

Schakenbosch

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opbouw van het plan	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal Beleid	13
2.4 Regionaal beleid	19
2.5 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	33
3.1 Inleiding	33
3.2 Functionele analyse	33
3.3 Ruimtelijke analyse	33
Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Toekomstige situatie	35
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Bodem	43
5.3 Water	44
5.4 Geluid	45
5.5 Luchtkwaliteit	47
5.6 Bedrijven en milieuzonering	48
5.7 Flora en Fauna	50
5.8 Externe Veiligheid	52
5.9 Voorkomen explosieven	54
5.10 Besluit m.e.r.	55
5.11 Duurzaamheid	56
Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed	57
6.1 Archeologisch erfgoed	57
6.2 Cultuurhistorisch erfgoed	66
Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving	69
7.1 Systematiek van de bestemmingsregels	69
7.2 Inleidende regels	69
7.3 Bestemmingsregels	69
7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels	70
7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	70
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	73
8.1 Economische uitvoerbaarheid	73
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied 'Schakenbosch' bevindt zich aan de Veursestraatweg, gelegen tussen de bebouwde kom van Leidschendam en de Duivenvoordecorridor. Tot voor kort was het plangebied in gebruik door zorginstelling 'Schakenbosch'. Meijer Bergman Erfgoed Ontwikkeling en KondorWessels Projecten hebben het voornemen om het plangebied te herontwikkelen en op een hoogwaardige en duurzame wijze een aantrekkelijke woonomgeving in het groen te realiseren. Door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg zijn op 12 december 2017, met het vaststellen van het Ruimtelijk kader Schakenbosch, de programmatische en ruimtelijke kaders en uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling vastgesteld.

Het plangebied is in de vigerende beheersverordening '2017 Leidschendam-Voorburg' bestemd als 'Agrarische doeleinden-C met landschappelijke waarde' en 'Bijzondere Doeleinden'. Binnen deze bestemmingen zijn geen reguliere (burger) woningen toegestaan.

Met het voorliggende bestemmingsplan Schakenbosch wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in lijn met het vastgestelde Ruimtelijk Kader.

Onderhavig bestemmingsplan is in een eerder stadium aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering d.d. 7 juli 2020 het bestemmingsplan niet vastgesteld maar in meerderheid ingestemd met een amendement. In een raadsbrief d.d. 1 september 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad uiteengezet op welke wijze zij uitvoering willen geven aan het raadsbesluit van 7 juli 2020. In onderhavig bestemmingsplan, maar tevens in de bijbehorende zienswijzennota en een overeengekomen aanvulling op de anterieure overeenkomst wordt ingegaan op welke stappen sinds het aangenomen amendement zijn genomen en welke wijzigingen dit heeft gehad voor het bestemmingsplan in samenhang met de onderliggende milieuplanologische onderzoeken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veursestraatweg (N447), tussen de bebouwde kom van Leidschendam en de Duivenvoordecorridor. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de jeugdinrichting Schakenbosch, het sportpark Kastelenring en de spoorlijn Leiden-Den Haag. De zuidzijde wordt begrensd door de Veursestraatweg.

Het 30 ha grote terrein is zowel onderdeel van de stad als van het landschap. Met op korte afstand de historische kernen van Leidschendam en Voorburg, maar ook de grote landschappen van Duin en Polder.

Het plangebied staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Veur, sectie A, perceelnummers 1579, 985, 1562, 1554, 1216 en 1552.

In de navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied Schakenbosch

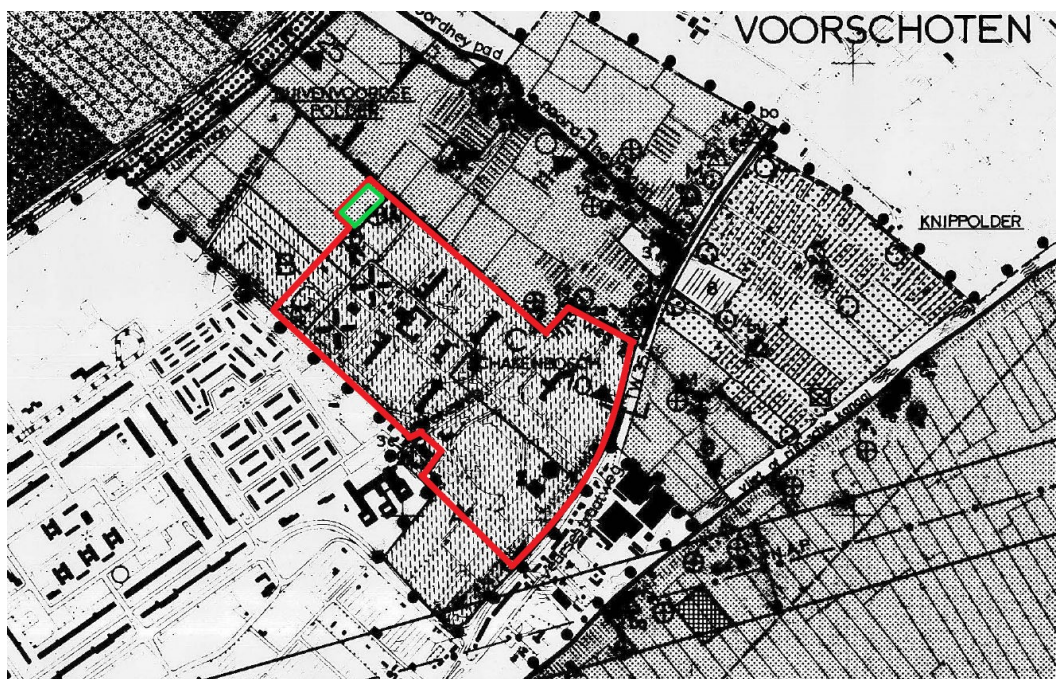
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' vigerend. De beheersverordening is vastgesteld op 30 mei 2017. De beheersverordening omvat de bestaande planologisch-juridische regeling dan wel de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van de percelen, zoals opgenomen in de regels van voorheen geldende bestemmingsplannen. Deze gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn één op één in de beheersverordening overgenomen, met toevoeging van het relevante actuele beleidskader en enkele nieuwe standaard begrippen voor dit ruimtelijke instrument.

Deze beheersverordening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, die op grond van de betreffende bestemmingsplannen niet reeds waren toegestaan en heeft dan ook een conserverend karakter.

In de regels van deze beheersverordening is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Leidschendam 1978' voorheen vigeerde en dat met betrekking tot de voorschriften en de plankaart op dit bestemmingsplan dient te worden teruggevallen. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Leidschendam 1978' is vastgesteld op 12 juni 1978.

In onderstaande afbeelding is de plankaart van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Leidschendam 1978' weergegeven.



Afbeelding 1.2: plankaart Landelijk gebied Leidschendam 1978

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarische doeleinden-C met landschappelijke waarde' (groen omkaderd vlak) en 'Bijzondere Doeleinden' (zone A,B,C: stichting Schakenbosch, gezondheidszorg) ter plaatse.

Toetsing van het onderhavige plan aan het vigerende bestemmingsplan

Op het perceel van de voormalige zorginstelling Schakenbosch wordt een woonomgeving ontwikkeld. In paragraaf 4 wordt de ontwikkeling toegelicht. Het totale bouwplan beslaat 26.000 m² (footprint) en maximaal 325 woningen (met uitzondering van de 7 bestaande woningen) alsmede een zorgprogramma.

Voor een klein gedeelte van het totale plangebied (noordelijke gedeelte), zijn gronden aangewezen voor 'Agrarische doeleinden C (met landschappelijke waarden)'. Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven met behoud van de aldaar

voorkomende landschappelijke waarden.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg en een gebouw voor sociale en religieuze doeleinden met daarbij behorende bebouwing, wegen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen de vigerende beheersverordening. Met het onderhavige plan worden er maximaal 325 woningen gerealiseerd. Binnen de bestemmingen 'Agrarische doeleinden-C met landschappelijke waarde' en 'Bijzondere Doeleinden' zijn geen reguliere (burger) woningen toegestaan.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan 'Schakenbosch' bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

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

1.4.1 De toelichting

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

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op Europees-, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder meer wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige structuur en de functionele opbouw van het plangebied.
- In hoofdstuk 4 wordt het toekomstbeeld voor het plangebied geschetst. Daarbij wordt specifiek ingegaan op onderhavige ontwikkeling.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op diverse relevante milieuaspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en archeologie.
- In hoofdstuk 7 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

1.4.2 De regels

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

De regels en de verbeelding zijn opgesteld in overeenstemming met de geldende verplichte standaarden voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen, die onder meer zijn vastgelegd in de IMRO2012 en de SVBP2012.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.1.2 Verdrag van Malta

De afgelopen eeuwen is het tempo waarin wij de grond onder onze voeten roeren in razend tempo toegenomen. Of het nu woningbouw, intensieve landbouw, infrastructuur, industrie of natuurontwikkeling is: vrijwel alle ingrepen gaan gepaard met verstoring of vernietiging van bodemlagen die sporen van ons collectieve verleden bevatten. Daarom ondertekende Nederland in 1992 het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg het Verdrag van Malta (ook wel: Valletta). De achterliggende gedachte is dat het bodemarchief eindig en kwetsbaar is en als bron van onze geschiedenis beschermd moet worden. Sindsdien is het uitgangspunt van het rijksbeleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen bij beslissingen over gebruik en inrichting van de ruimte in ons land. De term 'archeologische monumentenzorg' (afgekort aangeduid als: AMZ) geeft de kern daarvan goed weer: archeologie is niet meer synoniem voor wetenschappelijk onderzoek en opgravingen, maar bestrijkt het hele proces van beheer van de ondergrond, behoud, selectie en besluitvorming over verwachte en aanwezige archeologische waarden. Op het wettelijke kader en de archeologische onderzoeksresultaten wordt verder ingegaan in Hoofdstuk 6.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040 en geeft haar visie hoe Nederland in 2040 er voor moet staan. Dit op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven, zowel bovengronds als ondergronds, richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens wordt een eenvoudigere regelgeving

nagestreefd. Daarbij verwacht het Rijk dat andere overheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving.

In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van de 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

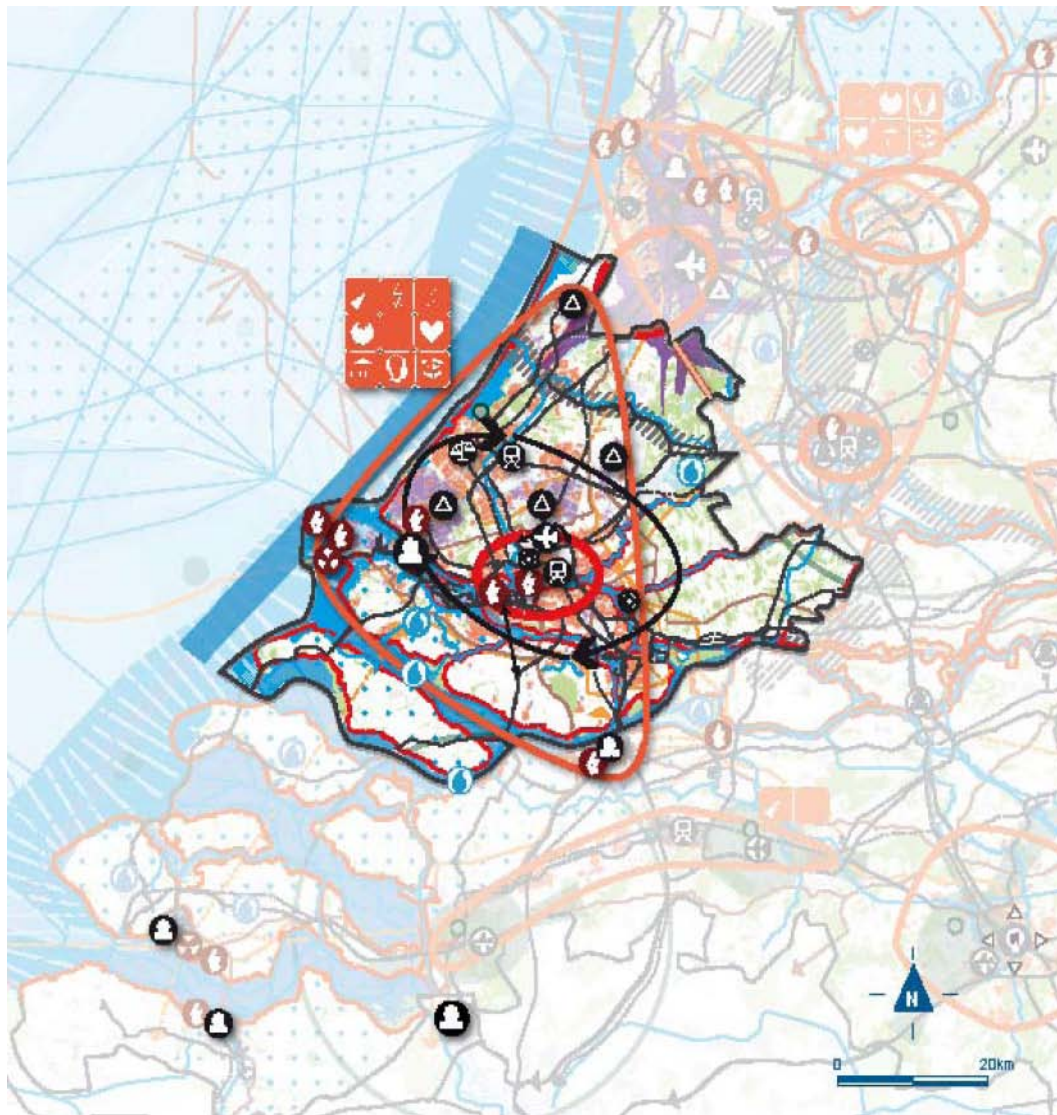
1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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



Kaart Zuidvleugel/Zuid-Holland

- | | | |
|---|---|---|
| Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren | Vernieuwen en versterken van de mainport Rotterdam en de logistieke delta | (Mogelijke) vestigingsplaats elektriciteitsproductie vanaf 500MW (Maasvlakte I en II, Westland, Rijnmond/Rotterdams havengebied, Galileistraat en Moerdijk) |
| Chemie | Greenports (Westland-Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek) | (Mogelijke) vestigingsplaats kerncentrale |
| Energie | Nieuw Sleutelproject Rotterdam Centraal en Den Haag Centraal | Kansrijk gebied windenergie (illustratief) |
| Agro & Food | Stad van internationaal recht, vrede en veiligheid | Zoekgebied elektriciteitskabels naar aanlandingspunt |
| Tuinbouw en Uitgangsmaterialen | Luchthaven van nationale betekenis (Rotterdam The Hague Airport) | Handhaving van het vrije zicht op de horizon |
| High Tech Systemen en Materialen | Gebiedsontwikkeling Rotterdam-Zuid | Hoogspanningsverbinding vanaf 220 KV |
| Life Sciences & Health | Verbeteren bereikbaarheid | |
| Hoofdkantoren | | |
| Creatieve Industrie | | |
| Logistiek (enkel internationaal weergegeven) | | |

Afb

beelding 2.1: Uitvoeringsprogramma kaart Zuidvleugel / Zuid-Holland

2.2.1.1 Toetsing van onderhavige plan aan SVIR

De SVIR kent een dusdanig hoog abstractieniveau, dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het plangebied van toepassing zijn. De met dit bestemmingsplan gepaard gaande herontwikkeling naar wonen heeft wel raakvlakken met de SVIR, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 2.2.2.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

In het Bro, artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet alle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt dat Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

Behoefte

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

2.2.2.1 Toetsing van onderhavige plan aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Geconcludeerd wordt dat er bij onderhavig plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd is in de Ladder. Het onderhavig plan bestaat uit een ontwikkeling van meer dan 11 woningen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt in beginsel in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het onderhavige plan wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' dat in het Bro (artikel 1.1.1, lid 1 onder h) wordt gehanteerd is gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare en sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied bestaat uit een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing welke reeds bestemd

is voor een stedelijke functie, namelijk voor een zorginstelling.

