1,1 meter -mv. De laag is echter niet eenduidig te onderscheiden of te ontgraven. Bij de voormalige gedempte sloot is puin en afval in de voormalige slootwanden aangetroffen.

Ter plaatse van de voortuinen is de toplaag sterk puinhoudend. Aanbevolen wordt om de vuile lagen bij herinrichting te verwijderen. In januari 2010 is een BUS-melding sanering categorie immobiel (opgesteld door Van der Helm Milieubeheer) ingediend bij het bevoegd gezag, zijnde de Provincie Zuid-Holland. Het geval van ernstige grondverontreiniging met zware metalen ter plaatse van Plaspoelkade 40-71 (flat is al een tijd geleden gesloopt) zou volledig verwijderd worden.

Er zou ca. 439 m³ sterk verontreinigde grond en ca. 1.000 m³ grond met kwaliteitsklasse industrie grond moeten worden afgevoerd (totaal ca. 2.302 ton grond) worden. Vervolgens zou de ontgravingsput moeten worden aangevuld met ca. 2.000 m³ AW2000 grond (schone grond).

Op 2 maart 2010 heeft het bevoegd gezag ingestemd met bovengenoemde BUS-melding. Omdat betreffende BUS-melding was gebaseerd op verouderde bodemonderzoeken, is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd. Indien uit dit actualiserend vooronderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit mogelijk is verslechterd, dient een actualiserend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Op 30 oktober 2015 heeft Van der Helm Milieubeheer een actualiserend vooronderzoek uitgebracht (zie bijlage II). In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat sinds het uitvoeren van het meest recente bodemonderzoek, geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de locatie, dan wel in de directe omgeving. Er kan derhalve van worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit niet verslechterd is ten opzichte van de reeds bekende bodemkwaliteit.

De sterke verontreiniging met zware metalen dient gesaneerd te worden om de locatie geschikt te maken voor de voorgenomen herinrichting. Voorafgaand hieraan dient (opnieuw)

een saneringsplan (BUS-melding) te worden opgesteld en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Niet wordt verwacht dat het aspect bodem milieuhygiënisch een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

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 de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat 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 bouwplan van 20 appartementen en 9 eengezinswoningen 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 bouwplan aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woningen aan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat 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.

Bij besluit van de minister van VROM van 15 december 2006 is een deel van het Damcentrum, namelijk het gebied rond de sluis, aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Het projectgebied van het bouwplan ligt niet binnen het aangewezen gebied, zodat daarmee geen rekening hoeft te worden gehouden.

Bij de in 2010 opgestarte voorbereiding van een integrale bestemmingsplanherziening voor alle ontwikkellocaties in het Damcentrum is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) verzocht aan te geven of binnen het centrumgebied sprake is van specifieke, in ruimtelijke plannen of besluiten nader te verankeren, cultuurhistorische belangen. Mede namens de RCE is daarop door de VROM-Inspectie aangegeven dat zulke belangen niet in het centrumgebied aanwezig zijn.

6.2 Archeologie

6.2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan "Damcentrum", maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht. Op basis van een aantal van deze onderzoeken is in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld.

6.2.2 Projectgebied

Het projectgebied voor het bouwplan de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat ligt binnen het gebied waarop deze verwachtingskaart betrekking heeft, maar was nog niet voldoende onderzocht om een uitspraak te kunnen doen over de aan- of afwezigheid van archeologische resten. Ten behoeve van deze locatie is daarom een archeologisch inventariserend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een boor- en zoekleufonderzoek.