Behoeften

De druk op de woningmarkt in met name de randstad neemt zienderogen rap toe. Zo ook in de gemeenten binnen Haaglanden. De woningmarkt is overspannen, er is meer vraag dan aanbod, mede door verdunning van de gemiddelde huishoudensgrootte en de groeiende bevolking.

Eén van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten streven er naar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Om aan de grote vraag naar woningen in de regio te voldoen, wil de gemeente Leidschendam-Voorburg de realisatie van 325 woningen in bestaande en nieuwe bebouwing binnen het plangebied mogelijk maken.

Onderhavig plan sluit aan op de gemeentelijke Woonvisie 2016-2020. Gelet op de opgaven uit de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, met een focus op langer zelfstandig wonen. Uitgangspunt is dat meerdere doelgroepen blijvend worden bediend. Met onderhavig plan wordt een hoogwaardig woonmilieu, in de typologie rustig stedelijk wonen, dorps wonen gerealiseerd. Dit woonproduct zal zorgen voor doorstroming in de bestaande voorraad in Leidschendam-Voorburg en daarmee bijdragen aan de mobiliteit in de lokale woningmarkt. Naast dure, exclusieve woningen worden er minimaal 10% goedkope/middeldure woningen gerealiseerd en 10% woonruimten in de vorm van zorgvoorzieningen.

Met het toevoegen van de mogelijkheid tot enkele kleinschalige maatschappelijke en/ of horecafunctie(s) aan het toekomstige woongebied wordt het openbare karakter van het gebied versterkt.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

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

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

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

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

Vooralsnog is er geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving. De eerste fase van de AMvB Ruimte bevat de reeds in de Nota Ruimte opgenomen beleidskaders.

Met het onderhavige plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

2.2.4 Wet op Archeologische Monumentenzorg en Erfgoedwet

In Nederland is bij de invoering van 'Malta' er voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Op 1 september 2007 trad daarvoor de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking. De Wamz omvatte de wijziging van de Monumentenwet 1988, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet voor het aspect archeologie. De integratie van de archeologie in de ruimtelijke besluitvorming werd verder verankerd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit Omgevingsrecht (2010). Het sluitstuk was de invoering van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in oktober 2010). Met deze wetgeving is de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures.

De sinds 2007 ingevoerde wijzigingen houdt in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging kunnen worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in. Nieuw is de bepaling dat 'de verstoorder betaalt'. Dit heeft tot gevolg dat alle kosten van archeologisch onderzoek en het eventueel uitvoeren van een opgraving voor rekening van de initiatiefnemer van een (bouw)plan is.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden, die de bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed regelt in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

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

Op het wettelijke kader en de archeologische onderzoeksresultaten wordt verder ingegaan in Hoofdstuk 6.

2.2.5 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat men werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Wat wel veranderd is, zijn de lijsten met beschermde soorten. Er zijn soorten die nu beschermd zijn, die dat onder de Flora- en faunawet niet waren en andersom. Zo is een aantal soorten planten (orchideeën), insecten en vissen (o.a. kleine modderkruiper en bittervoorn zonder binding met Natura 2000-gebieden) niet meer beschermd. De Wet natuurbescherming brengt het aantal beschermingsregimes terug van 'Vogels' en 'Tabel 1,2,3' naar 'Beschermingsregime Vogelrichtlijn', 'Beschermingsregime Habitatrichtlijn' en 'Beschermingsregime andere soorten'. De eerste twee regimes komen overeen met de Europese richtlijnen. De laatste groep bevat soorten uit Tabel 1,2 en 3 die niet onder de Europese regelgeving beschermd zijn. Tevens zijn hier een aantal soorten van de Rode lijst aan toegevoegd die onder de Flora- en faunawet niet waren beschermd.

Ook onder de Wet natuurbescherming geldt dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden.

In paragraaf 5.7 wordt verder ingegaan op de effecten van voorgenomen ontwikkeling op de beschermde soorten en gebieden.

2.2.6 Waterwet

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

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

In paragraaf 5.3 wordt in gegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.2.7 Nationaal bestuursakkoord Water

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

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.3 Provinciaal Beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsbeleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische

beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019.

2.3.1.1 Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid-Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat alle samenwerkende overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt.

2.3.2 Omgevingsvisie

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

1. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:
een **INTRODUCTIE** op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: **AMBITIES EN STURING**. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven;
3. een beschrijving van de **OMGEVINGSKWALITEIT** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. de samenhangende **BELEIDSKEUZES** voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

2.3.3 Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over Activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

2.3.4 Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

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

Het plangebied valt binnen de bebouwde ruimte. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De onderbouwing van de behoefte zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking gebeurt met regionale visies, op basis van behoefteonderzoek.

2.3.5 Toetsing aan Provinciaal omgevingsbeleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij het relevante provinciale omgevingsbeleid. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is vastgelegd waaraan een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen. Het gaat er hierbij met name om dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde ruimte en binnen de stadsrand. Voor de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 2.2.2.

De herontwikkeling van het plangebied dient bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek en er dient gebruik gemaakt te worden van de groen- en waterstructuur. De bestaande overgang van de bebouwde ruimte naar het landelijk gebied blijft met onderhavige plan behouden en waar nodig versterkt en de groen- en waterstructuur binnen het plangebied wordt tevens versterkt. Bij uitstek draagt de voorgenomen ontwikkeling, waarbij woningen worden gerealiseerd in een groen landschap, bij aan een gezonde leefomgeving, één van de provinciale speerpunten. In hoofdstuk 4 wordt de herontwikkeling beschreven en wordt omschreven hoe de ruimtelijke karakteristiek wordt versterkt.

2.3.6 Cultuurhistorische hoofdstructuur

2.3.6.1 Algemeen

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

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

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

Het voorliggende plangebied maakt deel uit van het gebiedsprofiel 'Duin, Horst en Weide'.

2.3.6.2 Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide

Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten van het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide voor dit gebied.

Strandvlakte

Karakteristiek

Tussen de strandwallen van Voorschoten en Wassenaar ligt de lager gelegen, open strandvlakte Veenwatering (Duivenvoordse- en Veenzijdse Polder). Dit is de grootste strandvlakte in het gebied. Karakteristiek is het ontginningspatroon van smalle percelen en sloten haaks op de strandwallen. Belangrijke structuurdrager zijn de wateringen die parallel aan de strandwallen lopen. De landbouw vormt de belangrijkste economische drager van het open weidelandschap, ook zijn het waardevolle weidevogelgebieden.

Ambities

- Behoud en versterking van de openheid, rust en stilte van de strandvlaktes in contrast met de besloten strandwallen en stedelijke agglomeraties;
- Ruimte bieden voor een vitale landbouw als drager/beheerder van het open weidelandschap en de landelijke identiteit. Schaalvergroting en verbreding zijn mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het open en landelijke karakter;
- Vergroten van de beleefbaarheid van de strandvlaktes zonder de rust te verstoren, bijvoorbeeld door aanleg van een beperkt aantal informele (boerenland-/natuur-)paden in combinatie met een passende bestemming zoals een vogelkijkhut. Eventueel alleen met een gids te bezoeken. Afsluiting tijdens broedseizoen mogelijk. Geen doorgaande fietsroutes;
- Behoud van het kenmerkende (opstreckende) verkavelingspatroon;
- Broed- en foerageergebieden voor de weidevogels behouden en versterken.

Strandwal

Karakteristiek

Het plangebied ligt op de strandwal van Leidschendam - Voorschoten.

Ambities

- Behoud en versterking van het lommerrijke karakter van de strandwallen met lanen, landgoederen/buitenplaatsen, bossen en groene villawijken;

Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

Karakteristiek

Op de hoger gelegen strandwallen is eigenlijk geen sprake van een bebouwingsrand, maar van verweving met het landschap. De dorpen en stadsranden zijn onderdeel van het lommerrijke, besloten landschap dat bestaat uit landgoederen, buitenplaatsen, (landgoed)bossen, parken en villawijken. Men woont in het landschap. Dorps- en landelijke programma's vloeien in elkaar over; sportvelden, landgoederen, bossen en weides wisselen elkaar continu af. Dit zorgt voor de kenmerkende variatie tussen open en dicht.

Ambities

- De stads- of dorpsrand en de landgoederenzone vloeien in elkaar over en worden in samenhang ontworpen. De afwisseling in gebruik en openheid is uitgangspunt. Inzetten op een maximale landschappelijke verweving tussen stad en landschap. Positionering, schaal, omvang en ligging van nieuwe ontwikkelingen wordt daarop afgestemd;
- (Nieuwe) ontwikkelingen zijn te gast en dragen bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap;
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de landgoederenzone verbeteren door openbare routes te handhaven dan wel te versterken. Formele structuren van de landgoederen, zoals zichtlijnen en lanen, blijven herkenbaar en worden zorgvuldig ingepast of versterkt. Deze structuren vormen aanleidingen voor visuele en fysieke verbindingen tussen stad en land.

Identiteitsdragers - Horst

Karakteristiek

Kenmerkend voor het gebied is de unieke reeks van uiteenlopende landschappen parallel aan de kust: Duin, Horst en Weide. Een denkbeeldige doorsnede omvat 1) het natuurlijke duinlandschap, 2) de besloten strandwallen met landgoederen, boerderijen, buitens en dorpen en de open strandvakktes daartussen en 3) de weidsheid van de polders van het veenweidegebied en droogmakerijen helemaal in het oosten. Dit zeer afwisselende landschap, vol contrasten is een grote kwaliteit en is uniek in Nederland.

Ambities

Versterken van de kwaliteit en identiteit van de opeenvolgende landschappen en de contrasten daartussen.

Werkgebieden met karakter - zorginstelling

Karakteristiek

Aan de oostelijke stadsrand van Leidschendam ligt zorginstelling Rivierduinen, een grote organisatie voor geestelijke gezondheidszorg met onder andere een centrum voor eetstoornissen. Het complex heeft een groene, campusachtige uitstraling en is openbaar toegankelijk ondanks dat het privaat eigendom was en is. Door deze groene opzet sluit de zorginstelling goed aan bij de landgoederen en buitenplaatsen op de strandwal van Voorschoten en Leidschendam.

Ambities

- De groene campusachtige uitstraling van de zorginstelling behouden. Door op strategische plekken zichtlijnen toe te voegen, kan de zorginstelling nog meer opgaan in en onderdeel worden van de landgoederenzone tussen Leidschendam en Voorschoten;
- De zorginstelling goed en vanzelfsprekend verbinden met de omgeving, zodat er aangename verbindingen ontstaan tussen stad en land. Dit betekent dat routes uit de stad zoveel mogelijk doorlopen naar het landschap en aantrekkelijk zijn voor recreanten, bewoners en

werknemers.

2.3.6.3 Toetsing van onderhavige plan aan cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Dit gebiedsprofiel vormt de uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in onderhavig plan.

Het plangebied ligt op de overgang van de strandwallen naar de strandvakte. Het meest zuidelijke gedeelte, aan de Veursestraatweg, ligt op een hogere en drogere zone, de strandwal en meer naar achteren toe ligt het nattere gebied, de strandvakte. Zowel in de terreininrichting als in de aanwezig boomsoorten is dit onderscheid herkenbaar. Met het onderhavige plan wordt ingespeeld op de overgang van strandwal naar de strandvakte. Zo ontstaat er een parkachtige allure aan de Veursestraatweg op de strandwal en een landelijker karakter op de strandvakte.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de stadsrand. Kenmerkend is dat de stadsrand onderdeel is van het lommerrijke, besloten landschap dat bestaat uit landgoederen, buitenplaatsen, (landgoed)bossen, parken en villawijken. Voor het onderhavige plan staat de huidige parkachtige kwaliteit van het plangebied centraal, wonen in een groene parkachtige omgeving. De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de stadsrand wordt verbeterd, door openbare routes in het plangebied te versterken.

In dit geval bestaat het plangebied nu nog uit een werkgebied met karakter, welke door de groene opzet goed aansluit bij de landgoederen en buitenplaatsen op de strandwal van Voorschoten en Leidschendam. Wel heeft de huidige groenstructuur over het algemeen een laagwaardige kwaliteit. Met het onderhavige plan wordt de zorginstelling herontwikkeld tot woningbouw in een groene parkachtige omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een kwaliteitsverbetering, dat is met onderhavig plan ook het geval.

In paragraaf 6.2 wordt verder ingegaan op het cultuurhistorisch erfgoed binnen het plangebied.

2.3.7 Archeologie

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

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De Provincie stelt in haar Verordening Ruimte dat het haar wens is, duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiegebied in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

De gemeenten krijgen het voortouw bij de gebieden met verwachte archeologische waarden. Het gaat om de gebieden met een redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen en gebieden met een zeer hoge trefkans op archeologische sporen. Gemeenten kunnen voor die gebieden gemotiveerd afwijken van het provinciaal beleid op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek. De provincie zal zich dan terughoudend opstellen. Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze waarden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende

archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen.

In paragraaf 6.1 is de juridische regelgeving met betrekking tot het aspect archeologie ten aanzien van het plangebied nader gemotiveerd.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De Haaglandengemeenten vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. De regionale samenwerking op het gebied van 'wonen' is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen Haaglandengemeenten.

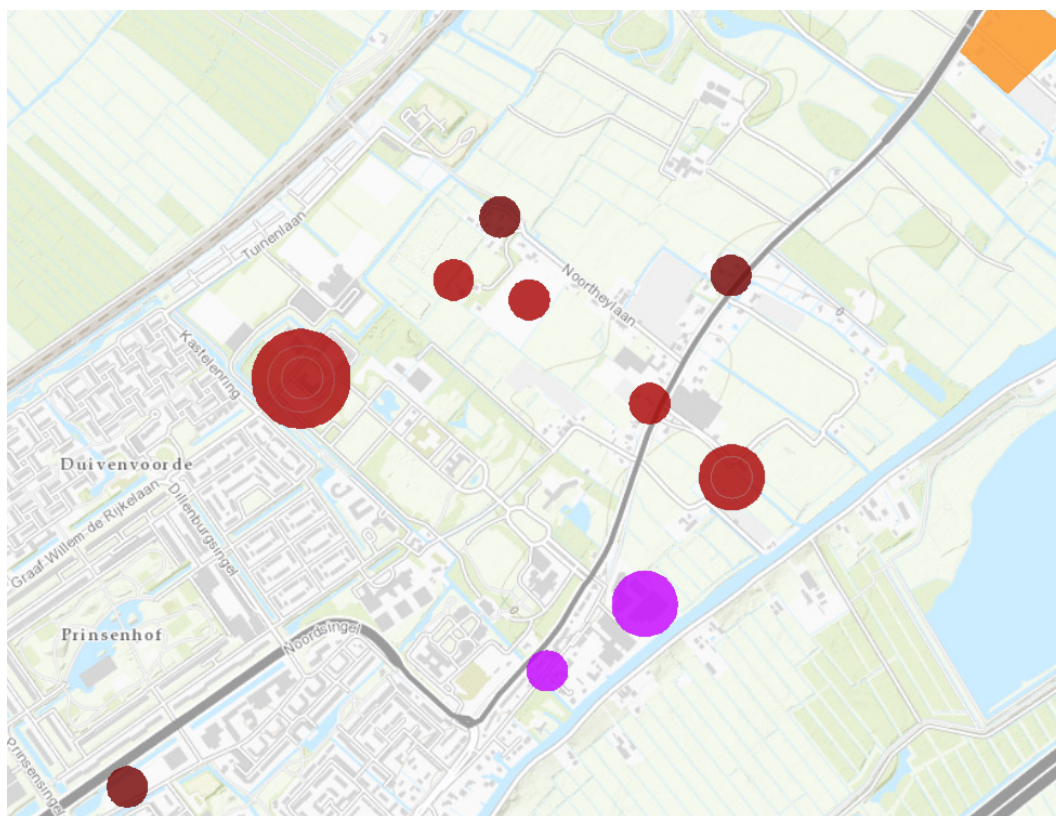
Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaand stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

2.4.1.1 Toetsing van het onderhoudsplan aan Woonvisie

Eén van de uitgangspunten vanuit de regionale woonvisie is het realiseren van de woonopgave binnen bestaande stedelijke gebieden. De gemeenten streven er naar om aan de provinciale vraag van ruim 50.000 woningen tot 2025 te voldoen. Dit is een grote opgave en met het onderhoudsplan wordt een kleine bijdrage geleverd door een woongebied te realiseren met 325 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Op de website van "De Nieuwe Kaart van Nederland" zijn o.a. de regionaal afgestemde woningbouwplannen opgenomen. Voor het plangebied Schakenbosch zijn hier reeds de geplande 325 woningen opgenomen.



Afbeelding 2.2: Uitsnede "De Nieuwe Kaart van Nederland"

2.4.2 Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied is gelegen in het verzorgingsgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied en de zorg voor de waterkeringen.

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, klimaatadaptatie en gezond water.

De handreiking Watertoetsproces bij Rijnland beschrijft hoe het Hoogheemraadschap omgaat met de watertoets. Tevens wordt beschreven wat zij van derden verwacht in geval van ruimtelijke ontwikkelingen en plannen.

Per 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren.

Binnen het plangebied zijn meerdere watergangen gelegen en rondom het plangebied zijn regionale watergangen gelegen.

2.4.2.1 Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - 1. zonodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - 2. lokaal, zonodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

2.4.2.2 Zorgplicht en preventie maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruid beheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de kwaliteit van het oppervlaktewater, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak.

In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Ruimtelijk kader Schakenbosch

Het ruimtelijke kader Schakenbosch is op 12 december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en beschrijft integraal de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en randvoorwaarden voor een mogelijke herontwikkeling van Schakenbosch. Het vormt daarmee de basis voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Het Ruimtelijk Kader Schakenbosch is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeentelijke projectgroep. Het ruimtelijke kader is als bijlage 1 bijgevoegd.

Het is de ambitie van de gemeente Leidschendam-Voorburg om een aantrekkelijke, groene en duurzame woon-werkgemeente te zijn. Daarom wil de gemeente inzetten op de ontwikkeling van een duurzaam en hoogwaardig woonmilieu in Schakenbosch, waarbij het een wens is ook met kleinschalige sociale en horecafuncties en nieuwe voorzieningen op het gebied van zorg in te spelen op behoeften vanuit de omgeving.

De nieuwe woonbuurt moet zich evenwichtig verhouden tot de andere nieuwe woonenclaves die in de nabije toekomst op locatie Vliethaven (het voormalige bedrijventerrein Parnashofweg) en in de Duivenvoordecorridor worden ontwikkeld. Tevens dient het terrein deels toegankelijk te blijven

voor bewoners uit de aangrenzende buurten in Leidschendam, die het parkachtige gebied gebruiken om er te wandelen.

De randvoorwaarden voor de herontwikkeling zijn in het ruimtelijk kader omschreven als spelregels die richtinggevend zijn voor de herontwikkeling. Deze spelregels resulteren in een integrale kaart voor de herontwikkeling van Schakenbosch en conclusies over de omvang van nieuwbouw die binnen dit kader mogelijk is.

De vijf thema's voor deze spelregels zijn:

1. Schakenbosch blijft herkenbaar als groene enclave
2. Schakenbosch vormt een functionele schakel tussen stad en land
3. In de toekomstige ruimtelijke structuur van Schakenbosch blijft de landschappelijk ondergrond herkenbaar
4. Bij transformatie van Schakenbosch is de geschiedenis van de psychiatrische inrichting een aanknopingspunt
5. In de transformatie van Schakenbosch blijft de parkachtige kwaliteit van het gebied behouden

Bestaande karakteristieke elementen van het gebied die hiervoor van belang worden geacht, zijn bijvoorbeeld de groene randen die het gebied afbakenen, de open ruimtes en waardevolle bomen in het gebied en de Frekeweg als historische langzaam verkeersroute, met een laanbeplanting en klinkerpad tussen twee sloten.

Met maximaal 325 woningen in de typologie rustig stedelijk wonen, dorps wonen en hoogwaardig wonen en een maximaal bebouwingsoppervlak (footprint) van ca. 26.000 m² (ca. 8,5% van het gehele gebied), met verdichting van de woningbouw juist in de kern, kan het parkkarakter van het gebied behouden blijven. Voor de hoogteaccenten die de kern benadrukken, geldt een maximale hoogte van circa 22 meter (7 bouwlagen). Deze blijven daarmee onder de toppen van de hoogste bomen op het terrein.

De in het ruimtelijk kader beschreven duurzaamheidsambities gaan verder dan energiebesparingen en duurzame energieopwekking. Duurzaamheid wordt integraal en verbindend ingezet om het landschap en de natuur optimaal te laten renderen en de woonomgeving gezond en aantrekkelijk te maken met een minimale milieubelasting.

Gelet op de opgaven uit de Woonvisie 2016-2020 en de voorgenomen ontwikkeling van het gebied wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu met een focus op het langer zelfstandig wonen. De ontwikkelaar wil ook zorgvoorzieningen realiseren in het gebied, wat reeds toegestaan is op grond van de geldende beheersverordening.

Om een eenzijdige bevolkingsopbouw te voorkomen, rekening houdend met de thema's in de Woonvisie - o.a. langer zelfstandig wonen, bevorderen doorstroming, aantrekkelijk woon- en leefklimaat - wordt in dit ruimtelijk kader als opgave gesteld om minimaal 10% goedkope/middeldure woningen (koop prijs € 188.000/ € 278.500, prijspeil 2017) en 10% woonruimten/zorgplaatsen in de beoogde zorgvoorziening te realiseren.

Het mogelijk maken van enkele kleinschalige maatschappelijke en horeca functies in het toekomstige woongebied versterkt het openbare karakter van het gebied en daarmee de ervaring van een functionele schakel tussen stad en land.

Tenslotte worden in het ruimtelijk kader ook de ruimtelijke principes voor de beeldkwaliteit van het toekomstige woongebied en de functionele uitvoeringsaspecten van de toekomstige transformatie beschreven.

2.5.1.1 Toetsing van onderhavige plan aan ruimtelijk kader Schakenbosch

Het ruimtelijke kader heeft de basis gevormd voor onderhavig plan. In paragraaf 4.2 wordt de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hieruit blijkt dat het onderhavige plan overeenkomt met de gestelde randvoorwaarden. Op één punt wijkt de voorgenomen ontwikkeling af van de vastgestelde kaders in het Ruimtelijk kader. De twee vrijstaande woningen, de 'wachters', voor deelplan Carré staan net met hun footprint door de bouwcontour heen om beter hun rol als begeleiders van de centrale zichtas te kunnen invullen. Het betreft een zeer beperkte overschrijding met een stedenbouwkundige motivatie.

2.5.2 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De 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 woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied. In de structuurvisie vormt Schakenbosch samen met de Duivenvoordecorridor de zogenaamde landschappelijke schakelzone van de gemeente, aangemerkt als stadsrandzone.

Voor het stedelijke gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd.

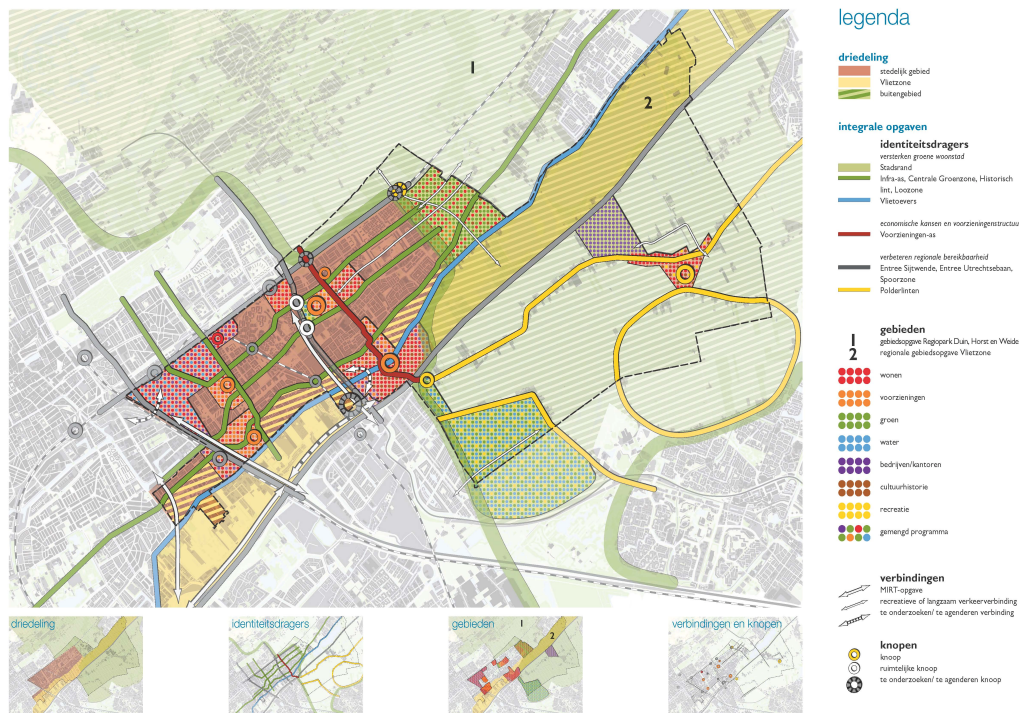
Stedelijk gebied, kwantitatief:

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

Stedelijk gebied, kwalitatief:

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

structuurvisie 2040



Afbeelding 2.3: Structuurbeeld 2040

Het aan de Duivenvoordecorridor grenzende Schakenbosch is een bouwlocatie voor wonen in het groen. Deze zone wordt nu gekenmerkt door een uiterst groen karakter, met een landgoed- of campusachtige bebouwing. In de toekomst kan dit gebied de overgang worden tussen het coulisselandschap van de Duivenvoordecorridor met zijn nieuwe buitenplaatsen en het stedelijk gebied van Leidschendam.

2.5.2.1 Toetsing van onderhavig plan aan Structuurvisie

De in de herijkte structuurvisie geformuleerde ambities voor het stedelijke gebied, zijn in dit bestemmingsplan zo veel mogelijk in de overwegingen meegenomen.

80% van de woningbouwopgave dient binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Met onderhavig plan worden 325 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve verbetering zoals genoemd in de structuurvisie: het groene karakter van het plangebied blijft behouden en wordt versterkt, de langzaamverkeersverbinding in het plangebied wordt verbeterd, daarnaast wordt er een extra weg voor langzaam verkeer gerealiseerd.

In de structuurvisie is het plangebied al aangewezen als bouwlocatie voor wonen in het groen.

2.5.3 Woonvisie 2016-2020

De gemeentelijke woonvisie 2016-2020 benoemt een viertal thema's: langer zelfstandig wonen, voldoende beschikbare sociale woningen, betaalbaarheid en woonlasten in de sociale sector en variatie in woonmilieus en leefbare wijken. Met het laatste thema richt de gemeente zich op het borgen van de woon- en leefkwaliteit voor de toekomst met een goede balans tussen de gewenste woonmilieus op lange termijn en aansluiting op de woningbehoefte. In dit verband moeten gebiedsontwikkelingen dusdanig zijn, dat zij ook op veel langere termijn meer waarde krijgen in sociaal opzicht en qua duurzaamheid en aanpasbaarheid.

Variatie in woonmilieus en leefbare wijken

Uit de Grote Woontest en het woonmilieuonderzoek is naar voren gekomen dat er in Leidschendam-Voorburg kansen liggen voor rustig stedelijke en hoogwaardige woonmilieus. De

gemeente wil bij iedere ontwikkellocatie en bij stedelijke vernieuwing sturen op de gewenste woonmilieus en aansluiten op de woningbehoefte. Om deze reden zijn er door de gemeente de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020' vastgesteld (zie paragraaf 2.5.4).

Langer zelfstandig wonen

Er moet meer ingespeeld worden op de behoefte aan geschikte woonvormen in relatie tot de behoefte aan zorg en begeleiding. Dit vraagt enerzijds om anders te kijken naar de inzet van voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg en de bestaande praktijk van de woningtoewijzing. Anderzijds moeten er in samenspraak met andere partijen creatieve oplossingen worden bedacht om het zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag daadwerkelijk mogelijk te maken.

2.5.3.1 Toetsing van onderhavig plan aan Woonvisie 2016-2020

Onderhavig plan past binnen de woonvisie 2016-2020. Gelet op de opgaven uit de woonvisie wordt ingezet op de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu, met een focus op langer zelfstandig wonen. Hierin past ook een aandeel goedkope woningen. Ten behoeve van de doorstroming wordt het goedkope segment gemengd met middeldure woningen. Uitgangspunt is dat meerdere doelgroepen blijvend worden bediend. Ook toevoeging van woningen in het hogere marktsegment zorgt voor doorstroming in de bestaande voorraad.

2.5.4 Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020

2.5.4.1 Achtergrond en beleidskader

De gemeente Leidschendam-Voorburg hecht grote waarde aan een hoge kwaliteit van de leefomgeving, evenals van de woningvoorraad. Ook voor de langere termijn en evenzeer bij een wijzigende samenstelling van de bevolking moeten er voor alle inwoners voldoende hoogwaardige en betaalbare woningen beschikbaar zijn, gelegen in een duurzaam groene, prettige omgeving. Daarnaast ziet Leidschendam-Voorburg zich, net als de gehele regio Haaglanden en breder (vrijwel) de gehele provincie Zuid-Holland, gesteld voor de opgave om het tekortschietende aanbod aan sociale huurwoningen terug te brengen naar een meer acceptabel niveau. Tezamen zijn dit complexe kwalitatief-ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, die vragen om een zekere mate van sturing door de overheid.