Op basis van de bevindingen van het archeologisch onderzoeksbureau (RAAP-Notitie 1107, 3 februari 2005, zie bijlage III) heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. Het gebied is in 2009 nader onderzocht door middel van een aanvullend bureau- en booronderzoek (RAAP-Notitie 3138, april 2009, zie bijlage IV). Tijdens het booronderzoek zijn diverse potentiële bewoonbare niveaus aangetroffen. Op basis van de resultaten kan het plangebied volgens het onderzoeksbureau worden ingedeeld in 3 geologische zones. De archeologische verwachting verschilt per geologische laag. De archeologische resten kunnen dan ook op verschillende diepteniveaus binnen het plangebied voorkomen. De verwachte resten kunnen dateren vanaf het Neolithicum t/m Nieuwe tijd. De resultaten van het booronderzoek komen grotendeels overeen met de geo(morfo)logische verwachting op basis van het bureauonderzoek. Met uitzondering van het ophogingspakket uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Voor de realisatie van dit bouwplan zal gebruik gemaakt worden van een fundering op heipalen in combinatie met een half verdiepte parkeerkelder. Hierdoor kunnen de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

Gelet op het voornoemde dient het plangebied nader onderzocht te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek.

6.2.3 Advies

Omdat het terrein archeologisch nog niet gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. Hiermee vormen deze twee onzekerheden een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient voorafgaand aan vergunningverlening een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Het proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE dient voor aanvang van het onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Omdat er in 2009 reeds een PvE is opgesteld kan deze als basis worden gebruikt voor een herzien PvE.

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek dienen nog verwerkt te worden in het archeologische rapport conform het PvE en de KNA, en vervolgens ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend. Na indiening van het archeologische rapport van het proefsleuvenonderzoek met daarin de archeologische waardering van het terrein kan een besluit genomen over het vervolg (opgraven, in situ behouden, technische maatregelen treffen of (bouw)werkzaamheden onder archeologische begeleiding). Het is mogelijk dat de vergunning of ontheffing in het belang van de archeologie niet kan worden verleend. Of dat deze kan worden verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek. Indien uit het proefsleuvenonderzoek echter blijkt dat er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet 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.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat alle kosten die de gemeente mogelijk maakt of zou kunnen maken door middel van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private partijen die deelnemen in het project Leidschendam-Centrum (Schouten Bouw en BPD Ontwikkeling B.V.) op de ontwikkelende partij zijn afgewenteld, inclusief planschade.

Het kostenverhaal is daarmee 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 ontwikkelende partij heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd en van de woningen is inmiddels meer dan 70% verkocht. 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 worden gesignaleerd. 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.

Het voor het projectgebied vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" is op 1 juni 2006 in werking getreden en op 6 juni 2007 (met uitzondering van de bestemmingsregeling voor het Damplein en de Sluiskant) onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan geldt, samen met het "Masterplan Damcentrum" nog steeds als het primaire ruimtelijke beoordelingskader voor de herinrichting van het centrumgebied. Zowel het bestemmingsplan als het masterplan zijn voorbereid met een uitvoerige inspraakprocedure en kenden voor wat betreft de geformuleerde doelstellingen een breed maatschappelijk draagvlak.

Het voorliggende plan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de "Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006". Door het verplicht

toepassen van de procedure als bedoeld in Afd. 3.4 Awb wordt een ieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. Een extra inspraakronde voegt daaraan niets toe.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant d.d. 16 maart 2016 vanaf 17 maart 2016 t/m 27 april 2016 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens de ter inzage periode twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben wij beoordeeld, maar deze hebben geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Een reactie op de zienswijzen is opgenomen in de Zienswijzennota "Projectafwijkingsbesluit Van Ravesteijnkade-Warmoezierstraat".

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Van Ravensteijnkade en Warmoezierstraat af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen waarvan het bestemmingsplan "Damcentrum" de verwezenlijking mogelijk beoogt te maken. Het bouwplan is ook in overeenstemming met de in het Masterplan beschreven primaire kwalitatief-ruimtelijke resp. beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie paragraaf 3.2) bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.

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

BIJLAGEN:

- I Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum, Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010
- II Actualiserend vooronderzoek bodem, Van der Helm Milieubeheer, 30 oktober 2015, LEPL151183
- III RAAP-Notitie 1107 Archeologie, 3 februari 2005
- IV RAAP-Notitie 3138 Archeologie, april 2009