Om te borgen dat nieuwe woningbouwplannen zowel bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving als aan een betere beschikbaarheid van goede en betaalbare woonruimte, heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg woonbeleid vastgesteld in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie (zie paragraaf 2.5.3). Om een concrete toetsing van nieuwbouwplannen aan de doelen en uitgangspunten van de Woonvisie mogelijk te maken, heeft het college op 24 oktober 2017 in eerste instantie de 'Beleidsregels Woningbouw 2017-2019' vastgesteld. Op 27 november 2018 zijn deze vervangen door de 'Beleidsregels woningbouw 2018-2021'. De Beleidsregels vormen in principe een toetsingskader voor de beoordeling, prioritering en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. Door middel van toepassing van deze Beleidsregels moet worden bewerkstelligd dat in nieuw te ontwikkelen woongebieden primair wordt ingezet op de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig. Daarnaast is het uitgangspunt uit de Beleidsregels dat in elk nieuw woningbouwproject een aandeel van ten minste 30% sociale (huur)woningen moet worden verwezenlijkt.

Uit een evaluatie van de Beleidsregels blijkt dat deze weliswaar hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van woningbouwplannen met meer sociale huurwoningen, maar dat de betrokken woningen niet of nauwelijks beschikbaar komen voor huishoudens die gelet op hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. Daarom is het effect van de Beleidsregels waar het gaat om het toevoegen van woningen juist ten behoeve van deze doelgroep onvoldoende gebleken. Daarnaast blijkt dat de woningmarkt niet alleen behoefte heeft aan sociale huurwoningen, maar dat ook het aanbod aan middeldure huur- en koopwoningen sterk achterblijft bij de vraag. Mede daardoor stagneert de doorstroming op de woningmarkt.

Om effectiever in te kunnen zetten op een toename van de productie van sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen, heeft de gemeenteraad op 7 juli 2020 de 'Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020' vastgesteld. De Verordening omvat een uitwerking van de 'Structuurvisie Ruimte voor wensen 2020 (herijking 2012)' en de 'Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020' om de toevoeging van sociale en middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad te bevorderen. De Verordening is met ingang van 14 juli 2020 in werking getreden en nadien nog gewijzigd.

2.5.4.2 Formele verhouding tussen de Verordening en onderhavig plan

De beoogde transformatie van Schakenbosch naar een nieuw woonmilieu is gestart met het sluiten van een intentieovereenkomst tussen de grondeigenaar Schakenbosch B.V. en de gemeente Leidschendam-Voorburg. Doel van een dergelijke intentieovereenkomst is het onderzoeken van de haalbaarheid en het stellen van de randvoorwaarden van een dergelijke ontwikkeling. Deze intentieovereenkomst is tot stand gekomen op 24 oktober 2016.

Vervolgens is gestart met het uitwerken van een stedenbouwkundig ontwerp en de vertaling daarvan naar een ruimtelijk kader. Het concept van dit ruimtelijk kader, waarin onder meer het beoogde woningbouwprogramma is vastgelegd, is voltooid in mei 2017. Bij besluit van 11 juli 2017 heeft het college besloten dit concept ruimtelijk kader vrij te geven voor een openbare presentatie tijdens een Open Raadhuis Avond (ORA) op 29 augustus 2017. Vervolgens heeft het college op 26 september 2017 besloten (1) in te stemmen met het ontwerp-ruimtelijk kader en (2) de raad voor te stellen dit ruimtelijk kader vast te stellen. Uiteindelijk heeft de raad in zijn openbare vergadering van 12 december 2017 het ruimtelijk kader (unaniem en ongewijzigd) vastgesteld.

De bepalingen uit de Verordening zijn in beginsel van toepassing op alle plannen voor de nieuwbouw van 10 woningen, die niet in overeenstemming zijn met een vigerend bestemmingsplan. Echter, in artikel 3 van de Verordening is bepaald dat de Verordening niet van toepassing is op onder meer bouwplannen waarover voor de dag van inwerkingtreding van de Verordening:

- Een intentie- of anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij;
- Door de gemeenteraad een ruimtelijk kader is vastgesteld.

Het voorliggende plan voldoet aan deze beide voorwaarden. De intentieovereenkomst dateert zoals gezegd van 24 oktober 2016, het ruimtelijk kader van 12 december 2017, beide derhalve van ruim voor de datum waarop de Verordening in werking trad. Een en ander betekent dat formeel de Verordening niet van toepassing is als beoordelingskader voor het onderhavige plan.

2.5.4.3 Het plan 'in de geest van de Verordening'

Zoals hiervoor uiteengezet kan een formele toetsing van onderhavig plan aan de Verordening achterwege blijven. Dat neemt niet weg dat wel kan worden gesteld dat de beoogde transformatie van Schakenbosch plaatsvindt 'in de geest van de Verordening'.

In de eerste plaats voorziet onderhavig plan in het transformeren van het terrein van de voormalige zorginstelling Schakenbosch tot een woonmilieu dat als hoogwaardig en rustig stedelijk/dorps kan worden gekarakteriseerd. Het beoogde eindbeeld van het gebied is dan ook in overeenstemming met, resp. levert, een concrete en significante bijdrage aan de beleidsdoelstelling om bij nieuwe woningbouwprojecten in te zetten op kwalitatief hoogwaardige, gedifferentieerde woonmilieus.

Kernuitgangspunt van de Verordening is dat in elk nieuw woningbouwtraject ten minste voorzien moet worden in 30% woningen in de sociale (huur)sector en 20% middeldure huur- of koopwoningen. Het onderhavige plan voorziet niet in een programma waarin 30% sociale huur- en 20% middeldure huur- of koopwoningen worden gerealiseerd. Het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader voor het plan verlangt dat ook niet. Programmatisch is het plan daarmee, strikt genomen, niet in overeenstemming met de Verordening of de daaraan voorafgaande Beleidsregels.

Echter, binnen het beoogde programma van 325 woningen wordt 5% van het totaal in het segment 'sociaal' gerealiseerd en 10% in het segment 'goedkoop/middelduur'. Dat zijn circa 50 woningen. Deze specifieke toevoeging aan de woningvoorraad in Leidschendam zal bijdragen aan het verkleinen van het tekort aan betaalbare woningen en tevens de doorstroming binnen de woningvoorraad bevorderen. Daarmee levert het plan een substantiële bijdrage aan de doelstellingen die de Verordening en voorheen de Beleidsregels beogen te verwezenlijken.

Daarnaast beoogt het plan (deels ter uitvoering van moties van de gemeenteraad) invulling te geven aan een omvangrijke maatschappelijke opgave, die bestaat uit een aantal elementen:

- Het realiseren van een zorgcentrum voor eerstelijns zorg;
- Het realiseren van ten minste 48 zorgplaatsen/woonruimten voor bewoners met een (geïndiceerde) zorgvraag, met een optie om dit in samenspraak met de afnemende zorgaanbieder eventueel uit te breiden naar 64 zorgplaatsen;
- Het (ruimtelijk) faciliteren van een wijkleercentrum;
- Het realiseren van een (semi-)publiek groengebied ('openbaar park') met een omvang van circa driekwart van het totale plangebied.

Door deze specifieke opbouw van het te verwezenlijken programma draagt onderhavig plan, ook al omvat dit niet de in de Verordening en eerder de Beleidsregels vereiste percentages sociale en middeldure woningbouw, toch zeer wezenlijk bij aan thema's als:

- Het voorkomen van een eenzijdige bevolkingsopbouw;
- Rekening houden met langer zelfstandig wonen;
- Voldoende beschikbaarheid van betaalbare woonruimte;
- Voldoende beschikbaarheid van hoogwaardige zorgvoorzieningen;
- Bevordering van de doorstroming;
- Het verwezenlijken en in stand houden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Bovendien voorziet de zorgcomponent in onderhavig plan in een belangrijke maatschappelijke behoefte, die vooral waardevol is nu het aanbod aan zorgvoorzieningen in de regio zoals ziekenhuizen, huisartsenposten, etc. steeds minder dekkend wordt.

Ten slotte is maatschappelijk gezien van groot belang dat met het onderhavig plan ook voor de lange termijn de openbare toegankelijkheid van belangrijke delen van het terrein van Schakenbosch gewaarborgd blijft. Tussen de gemeente en de grondeigenaar zijn hier heldere afspraken over gemaakt, zodat het gebied ook na de transformatie een belangrijke publieke rol kan blijven vervullen als recreatief beleefbare groene schakel tussen het stedelijk gebied van Leidschendam en de landelijke groene openheid van het buitengebied, in het bijzonder van de aangrenzende Duivenvoordecorridor. De (mogelijke) toevoeging van enkele kleinschalige sociale, maatschappelijke en recreatieve functies aan het toekomstige woongebied versterkt dit duurzaam openbare karakter nog verder.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan, ook ondanks het niet opnemen van de normaliter verlangde percentages sociale en middeldure woningbouw in het beoogde programma, niet alleen uitvoering geeft aan enkele kerndoelen zoals die in de Verordening zijn vertaald, maar daarnaast waarborgt dat het gebied Schakenbosch ook op de langere termijn een belangrijke maatschappelijke en openbare functie kan blijven vervullen. Juist door het voorzien in deze veel bredere maatschappelijke opgave is onderhavig plan zonder meer in overeenstemming met 'de geest van de Verordening' te achten.

Aangezien de Verordening echter, zoals uiteengezet, formeel voor onderhavig plan niet van toepassing is, vormt deze hoe dan ook geen belemmering voor het vaststellen en/of verwezenlijken van het plan.

2.5.5 Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg (2010): Buitengewoon Groen

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

- groene zones;
- groene lijnen;
- groene wijken.

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dient daarom, als onderdeel van de planvorming, een groene paragraaf geschreven te worden.

In het Uitvoeringsprogramma van het Groenstructuurplan is het groen per wijk beschreven en zijn ambities aangegeven. Zo is er een groenvisie voor Schakenbosch.

Ambitie

Bij de toekomstige ontwikkeling van Schakenbosch wordt het groene karakter gehandhaafd. Daarnaast is een belangrijke opgave om Schakenbosch beter te laten aansluiten op zijn omgeving. De barrièrewerking tussen stad en buitengebied die het gebied thans deels heeft, moet wordt omgezet worden in een aantrekkelijke schakel tussen stad en platteland door toevoegen van ene recreatieve fiets- en voetgangersverbinding.

De ingrepen in de bestaande groenstructuren hebben als doel de kwaliteit van het groen te verbeteren. Waardevolle groenstructuren en bomen worden zoveel mogelijk behouden en gekapte bomen worden herplant. Per saldo blijft zo het groenbestand behouden en wordt toekomstvast gemaakt (zo worden veel oude Populieren die aan het eind van hun levensduur zijn, vervangen door hoogwaardiger soorten).

Opgaven

- Behoud van het groene karakter en ecologische waarden;
- Functioneel doortrekken van de spoorzone, de heuvelwegzone, de route door Prinsenhof en de centrale zone tot in het buitengebied;
- Maken van en verbinden van wandelpaden tot 'aantrekkelijke rondjes' vanuit de aangrenzende wijken;
- Eventuele nieuwbouw qua typologie aan laten sluiten bij het karakter van dit gebied;
- Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden van onder andere ontginningslint 'Noortheij' en de Veurse Achterweg.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met de ambitie en opgaven genoemd in het groenstructuurplan. In paragraaf 4.2.3 is ingegaan op de toekomstige groen- en waterstructuur binnen het plangebied.

2.5.6 Water- en rioleringsplan Leidschendam - Voorburg

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

Waterbeheer en watertoets

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Tevens zijn zij in het kader van het vooroverleg op grond van de Wro betrokken bij het tot stand komen van het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.3 wordt in gegaan op het aspect water binnen het plangebied.

2.5.7 Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan.

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

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

In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op de thema's energie en duurzaam bouwen als één van de milieuaspecten.

2.5.8 Nota archeologie, herijking 2013

Conform de herziene Monumentenwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009.

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

De bodem van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Leidschendam-Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden. Het wordt daarom aangeraden de gemeentelijke website te bezoeken voor de meest actuele versie van de archeologische beleidskaart.

In paragraaf 6.1 is de juridische regeling met betrekking tot het aspect archeologie ten aanzien van het plangebied nader gemotiveerd.

2.5.9 Gemeentelijke erfgoedverordening

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

In paragraaf 6.2 is ingegaan op het erfgoed binnen het plangebied.

2.5.10 Verkeers- en Vervoerplan 2014

De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer zijn vastgelegd in het Verkeers- en Vervoerplan (VVP) uit 2014. De ambities op het gebied van verkeer en vervoer van de gemeente worden hierin benoemd en toegelicht. Voor achtereenvolgens de auto, het langzaam verkeer, het openbaar vervoer, verkeersveiligheid, parkeren en duurzaamheid bevat het plan de ontwikkelingen en knelpunten, de gewenste situatie en conclusies en aanbevelingen voor oplossingsrichtingen.

Zo is er een oplossingsrichting voor hoofdfietsroutes opgenomen welke voor het plangebied van belang is.

Route Prinsenhof laag - Schakenbosch - Duivenvoordecorridor: ter verbetering van de stad-landverbindingen richten ze zich op het realiseren van een langzaam verkeersverbinding tussen Prinsenhof laag en de Duivenvoordecorridor, via het Schakenbosch terrein. Deze route sluit aan op de aantrekkelijke, verkeersluwe route Leidsenhage - De Heuvel - Amstelveen - Prinsenhof.

In het onderhavige plan is rekening gehouden met de oplossingsrichting voor hoofdfietsroutes binnen het verkeers- en vervoerplan. In paragraaf 4.2.4 is ingegaan op de toekomstige verkeersstructuur binnen het plangebied.

2.5.11 Parkeerbeleid

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

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

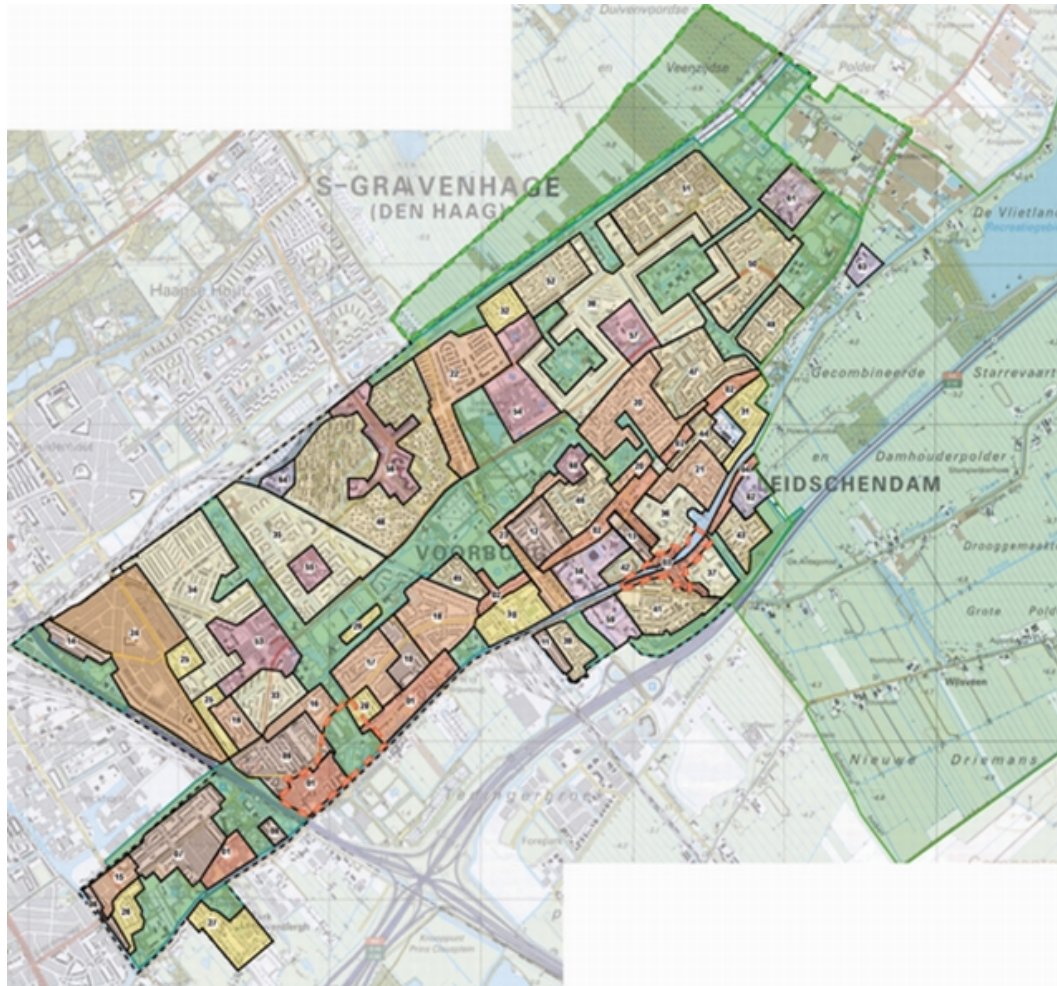
In paragraaf 4.2.4 is ingegaan op de het parkeren binnen het plangebied.

2.5.12 Welstandsbeleid

Vanaf 1 juli 2004 is het toetsen van bouwplannen 'aan redelijke eisen van welstand' alleen nog mogelijk op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Daartoe heeft de gemeenteraad op 14 juni 2004 de "Welstandsnota Leidschendam-Voorburg" vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven op welke welstandsgelateerde aspecten gelet wordt bij het beoordelen van vergunningaanvragen. De nota is gewijzigd bij besluiten van 31 januari 2006, 2 februari 2010 en 13 september 2011.

De redelijke eisen van welstand zijn daarbij geobjectiveerd door de gemeente onder te verdelen

in een aantal gebiedstypen. Elk gebiedstype kent eigen welstandseisen voor zowel bouwwerken op zichzelf als in relatie tot de omgeving, aan de hand waarvan bouwplannen worden beoordeeld. Elk gebiedstype kent eigen welstandaspecten voor het bouwwerk op zichzelf en voor het bouwwerk in relatie tot de omgeving waarop beoordeeld wordt.



Afbeelding 2.4: gebiedstypen welstandsnota

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt onder het gebiedstype 'instituten en kantoren'.

Terwijl voor de woningbouw aanvankelijk de ruimtelijke opzet werd gebaseerd op de sfeer en de structuur van voormalige buitenplaatsen heeft dat bij de locatie ontwikkeling voor instituten en kantoren nauwelijks een rol gespeeld. Alleen het park waarin de Robert Fleury Stichting haar huisvesting heeft gehad, herinnert nog aan het gegeven dat hier het uitgestrekte landgoed Schakenbosch gelegen heeft. Schuin door het park loopt een landelijk weggetje, de Frekeweg, restant van de historische lijn Veurse Achterweg, Boslaan, Lijstweg. De continuïteit in die lijn is grondig versneden en geblokkeerd door een ruime bocht van de Noordsingel en de bouw van een verzorgingshuis. Het Schakenbosch heeft daarmee een isolement dat zich kennelijk ook aan welstandstoezicht onttrekt.

Met het onderhavige plan is het plangebied zo ingericht en de bebouwing zo vorm gegeven dat het een samenhangend geheel vormt. Voor het plangebied is een Definitief Stedenbouwkundig Plan opgesteld met een specifiek gebiedsgericht welstandskader. Dit Kader is door Welstand aanvaard als aanvullend toetsingskader voor toetsing van de bouwplannen om zo tot samenhang te komen passend bij het specifiek karakter van het gebied.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied. Aan bod komen de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied en de aanwezigheid van verschillende functies in het plangebied.

3.2 Functionele analyse

Gelegen op een oude strandwal werd het gebied tussen Leidschendam en Voorschoten (de Duivenvoordecorridor) eeuwenlang gebruikt voor tuinbouw en veehouderij. Het gebied raakte in de vorige eeuw grotendeels bebouwd met kassencomplexen. Het plangebied ligt tussen de komgrens van Leidschendam en Duivenvoordecorridor. In de jaren '40 nam een zorginstelling voor psychiatrie zijn intrek in het plangebied, op wat toen Schakenbosch werd genoemd. De locatie Schakenbosch kwam net voor WOII in het bezit van de Vereniging Nederlandsche Hervormde Stichtingen voor Zenuw- en Geesteszieken. Deze Stichting maakte in 1940 een begin met de bouw van de psychiatrische inrichting 'Hulp en Heil', die in 1949 officieel geopend werd door koningin Wilhelmina. De afgelopen zestig jaar heeft de inrichting verschillende vormen van gebruik gekend, in lijn met de veranderde opvatting over psychiatrie en de meest doelmatige behandeling van patiënten. Dat betekent dat zowel het bebouwingspatroon als de groene terreininrichting een aantal malen is aangepast.

Sinds 2010 is het plangebied niet meer als inrichting in gebruik. Wel is direct aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied de nieuwe GGZ Rivierduinen ontwikkeld die via de hoofdingang van plangebied is ontsloten. Aan de noordzijde is de gesloten jeugdinrichting Schakenbosch gesitueerd, omzoomd door het sportpark Kastelenring.

De afgelopen jaren zijn al meerdere zorggebouwen binnen het plangebied gesloopt.

Het plangebied heeft daarnaast een recreatieve functie voor omwonenden, geregeld wordt er een wandeling gemaakt door het parkachtige plangebied.

3.3 Ruimtelijke analyse

3.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied is gesitueerd aan de groene stadsrand van Leidschendam, de overgang naar het landschap van de Duivenvoordecorridor.

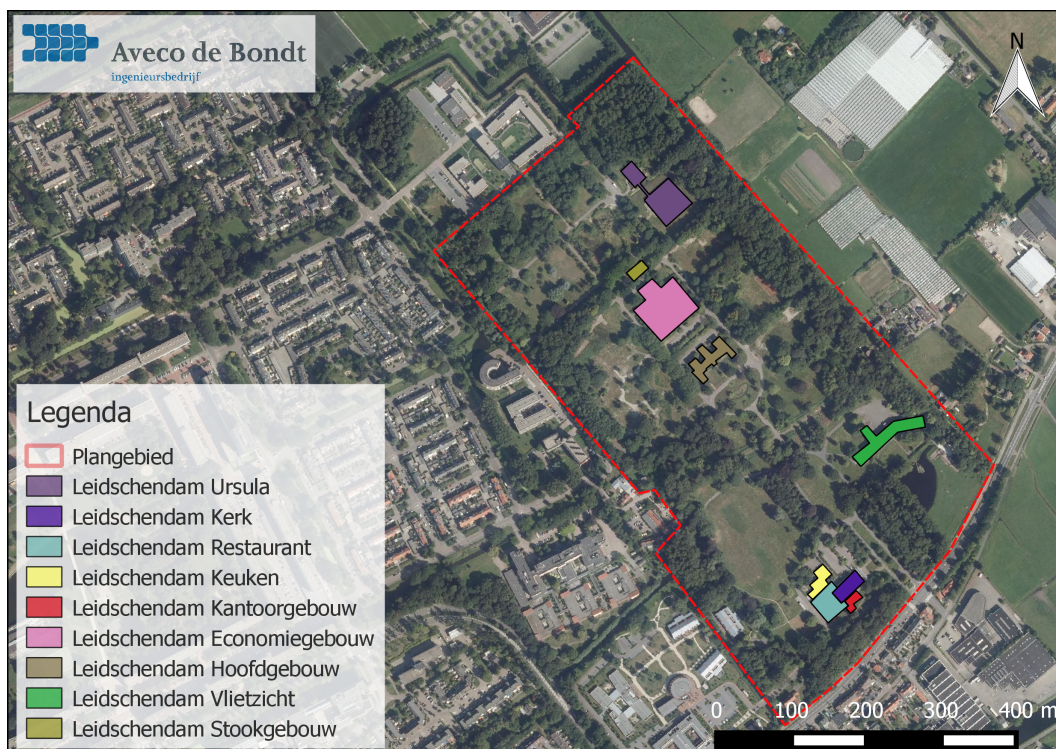
De stedenbouwkundige opzet van het plangebied wordt grotendeels bepaald door de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de groen-water structuur.

Het plangebied wordt gekenmerkt door het vele groen begeleid door water. De randen van het plangebied kenmerken zich door dichtere bosstroken.

De landschappelijke ligging en ontstaansgeschiedenis van het plangebied hebben geleid tot een zichtbare driedeling van het plangebied, namelijk het park aan de voorzijde, boskamers in het midden en weilanden aan de achterzijde.

3.3.2 Bebouwingsstructuur

Van de karakteristieke instellingsarchitectuur uit de beginperiode resteren het sanatorium Vlietzicht, de kerk en enkele gebouwen (Hoofdgebouw, Economiegebouw en Ketelhuis) in de middenas. Het terrein heeft zijn statige entree aan de Veursestraatweg behouden. Ook de bestaande dienstwoningen die verspreid liggen over het gebied, zoals de identieke poortwachterswoningen aan de Frekeweg/Lijtweg, zijn nog aanwezig en vormen karakteristieke elementen. In navolgende afbeelding zijn de gebouwen in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: overzicht gebouwen plangebied

3.3.3 Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van het plangebied is via de Veursestraatweg. Via de hoofdontsluiting is er een zichtas richting het middengebied. In dwarsrichting wordt het plangebied gekruist door de landelijke Frekeweg/Lijtweg, een openbare langzaamverkeersroute. De verkeersstructuur in het plangebied is parkachtig opgezet.

3.3.4 Groenstructuur

In de loop van de jaren is een parkachtige omgeving ontstaan met een grote variatie in boombeplantingen waarbij aangemerkt moet worden dat van een totaalontwerp nooit sprake is geweest. Langs de randen van het gebied liggen dichtere bosstroken, verspreid over het terrein staan solitaire parkbomen. Door het wisselende beheer en de leegstand heeft het groen nogal wat achterstallig onderhoud. Het terrein maakt daardoor een wat sleetse en onsamenvangende indruk.

3.3.5 Waterstructuur

De drie grote vijvers leveren geen van allen een aantrekkelijk beeld op in samenhang met de bebouwing en beplanting. Langs de randen van het terrein en langs de historische Frekeweg/Lijtweg liggen waterlopen die deel uitmaken van het boezemstelsel en daarmee het terrein in het landschap verankeren.

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Aan de hand van de randvoorwaarden beschreven in paragraaf 2.5.1 Ruimtelijk kader Schakenbosch is men gekomen tot het onderhavige plan. De randvoorwaarden zijn:

1. Behoud van de herkenbaarheid van Schakenbosch als groene enclave aan de rand van de stad;
2. Behoud van de waarde van Schakenbosch als groene schakel tussen stad en landschap;
3. De landschappelijke ondergrond blijft herkenbaar in de nieuwe ontwikkeling;
4. De geschiedenis van de psychiatrische inrichting blijft op een subtiele manier herkenbaar;
5. Schakenbosch behoudt zijn parkachtige kwaliteit.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Voor de beeldkwaliteit van de toekomstige woonomgeving staat de huidige parkachtige kwaliteit van het plangebied centraal; wonen op een Landgoed in een groene omgeving, met ruimte voor sport en spel.

Driedeling plangebied

De landschappelijke ligging en ontstaansgeschiedenis van het plangebied hebben geleid tot een zichtbare driedeling van het terrein. De typologie van de drie verschillende zones vormt de leidraad voor de verdere uitwerking van het terrein en de toekomstige bebouwing:

- het park aan de voorzijde: enkele, bijzondere gebouwen verspreid in het groen, gevarieerde parkbeplanting met solitairen, compositie van open ruimtes
- boskamers in het midden: dichtere bebouwingkern, meer formeel van opzet, structurerende groene randen
- weilanden aan de achterzijde: op de overgang naar de strandvlakte lagen van oudsher de boerderijen zoals Herbertshoeve en Bouwlust met meer openheid en karakteristieke erfbeplanting

Herontwikkeling, woonclusters en vrijstaande bebouwing

Een aantal bestaande karakteristieke gebouwen (Hoofdgebouw, Economiegebouw, Ketelhuis en Kerk) en landschappelijke elementen van het oude Schakenbosch blijven behouden op Schakenbosch en worden aangevuld met nieuwe stijlvolle architectuur. De overige gebouwen worden gesloopt en maken ruimte voor nieuwe woningen, groen of water. Er ontstaat een hedendaags landgoed, waarbij veel aandacht wordt geschonken aan de klassieke structurele landgoed-elementen zoals bomenlanen, kronkelende paden, waterpartijen en tuinen.

Ruimte voor groen blijft behouden door verdichting rond de kern (Hoofdgebouw, Economiegebouw en Ketelhuis) en compacte woonclusters in de randzone.

De woonclusters fungeren als op zichzelf staande objecten met ieder een eigen karakter, waarbij veel aandacht uitgaat naar de subtiele overgangen tussen publiek en privaat. Ook de oriëntatie van de bebouwing speelt daarbij een grote rol. De clusters zijn onderdeel van het park of voegen zich bij de bestaande -herbestemde- bebouwing, waardoor ze waardevolle open ruimtes benadrukken of onderdeel worden van de meer gesloten bosranden. Hierdoor blijft de ervaring van een groen landgoed dominant. Naast de woonclusters is er ook ruimte voor vrijstaande bebouwing als accenten verspreid over het terrein. Zowel de woonclusters als de vrijstaande bebouwing houden rekening met de gewenste maat van de groene randen en de aanwezige waardevolle open ruimtes van het plangebied.

Het landgoed Schakenbosch valt te plaatsen in de traditie van herenhuizen, buitenplaatsen en landgoederen aan de Vliet. Een buitengoed dat zich oriënteert op het landschap, sloten, polders

boerderijen en kasteel Duivenvoorde aan de oostzijde.

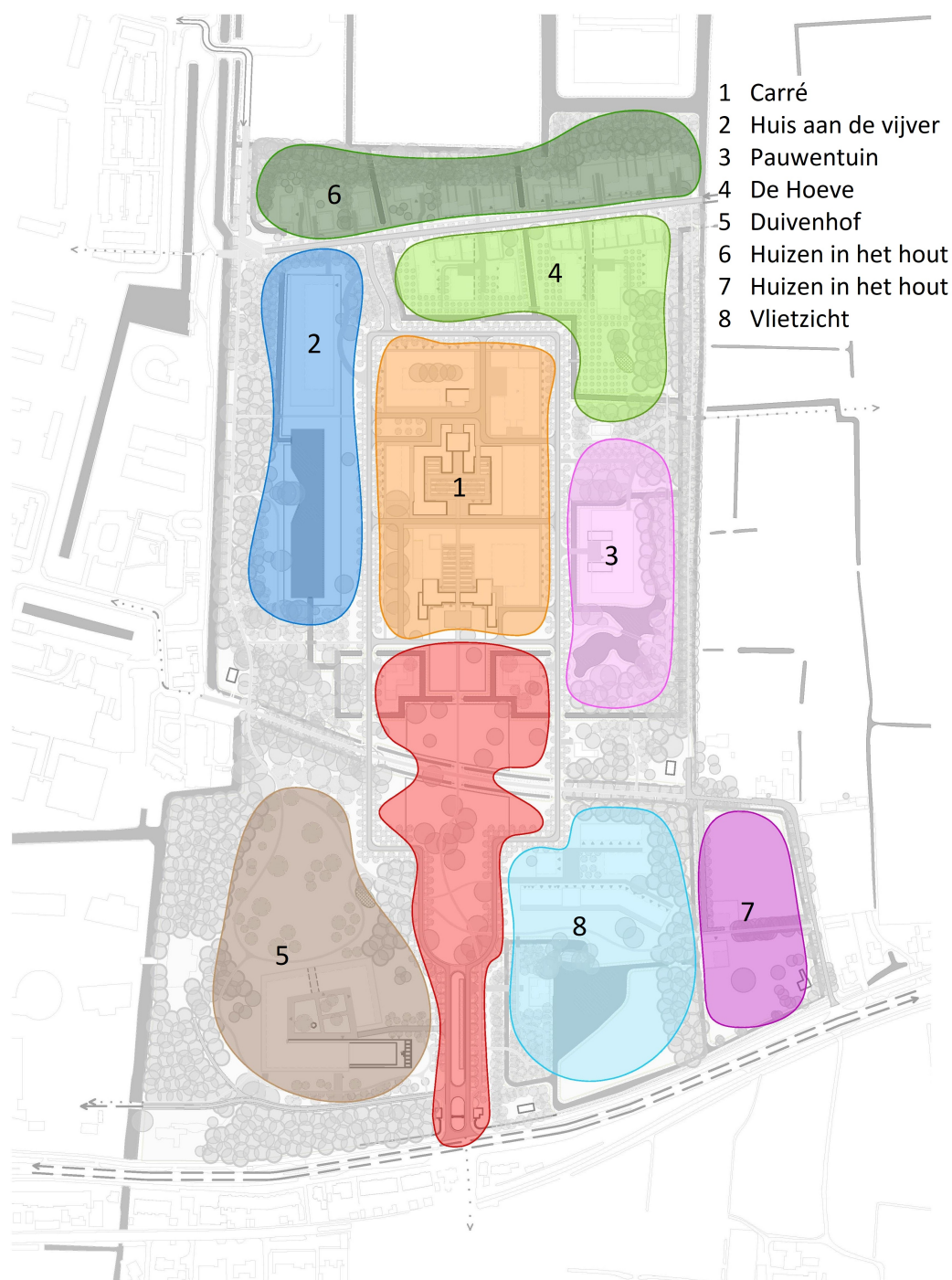
Bouwplan

Conform de gemeentelijke ambities krijgt dit woongebied een groen, duurzaam en hoogwaardig karakter en moet het ruimte bieden aan meerdere doelgroepen. Het totale bouwplan beslaat ca. 26.000 m² (footprint), maximaal 325 woningen (circa 10 wo/ha, in de typologie rustig stedelijk wonen, dorps wonen en hoogwaardig wonen), alsmede een zorgcentrum en kleinschalige maatschappelijke-, bedrijfs- en horecafuncties.

Naast dure, exclusieve woningen worden er minimaal 5% van het totaal in het segment 'sociaal' gerealiseerd en 10% in het segment 'goedkoop/middelduur' (ca. 50 woningen). Aanvullend daaraan worden in deelplan Duivenhof nog 10% woonruimten in de vorm van onzelfstandige zorgvoorzieningen (beoogd 48 wooneenheden, conform Ruimtelijk Kader minimaal 30 wooneenheden) gerealiseerd. Alle gestapelde woningen in het plan zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd en derhalve geschikt (te maken) zijn voor minder validen en senioren.

4.2.2 Bebouwingsstructuur

Het streven is om de bestaande gebouwen op het terrein te handhaven en te herbestemmen, met uitzondering van gebouwen Ursula (aan de achterzijde) en aanbouwen rondom en achter de kerk. Het paviljoen Vlietzicht wordt in gemoderniseerde vorm herbouwd. Daarnaast is er ruimte voor nieuwbouw. Binnen het plangebied ontstaan er woonclusters. In navolgende afbeelding zijn de verschillende woonclusters weergegeven.



Afbeelding 4.1: toekomstige situatie plangebied met weergave woonclusters

Carré

Carré vormt het centrale deel binnen het plangebied. Ter plaatse worden het Hoofdgebouw en Economiegebouw omgevormd tot fraaie woningen en omringd door nieuwbouw. Door de nieuwe woningen ontstaan er hofjes, pleintjes, steegjes en hoekjes. De twee 'poortwachters' vóór het Hoofdgebouw begeleiden de zichtas en accentueren de entree naar de Carre, middels een poort door het Hoofdgebouw. Deze wachters staan markant net over de grens van de groenzone en de centrale as om hun stedenbouwkundige rol zo goed te kunnen vervullen.

Naast woningen biedt het Ketelhuis of de Centrale Keuken in het Economiegebouw mogelijk ook de kans om kleinschalige horeca-, bedrijfs- en maatschappelijke functies in het Carré op te nemen, met een maximum van 1.200 m².

De bebouwing zal in totaal een oppervlakte (footprint) van ca. 11.000 m² krijgen met een maximale bouwhoogte van 7 lagen met kap.

Huis aan de vijver

Een flinke vijver zal het beeld bepalen. Omsloten door een haag van groen worden er meerdere appartementencomplexen gerealiseerd in een samenhangende compositie. De totale oppervlakte (footprint) van het de appartementencomplexen zal ongeveer 2.000 m² bedragen met een bouwhoogte van 4 lagen met kap. Vanwege het specifieke architectonische ontwerp resulteert dit in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 15 en 18 meter. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt in het Ruimtelijk Kader dat de bebouwing rondom het Carré qua omvang en hoogte ondergeschikt moet blijven ten opzichte van de bebouwing in het Carré.

Pauwentuin

Er wordt één appartementengebouw gerealiseerd. De totale oppervlakte (footprint) van de bebouwing zal ongeveer 2.000 m² bedragen met een bouwhoogte van 4 lagen met kap. Het appartementengebouw wordt omsloten door groen en water.

De Hoeve

De bebouwing en inrichting van De Hoeve sluit aan bij het eeuwenoud agrarische gebied door gebruik te maken van de landelijke, geborgen architectuur binnen een singelstructuur die al in het landschap aanwezig is. Er wordt een gemeenschappelijke fruitboomgaard of moestuin gerealiseerd. De bebouwing is geclusterd rondom gezamenlijke hoven. Het parkeren wordt opgelost middels een "parkeerschuur" die aansluit bij de landelijke karakteristieken die worden nagestreefd. De ruime groene omkadering van fruitbomen en gemeenschappelijk groen alsmede de 'doorwaadbaarheid' van het terrein middels wandelpaden zorgen ervoor dat voldaan wordt aan de in het ruimtelijk kader nagestreefde sfeer in de randzone, met een doorlopend groen parklandschap.

Ter plaatse worden grondgebonden woningen gerealiseerd met een totale oppervlakte (footprint) van ca. 5.500 m² met een bouwhoogte van 2 lagen met kap.

Huizen in het hout

Twee gebieden bieden de vrijheid aan bewoners om zelf vorm te geven aan hun woondroom. Het groene noorden van het landgoed zal aansluiten bij landweggetjes zoals die in de directe omgeving te vinden zijn. In de zuidelijke hoek zijn een aantal kavels beschikbaar zijn voor woningen met bijvoorbeeld paardenstal en -wei. Ter plaatse komen kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar. De woningen zullen bestaan uit twee lagen met kap.

Duivenhof

In de Duivenhof wordt wonen en zorg gecombineerd, met de nadruk op senioren. De Duivenhof wordt opgezet als een hofje, met een rijkdom aan groen rond de bebouwing. Het gemeentelijk monument, kerkgebouw De Hulp en Heilkerk, wordt verbouwd en krijgt een maatschappelijke functie. Met de verbouwing blijft de monumentale waarde en de kwaliteiten van de kerk behouden. Het kerkgebouw wordt beschermd middels een opgenomen bouwaanduiding 'monument' in de regels.

Daarnaast vindt er een uitbreiding plaats om een zorgcentrum mogelijk te maken. De totale oppervlakte (footprint) zal ca. 4.500 m² bedragen met een bouwhoogte van 4 lagen met kap.

Vlietzicht

Op de rand van het landgoed vormt Vlietzicht de ideale plek voor gezinnen met kinderen. De bebouwing wordt in gemoderniseerde vorm herbouwd. Het bestaande gebouw is na onderzoek als technisch te slecht voor hergebruik beoordeeld. Op deze locatie worden extra grondgebonden woningen toegevoegd, bestaande uit 2 lagen met kap, met een totale

oppervlakte (footprint) van ca. 3.000 m².

4.2.3 Groen- en waterstructuur

Het plangebied is van oorsprong al een groen gebied met houtwallen, bosjes en parkachtige bomen en beplanting. Dit zal in de ontwikkeling van het gebied ook zo blijven, de groene randen blijven behouden en het groen verspreid over het gehele plangebied wordt waar mogelijk versterkt. Daarbij zal er worden ingespeeld op de ondergrond van strandwallen en veengrond. Het plangebied blijft grotendeels openbaar toegankelijk en blijft daardoor een perfect gebied voor een heerlijk ommetje. Door toevoegingen van recreatieve dwarsverbindingen wordt het buitengebied van Schakenbosch beter bereikbaar.

De kwaliteit van het ensemble van een landgoed wordt versterkt door het toevoegen van een herkenbare drager aan de bestaande bomenstructuur: een centrale bomencarré. Tevens worden er parkbossen, lanen en tuinen toegevoegd.

Naast het groen is ook het water een belangrijke karakteristiek van Schakenbosch. Het gebied maakt onderdeel uit van een groter watersysteem en dus blijven de sloten behouden. Daar wordt op een aantal plekken nog vijvers aangelegd die de beleving van het parkachtige landschap zullen versterken en tevens als waterbuffer dienen.

Naast het groen en het water zal ook dat laatste element een prominente plek krijgen in de vorm van tuinen. Deze tuinen vormen naast een mooi gezicht ook de ideale ontmoetingsplekken voor de toekomstige bewoners. De woonclusters krijgen gemeenschappelijke tuinen, met een variatie van omsloten tuinen, siertuinen en weiden.

De ruime weides bij de entree en achter Duivenhof blijven behouden. Deze worden deels met bloemrijk gras ingezaaid, deels met strakke gazons. De weides worden met solitairen en boomgroepen gemarkeerd.

4.2.4 Verkeersstructuur

Wegenstructuur

Vanuit het oude hoofdgebouw loopt er een fraaie zichtas naar de Veursestraatweg. Dit zal de enige ontsluitingsroute blijven voor gemotoriseerd verkeer. Het verkeer van de toekomstige ontwikkeling Noorthey zal tevens via het plangebied op de Veursestraatweg ontsloten worden. Er is in de toekomst geen sprake van een verbinding van het plangebied naar de Noortheylaan. Er is geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar Prinsenhof. In geval van calamiteiten kunnen nooddiensten gebruik maken van de Bouwlustweg. Voor regulier verkeer is deze route afgesloten middels een verwijderbaar obstakel.

De wegenstructuur binnen het plangebied zal worden afgestemd op de functie. Gelet op de toekomstige woonfunctie en het relatief geringe aantal voertuigbewegingen, zal het plangebied ingericht worden als een 30 km/u gebied. De smalle rijbanen en het nader uit te werken wegontwerp inclusief snelheidsremmende maatregelen zullen bijdragen aan een veilige verkeerssituatie.

De ambitie voor de schakelzone ligt in het versterken en uitbreiden van de fysieke verbindingen van de recreatieve routes. In de dwarsrichting wordt het plangebied doorkruist de lijn van de Frekeweg/Lijtweg. Het kenmerkende profiel van deze historische route, met een laanbeplanting en klinkerpad, tussen twee waterlopen, is een waardevol en herkenbaar element in het plangebied dat gerespecteerd en behouden moet blijven. De landelijke Frekeweg/Lijtweg zorgt voor een aantrekkelijke openbare langzaam verkeersroute vanuit het woongebied van Leidschendam door het plangebied heen naar het buitengebied.

Daarnaast wordt er nog een tweede openbare recreatieve verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd. Ook deze lijn kruist het plangebied in dwarsrichting en sluit aan op de lange lijn vanuit de Prinsenhof, aan de landschapszijde sluit deze nieuwe recreatieve verbinding aan op de bestaande Noortheylaan.

Om als gebied toegankelijk en beleefbaar te zijn vormen de wandelingen langs de randen van het plangebied en over de Frekeweg/Lijtweg de recreatieve hoofdontsluiting. Het is niet de

bedoeling dat mensen die komen wandelen met de auto naar het gebied komen. Voor het landgoed geldt dat de auto te gast is in de openbare ruimte. Voetgangers en fietsers hebben voorrang, de auto volgt.

Naast de routes voor fietsen en wandelen is het plangebied goed aangesloten op het openbaar vervoersnetwerk. Aan de Veursestraatweg is ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied een bushalte aanwezig (Halte Leidschendam GGZ Rivierduinen (lijn 45 en 46)).

Verkeersonderzoek

Door Bono Traffics is onderzoek uitgevoerd naar de verkeersstructuur en de effecten van de voorgenomen ontwikkeling hierop (zie bijlage 2). Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de effecten op de verkeersafwikkeling van GGZ Rivierduinen, die gebruik maken van dezelfde ontsluiting op de Veursestraatweg. In het onderzoek is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van de verschillende gebiedsontwikkelingen in Leidschendam en omgeving die een effect kunnen hebben op de verkeersafwikkeling van de Veursestraatweg.

De conclusie van het onderzoek is dat er na de transformatie van Schakenbosch en de realisatie van de overige ontwikkelingen, er geen afwikkelingsproblemen ontstaan op het kruispunt Veursestraatweg – Schakenbosch. Door het beperkte verkeersaanbod op de zijwegen en de aanwezigheid van voldoende hiaten op de hoofdrijbaan, ontstaan nauwelijks wachtrijen. De langste wachtrijen ontstaan op de linksafbewegingen vanaf de Veursestraatweg. Voor deze richtingen zijn reeds aparte opstelstroken aanwezig die ruim voldoende capaciteit bieden, zowel in de ochtend- als in de avondspits. Naast de wachtrijen zijn ook de wachttijden vanuit de zijwegen zeer beperkt. Dit betekent dat er voor het verkeer op de zijwegen voldoende hiaten op de Veursestraatweg aanwezig zijn om binnen acceptabele tijd in te kunnen voegen op de hoofdrijbaan.

Er is specifiek gekeken naar de bereikbaarheid van de GGZ. Belangrijk aspect is dat de toegang, die georganiseerd is via de Van Ruytenburghlaan, niet geblokkeerd wordt door een wachtrij op Schakenbosch. Uit de simulatie is gebleken dat de wachtrij op Schakenbosch in 90% van de tijd niet langer wordt dan circa 10 meter. De lengte van het wegvak tussen de Veursestraatweg en de Van Ruytenburghlaan bedraagt 27 meter, wat daarmee ruim voldoende is. De kans op het blokkeren van de toegangsweg is derhalve zeer klein.

Parkeren

Het principe is dat bewoners uit het zicht van de openbare ruimte parkeren. Dat kan in een parkeerkelder, in stalling omsloten door woonbebouwing of in een parkeerschuur. Voor bezoekers van de woningen zijn parkeerpockets voorzien. Deze parkeeroplossingen zijn in lijn met de in het Ruimtelijk kader vastgelegde uitgangspunten.

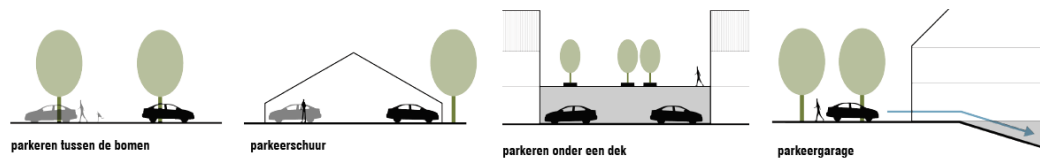
Voor de gebouwde voorzieningen worden deels (half)verdiepte parkeerkelders voorzien, deels gebouwde voorzieningen op het maaiveld.

De parkeerkelders worden voorzien in de deelgebieden 'Duivenhof', 'Huizen aan de Vijver' en 'Pauwentuin' alsmede in deelplan 'Carré'.

De tweede categorie kan bestaan uit zogenaamde 'parkeerschuren' in de deelgebieden 'Huizen in de Hout' en 'De Hoeve' en een zogenaamde 'parkeerpergola' in deelgebied Vlietzicht. Dit zijn gebouwde parkeervoorzieningen die door hun vormgeving een goede inpassing in het landschap beogen. Het eigendom komt in een VVE.

In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de parkeernormen behorende bij de gebiedscategorisering "rest bebouwde kom". Er wordt, gezien de dominantie van de woonfunctie, geen rekening gehouden met voordelen uit dubbelgebruik.

Bezoekersparkeren wordt in kleinschalige 'parkeerkoffers' geplaatst welke voorzien zijn van halfverharding en een groene omkadering. Voor bezoekersparkeren wordt de norm van 0,3 per woning gehanteerd alsmede de passende norm voor zorg, maatschappelijk en horeca waar benodigd.



Afbeelding 4.2: weergave verschillende parkeeroplossingen

In bijlage 3 is de parkeerbalans opgenomen die is opgesteld op basis van de proefverkaveling.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Inleiding

In het bestemmingsplan is naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid ook rekening gehouden met verschillende milieu- en omgevingsaspecten, zoals bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluid en archeologie.

In lijn met het door de gemeenteraad op 7 juli 2020 aangenomen amendement is er door een onafhankelijke derde partij een second opinion uitgevoerd op de bij het ontwerp-bestemmingsplan bijgevoegde onderzoeken. De uitkomsten van deze second opinion heeft op onderdelen tot wijzigingen geleid. In bijlage 21 is weergegeven op welke wijze omgegaan is met de opmerkingen in de second opinion.

5.2 Bodem

5.2.1 Inleiding

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

5.2.2 Beoordeling plangebied

Op 10 februari 2017 is een memo bodemkwaliteit Schakenbosch opgesteld. De memo is als bijlage 4 toegevoegd. In deze memo is een overzicht opgenomen van de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied.

Op de ontwikkellocatie 'Schakenbosch' zijn gedurende de voorbereidingen op de ontwikkelperiode diverse milieukundige (bodem)onderzoeken (verkenkend en nader bodemonderzoek) uitgevoerd. In 2009 is door de gemeente Leidschendam een zeer uitgebreid historisch bodemonderzoek (concept) verricht, waaruit aanvullende verdachte deellocatie naar voren zijn gekomen. Op basis van dit historisch onderzoek is de ontwikkellocatie in 2010 nogmaals onderzocht, waarbij specifieke aandacht is besteed aan alle verdachte deellocaties (incl. slootdempingen).

In geen van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn verontreinigingen aangetoond, welke op basis van de Wet bodembeschermingen als een geval van ernstige bodemverontreiniging worden aangemerkt. In de grond worden overwegend geen tot licht verhoogde gehalten (max. kwaliteitsklasse industrie) en in het grondwater overwegend geen tot lichte verhoogde concentraties aangetoond.

Sinds de laatste uitgevoerde bodemonderzoeken (periode 2008-2010) hebben op de ontwikkellocatie geen veranderingen (nieuwe bronnen) in gebruik opgetreden welke zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Alle verdachte activiteiten in het verleden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging zijn reeds onderzocht. De uitgevoerde bodemonderzoeken geven dus nog steeds een actueel beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en derhalve nog zeer goed bruikbaar en dus representatief.

Een nieuw uit te voeren bodemonderzoek zal gezien het huidige gebruik van het plangebied niet leiden tot nieuwe inzichten in de bodemkwaliteit. De bodem is geschikt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.3 Water

5.3.1 Inleiding

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

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

Voor onderhavig plan is een waterstructuurplan opgesteld, welke positief beoordeeld is door Het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het waterstructuurplan zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor waterhuishouding en riolering geformuleerd. Deze volgen uit het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Leidschendam - Voorburg. Op basis van het waterstructuurplan is een positief wateradvies gegeven. In onderstaande paragrafen wordt kort ingegaan op het waterstructuurplan. Het volledige waterstructuurplan is in bijlage 5 te vinden.

5.3.2 Waterstructuur

Het huidige watersysteem is een complex geheel van boezemland, polders, boezemwatergangen die polders doorkruisen en sifons onder boezemwatergangen die de peilgebieden van polders onderling verbinden. In de waterstructuurvisie is deze indeling echter niet aangepast, de huidige indeling in boezemland en polder is gehandhaafd. De aan- en afvoer van het poldersysteem en de boezem blijven ook gehandhaafd.

5.3.2.1 Poldergebied

Binnen het poldergebied wordt een bestaande waterpartij gedempt en worden twee nieuwe waterpartijen gerealiseerd. Daarnaast worden nieuwe watergangen aangelegd. Het poldergebied ten oosten van het plangebied kan door middel van de sifon blijven afvoeren via het plangebied. Door het netwerk van watergangen wordt het water afgevoerd richting de noordelijke sifon.

5.3.2.2 Boezemgebied

De waterstructuur van het boezemgebied wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. De watergangen aan weerszijde van de Frekeweg en Lijtweg zullen op twee locaties worden gekruist door nieuwe wegverbindingen.

5.3.3 Waterberging

Ten opzichte van het watersysteem in de huidige situatie wordt een aantal watergangen en de waterpartij in het noordelijk deel gedempt. Gedempt oppervlaktewater moet 1 op 1 worden gecompenseerd.

Daarnaast wordt ten opzichte van de huidige situatie een aantal panden en wegen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen nieuwe bebouwing en wegen. De toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de toename van verhard oppervlak in het boezemgebied en de toename van verhard oppervlak in het poldergebied. Uit berekening welke is opgenomen in het waterstructuurplan volgt dat de inrichting voldoet aan de gestelde eisen voor water binnen het plangebied.

5.3.4 Waterkwaliteit

De watergangen en waterpartijen in het plan worden zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaan geen doodlopende watergangen, wordt de doorstroming verbeterd en wordt stagnant water voorkomen. Dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit. Door het nieuwe verhard oppervlak af te laten voeren naar het oppervlaktewater wordt relatief schoon hemelwater aangevoerd. Dit heeft een positief effect op doorstroming en waterkwaliteit. In het gebied worden geen uitlogende materialen toegepast welke schadelijk kunnen zijn voor de waterkwaliteit.

5.3.5 Waterkeringen

Rondom het deel van het plangebied dat tot de polder behoort ligt een boezemwaterkering. Deze worden ook wel regionale waterkeringen genoemd. De beschermingszone van de regionale waterkering is met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen op de verbeelding.

5.3.6 Riolering

Het gebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en het vuilwater zal worden afgevoerd naar de RWZI. Het gebied ten zuiden van de Frekeweg zal onder vrijval afvoeren naar de gemengde riolering in de Veursestraatweg. Het gebied ten noorden van de Frekeweg zal door middel van een nieuw rioolgemaal afvoeren naar het gemengde rioolstelsel in de wijk Prinsenhof.

5.3.7 Beheer en onderhoud

De watergangen in het plan hebben een breedte van 2,5 m en 4 m. De hoofdwatgangen voldoen hierbij niet aan de minimale afmetingen uit de algemene regel van uitvoeringsregel 5 Graven. Deze afwijkende breedte is in de huidige situatie reeds aan de orde. De eisen ten aanzien van de minimale breedte van de watergang gelden voor het goed kunnen onderhouden van de watergang en dat deze watergang voldoende water kan aan- en afvoeren. Ten aanzien van het onderhoud kan gesteld worden dat het onderhoud van de watergangen door het Hoogheemraadschap vanaf de kant wordt uitgevoerd in plaats van varend waardoor de breedte geen probleem oplevert. Om het onderhoud vanaf de kant mogelijk te maken hebben hoofdwatgangen een beschermingszone van 5,00 m breed. Ten aanzien van het voldoende kunnen aan- en afvoeren van water kan gesteld worden dat de smallere watergangen vanwege o.a. het overwegend groene karakter van de omgeving niet leidt tot afwateringsproblemen.

5.3.8 Conclusie

Op basis van het waterstructuurplan is een positief wateradvies gegeven. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.4 Geluid

5.4.1 Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

In situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rond 30 km wegen of bij bedrijven niet gelegen op Wgh-gezoneerde bedrijventerreinen) zal de bescherming tegen geluid via de invulling van "een goede ruimtelijke ordening" plaatsvinden (Wro/Wabo).

Wegverkeerslawaaï

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaai berekend worden.

De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. In art. 74 Wgh wordt de omvang van de zone voor de verschillende situaties aangegeven.

Railverkeerslawaaai

Bij spoorweglawaaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere spoorlijn.

De waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een weg, mag niet hoger worden vastgesteld dan 55 dB voor woningen en geluidsgevoelige terreinen binnen de zone van de spoorweg.

Industrielawaai/bedrijfszoning

Zoning in het kader van Industrielawaai Wet geluidhinder (Wgh) is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers, woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn gevestigd. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers.

5.4.2 Beoordeling plangebied

Het onderhavige plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies binnen de invloedzone van de spoorlijn Den Haag - Leiden en de Veursestraatweg (N447). In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijven-/industrieterrein gelegen waar een zoning in het kader van Industrielawaai van toepassing is. Het bedrijventerrein aan de Parnashofweg wordt getransformeerd tot woongebied.

Door Aveco de Bondt is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd (zie bijlage 6). Op basis hiervan is het volgende gebleken:

Op grond van de Wet geluidhinder zijn er in de nabijheid van het plangebied twee bronnen met een relevante geluidzone, te weten de Veursestraatweg en het spoortraject Den Haag - Leiden. De geluidbelasting vanwege het spoor overschrijdt de voorkeursgrenswaarde met slechts 1 dB ter plaatse van het deelgebied 'Huizen in het Hout' in het noordwesten van het plangebied. De geluidbelasting vanwege de Veursestraatweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde met 4 dB ter plaatse van twee nieuw geprojecteerde woningen aan de Lijtweg en met 6 dB ter plaatse van de locatie Duivenhof. Nergens wordt de maximaal te ontheffen waarde overschreden.

Geluidbeleid

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft geluidbeleid vastgesteld (Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg (201/3089)). Voor onderhavige ontwikkeling zijn de relevante voorwaarden samengevat:

- Tot het vaststellen van een hogere waarde kan alleen worden besloten als vaststaat dat de toepassing van geluidbeperkende maatregelen om alsnog aan de voorkeurswaarde te voldoen onvoldoende doeltreffend zullen zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a, lid 5 Wgh);
- Een hogere waarden kan alleen worden vastgesteld als wordt gegarandeerd dat zal worden voldaan aan de wettelijk vereiste binnenwaarden. Deze bedraagt 33 dB bij wegverkeers- en spoorweglawaaai;
- Bij het ontwerp van een woning dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Dit is een gevel c.q. buitenruimte waar de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeurswaarde;

- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling van de ruimtelijke planvorming te worden betrokken. De gemeente stelt voor deze wegen dezelfde voorwaarden als voor zoneplichtige wegen.

In geval van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient onderzocht te worden of er maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting op de gevels van de woningen te verminderen. Dit kan gebeuren door wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet of het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Gelet op de relatief geringe overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde, de huidige bebouwingssituatie en de stedenbouwkundige opzet die in lijn is met het vastgestelde Ruimtelijk Kader, is verder van de geluidbronnen afbouwen niet noodzakelijk. Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen is verder ook niet doelmatig. Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek is gebleken dat alle woningen zullen beschikken over een zogenaamde geluidluwe gevel waardoor een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Voor een verdere onderbouwing, ook ten aanzien van de overige voorwaarden in het geluidbeleid, wordt verwezen naar de rapportage van het akoestisch onderzoek die als bijlage 6 is bijgevoegd.

In het akoestisch onderzoek is ook aandacht besteed aan de geluidseffecten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied vanwege de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien hiervan is gebleken dat het (extra) verkeer niet leidt tot een onaantvaardbare geluidtoename c.q. onaantvaardbare geluidbelasting bij de bestaande woningen langs de Veursestraatweg. Gesteld kan worden er geen sprake is van strijdigheid aan een onaantvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege het plan.

5.4.3 Conclusie

Op basis van uitgevoerd akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat, na verlening van de benodigde hogere waarden, voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving van het plangebied.

Op 13 november 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een (ontwerp) hogere waardenbesluiten genomen. Nadien is gebleken dat in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting op het deelgebied Duivenhof niet was berekend. Deze ommissie is in het geactualiseerde akoestisch onderzoek gerepareerd. Aangezien de geluidbelasting ter plaatse van het deelgebied Duivenhof de voorkeursgrenswaarde vanwege de Veursestraatweg wordt overschreden, is het hogere waarden besluit aangepast.

Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is als bijlage 7 bijgevoegd.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Inleiding

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.5.2 Beoordeling plangebied

In het plangebied worden 325 grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd en kleinschalige maatschappelijke en horecafuncties. Dit betekent dat het onderhavige plan ruim past binnen de kaders van het besluit 'niet in de betekenende mate'. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Naast de effecten van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed 'woon- en leefklimaat' ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit van het plangebied is opgenomen in de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). De gegevens uit deze atlas zijn afkomstig van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Gekeken is naar de stikstof- en fijnstofdioxideconcentraties op regionaal niveau. Ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) blijkt dat de berekende jaargemiddelde ter plaatse van het plangebied ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. In 2016 bedroeg de achtergrondbelasting respectievelijk 24 µg/m³ en 19 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³.

Verkeer is een grote bron van fijnstof en stikstofdioxide uitstoot. Het plangebied is gelegen aan de Veursestraatweg, een belangrijke ontsluitingsweg van Leidschendam. Deze weg is opgenomen in de NSL-monitoringstool. In deze tool is een inschatting gegeven van wat de achtergrondbelasting van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2020 en 2030 bedraagt ter hoogte van de Veursestraatweg. In 2020 bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 21,3 µg/m³ (NO₂), 18,6 µg/m³ (PM₁₀) en 10,8 µg/m³ (PM_{2,5}). In 2030 bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 13,2 µg/m³ (NO₂), 15,9 µg/m³ (PM₁₀) en 8,6 µg/m³ (PM_{2,5}). Hiermee wordt in de toekomst, wanneer onderhavig plan gerealiseerd is, ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 20 µg/m³ (voor PM_{2,5}).

5.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van onderhavige plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en

milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

5.6.2 Beoordeling plangebied

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen, maatschappelijke voorzieningen en landelijk gebied. Het plangebied en de omgeving kan worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk/buitengebied'.

Onderhavig plan wordt niet gekenmerkt als een milieubelastende activiteit. Naast wonen is er een mogelijkheid om er kleinschalige maatschappelijke, bedrijf- en horecafuncties in het plangebied te vestigen. Deze functies zijn goed verenigbaar met wonen en vormen daarmee geen belemmering voor het wonen in het plangebied. Het onderhavige plan vormt daarmee ook geen mogelijk hinder op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Wel wordt het onderhavige plan gekenmerkt als een milieuhinder gevoelige bestemming. Dit betekent dat onderhavig plan kan worden belemmerd door mogelijke hinder van milieubelastende bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan als milieuhinder gevoelige functie

Het gebied ten zuidwesten van het plangebied kenmerkt zich door woningbouw en aan de Frekeweg 4 is een autobedrijf gevestigd. Dit autobedrijf heeft een milieucategorie 2 en binnen het vigerende bestemmingsplan is tevens op dit adres een bedrijf met een milieucategorie 2 toegestaan. De richtafstand bedraagt 30 meter en valt buiten het plangebied.

Aan de overzijde van de Veursestraatweg bevinden zich woningen en enkele bedrijven welke verenigbaar zijn met woningen. Achter deze woningen, op het bedrijventerrein aan de Parnashofweg, zijn nog een aantal grotere bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn op meer dan 100 meter vanaf de eerste woningbouw in het plangebied gelegen. Echter het bedrijventerrein aan de Parnashofweg wordt op korte termijn getransformeerd tot woongebied en vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

Het gebied ten noordoosten van het plangebied kenmerkt zich door agrarisch gebied met woningen en glastuinbouw. Het dichtstbijzijnde erf met een woning en kassen (Lijtweg 8) bevindt zich op 30 meter vanaf het plangebied. Dit bedrijf is al enige tijd niet meer actief en sinds 2007 ook niet meer positief bestemd als agrarisch (tuinbouw)bedrijf.

Alle bedrijven in de omgeving vormen geen hinder voor het onderhavige plan.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7 Flora en Fauna

5.7.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de toelichting van een bestemmingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland

De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Zuid-Holland uitgewerkt in Provinciale Verordening Ruimte 2014.

5.7.2 Beoordeling plangebied

Ten behoeve van het onderhavige plan zijn verschillende onderzoeken, quickscan en aanvullende onderzoeken, uitgevoerd. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen. De gehele rapportages zijn in de bijlage opgenomen.

5.7.2.1 Soortenbescherming

Vleermuizen

Op basis van de uitgevoerde quickscan konden binnen het plangebied beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes niet uitgesloten worden. Door de

voorgenomen sloop/renovatie zal mogelijk sprake zijn van een verlies van een verblijffunctie. Gelet hierop heeft er volgend op de quickscan aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat binnen het projectgebied 17 verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het betreft een kraamverblijf, zeven zomerverblijven en negen paarverblijven. Deze verblijfplaatsen kunnen ook door de gewone dwergvleermuis worden gebruikt als winterverblijf. Daarnaast maakt de gewone dwergvleermuis gebruik van het projectgebied als baltsterritorium en foerageergebied. Hiermee is het projectgebied van belang voor de gewone dwergvleermuis.

Voor de overige aangetroffen vleermuizen is het projectgebied van gering belang. Deze hebben geen verblijfplaatsen in het projectgebied, zijn slechts incidenteel waargenomen en toonden geen binding met het projectgebied.

Op 6 maart 2018 is de eerste ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De aanvraag heeft betrekking op fase 1. De werkzaamheden betreffen het (deels) renoveren en (deels) slopen van gebouwencomplexen, het gaat specifiek om de complexen 'Vlietzicht', 'Duivenhof' en 'Kerkgebouw'. Voor de werkzaamheden in fase 1 worden geen bomen of struiken gerooid. De ontheffing is verleend op 18 oktober 2018 door de omgevingsdienst Haaglanden. De verleende ontheffing (de looptijd van deze ontheffing is ondertussen verlengd) is als bijlage 10 opgenomen. Voor de vervolgfase dient nog een ontheffing aangevraagd te worden. Vooruitlopend op een ontheffingsaanvraag voor de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in het Hoofd- en Economiegebouw zijn er in juli 2019 zes tijdelijke kraamkasten geplaatst verspreid over het plangebied (stookgebouw, voor het hoofdgebouw en aan het kantoorgebouw).

Grondgebonden zoogdieren

Eekhoorn

Voorafgaand aan de kap van bomen is er door een ter zake kundige een controle uitgevoerd op eventueel aanwezige nesten. Nesten van de eekhoorn zijn hierbij niet aangetroffen.

Broedvogels

Jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4)

Jaarrond beschermde nestlocaties van vogels binnen het plangebied zijn niet uit te sluiten in het plangebied. Voorafgaand aan de kap van bomen heeft een inventarisatie van de bomen op nesten en holtes plaatsgevonden. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.

Niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5 en overige soorten)

Algemene broedvogels zoals houtduif, ekster, ijsvogel en merel kunnen tot broeden komen binnen het plangebied in de bomen of struiken. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Er wordt geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd; ongeacht het seizoen mogen nesten van vogels die in gebruik zijn, niet worden aangetast of verstoord. Het broedseizoen loopt van globaal medio maart – augustus, maar is afhankelijk van de betreffende soort en buitentemperatuur. Het bouwrijp maken van het terrein dient buiten het broedseizoen te gebeuren, tenzij voor het broedseizoen maatregelen genomen worden om het terrein broed vrij te houden.

5.7.2.1.1 Conclusie soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk nadelige effecten heeft voor vleermuizen. Voor fase 1 van de geplande werkzaamheden is door het bevoegd gezag reeds een ontheffing verleend. Voor vervolgfases dient nog een ontheffing aangevraagd te worden.

In een oplegnotitie (zie bijlage 14) zijn de verschillende uitgevoerde ecologische onderzoeken samengevat.

5.7.2.2 Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in een gebied dat beschermd is in het kader van de Wet natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor het NNN is geen externe werking van toepassing binnen de provincie Zuid-Holland. Gezien het plangebied niet binnen de grenzen van de NNN valt, zijn aanvullende toetsingen aan de kernkwaliteiten van het NNN niet noodzakelijk.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Meijndel & Berkheide op circa 4 km afstand. Door de beperkte impact van de voorgenomen ontwikkelingen en de afstand van circa 4 kilometer tot Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide worden directe effecten uitgesloten. Indirecte effecten van de werkzaamheden op Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide worden niet verwacht op basis van de afstand, tussenliggende elementen en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling.

Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 dient ook voor gebiedsontwikkelingen op enige afstand tot Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie middels een AERIUS-berekening aangetoond te worden. Uit het door Aveco de Bondt uitgevoerde onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie onder de thans geldende norm van 0,00 mol/ha/j. blijft. De berekende stikstofdepositie leidt derhalve niet tot verlies aan kwaliteit van de Natura 2000 gebieden. Het onderzoek is als bijlage 15 bij de toelichting toegevoegd. In dit onderzoek is ingegaan op de stikstofdepositie vanwege de gebruiksfase.

Daarnaast is tevens de stikstofdepositie vanwege de realisatiefase (inclusief het bouw- en woonrijpmaken) berekend. Hieruit is gebleken dat ook de stikstofdepositie vanwege de realisatiefase voldoet aan de geldende normen. Het onderzoek naar de realisatiefase is als bijlage 16 bijgevoegd.

Het onderhavige plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

5.7.2.2.1 Conclusie gebiedsbescherming

Doordat het plangebied is gelegen op een grote afstand van het Natura 2000-gebied, worden directe en indirecte effecten uitgesloten. Het plangebied ligt buiten de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland. Nadere toetsingen aan de instandhoudingsdoelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde gebieden zijn niet noodzakelijk.

5.8 Externe Veiligheid

5.8.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt

door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

- Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit (bijv. ruimtelijk besluit of milieuvergunningbesluit). Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

5.8.2 Beoordeling plangebied

Voor het in beeld brengen van de externe veiligheid in en in de omgeving van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd.



Afbeelding 5.1: uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle bronnen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Op ruim 1 km vanaf het plangebied is de rijksweg A4 gelegen. Voor de A4 geldt op basis van de regeling Basisnet een plaatsgebonden risicocontour met een kans van 10^{-6} per jaar. Het plangebied valt niet binnen de 10^{-6} contour van deze weg. Gezien de afstand van deze risicobron tot het plangebied wordt er geen toename van het groepsrisico verwacht. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 200 meter zone waarin het Groepsrisico verantwoord moet worden bij een bestemmingsplan en het ligt ook niet binnen de 355 meter zone inzake een incident met LPG-transport.

Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied (4.000 meter) voor het incident met toxische stoffen. De kans op een dergelijk incident is zeer klein. Gelet op de ligging binnen het

invloedsgebied adviseert de Veiligheidsregio bij de planuitwerking rekening te houden met:

- Geadviseerd wordt om bij gebouwen een voorziening te plaatsen zodat ventilatie met een eenvoudige handeling uitgeschakeld kan worden;
- Geadviseerd wordt om het personeel, de BHV-organisatie en/of de begeleiding van groepen personen en/of verminderd- tot niet zelfredzame personen voor te bereiden op calamiteiten op de Rijksweg A4;
- Geadviseerd wordt om bewoners en vaste gebruikers te informeren over de risico's en gevaren van het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4;
- Het is belangrijk dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de direct nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgastransportleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde leidingen bevinden zich ten zuidoosten van het plangebied op 1 kilometer. De maximale werkdruk van deze buisleidingen bedraagt 40 bar en de uitwendige diameter bedraagt 12,76 inch. Conform het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen 2016' bedraagt het invloedsgebied (1%-letaliteitgrens) van de buisleidingen maximaal 140 meter. Het invloedsgebied overschrijft het plangebied niet.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over water

De spoorbaan Den Haag - Leiden ligt op ca. 400 meter ten noordwesten van het plangebied. Op deze spoorbaan vindt in principe geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wanneer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt zijn er geen risico's die van belang zijn om in het onderhavige plangebied op te nemen. Tevens geldt dat alleen binnen 200 meter vanaf de bron externe veiligheid een rol speelt.

Over de Vliet, welke op ca. 160 meter vanaf het plangebied gelegen is, vindt incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van externe veiligheid.

Opslag van gevaarlijke stoffen

Bij de paardenstal aan de Veursestraatweg 288 is een propaanopslagtank met een inhoud van 3 m³ gelegen waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is. De effectafstand van de tank is 105 meter en het invloedsgebied bedraagt 190 meter. Het invloedsgebied van de tank is voor een klein gedeelte over het plangebied gelegen. Echter zijn binnen deze zone geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies voorzien.

Risicovolle inrichtingen of bedrijven

Ter plaatse en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de Bevi en derhalve is Bevi niet relevant voor dit plangebied.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid, rekening houdend met de adviezen van de Veiligheidsregio, geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9 Voorkomen explosieven

5.9.1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft AVG Explosieven opsporing Nederland onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de tweede wereldoorlog. Tevens zijn alle oorlogshandelingen (zoals loopgraven, stellingen, bomkraters, lanceer-installaties) in kaart gebracht.

In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage 17 opgenomen.

5.9.2 Beoordeling plangebied

Er bevinden zich binnen het plangebied een loopgraaf en twee stellingen waar mogelijk munitie is gedumpt of achtergelaten. CE kunnen hier tot maximaal 2 meter minus het maaiveld worden aangetroffen. Het maaiveld uit de Tweede Wereldoorlog is de bovengrens van het CE verdachte gebied. Ter plaatse van de vastgestelde CE verdachte gebieden kan worden volstaan met een oppervlakedetectieonderzoek (indien hier grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd).

Er zijn ter plaatse van de CE verdachte gebieden tal van naoorlogse bodemingrepen uitgevoerd. Denk aan o.a. naoorlogse bebouwing en infrastructuur. Om de locaties van deze bodemingrepen gedetailleerd in beeld te krijgen, is het raadzaam om, voorafgaand aan de daadwerkelijke opsporing, door middel van een aanvullend onderzoek te bepalen of het CE verdachte gebied kan worden verkleind. Dit kan worden gedaan door contra-indicaties, zoals gegevens betreffende het naoorlogse wegcunet en ontgravingen, gestructureerd in kaart te brengen.

5.9.3 Conclusie

Er dient nog aanvullend onderzoek plaatste vinden naar conventionele explosieven binnen het plangebied. De uitkomsten van dergelijk onderzoeken zijn van belang voor de uitvoering van de werkzaamheden, maar staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.10 Besluit m.e.r.

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.- (beoordeling)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 325 woningen mogelijk en maatschappelijke en horeca functies. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;

- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Om te beoordelen of er sprake is van significant nadelige milieugevolgen is er door Aveco de Bondt een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie hieruit is dat er geen sprake is van significant negatieve milieugevolgen en dat derhalve een M.E.R.-procedure niet benodigd is. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hierop op 29 oktober 2019 besloten dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn die het uitvoeren van een milieueffectrapportage nodig maken.

5.11 Duurzaamheid

In paragraaf 2.5.7 is het beleid omtrent duurzaam bouwen beschreven aan de hand van het Klimaatplan Leidschendam - Voorburg 2009-2020 beschreven. In deze paragraaf worden de duurzaamheidsmaatregelen van de voorgenomen ontwikkeling besproken.

5.11.1 Beoordeling plangebied

De duurzaamheidsambities bij de ontwikkeling van Schakenbosch gaan verder dan energiebesparingen en duurzame energieopwekking. Echt duurzaam is het behouden van een aantrekkelijk gebied en gezonde leefomgeving voor toekomstige generaties.

Binnen de te ontwikkelen gebieden worden de krachtige landschappelijke elementen behouden en versterkt. Duurzaamheid is integraal en verbindend ingezet om het landschap en de natuur optimaal te laten renderen en de woonomgeving gezond en aantrekkelijk te maken met een minimale milieubelasting. Door het parkachtige karakter vormt het plangebied een natuurlijke overgang tussen het stedelijk gebied en het landschap.

Voor de ontwikkeling Schakenbosch zijn de volgende ambities opgesteld:

1. Gasloos bouwen
2. Integreer duurzame maatregelen zo goed mogelijk in de inrichting
3. Durf innovatief, creatief en vernieuwend te zijn
4. Gebruik duurzame oplossingen en maatregelen in de techniek

Door bureau Nieman is begin 2019 een energiescan opgesteld die aannemelijk maakt dat alle grondgebonden woningen energieneutraal zijn uit te voeren. Voor de appartementen is energieneutraal soms nog een te grote stap, maar een EPC < 0,2 is overal haalbaar.

Hoofdstuk 6 Cultuureel erfgoed

6.1 Archeologisch erfgoed

6.1.1 Algemeen

6.1.1.1 Zorgplicht

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

6.1.1.2 Uitvoering

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

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

6.1.1.3 Uitgangspunten

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

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

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

6.1.1.4 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Archeologische Monumenten Zorg cyclus

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

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

A. Inventariserend onderzoek.

- Een inventariserend onderzoek begint met een bureauonderzoek, eventueel aangevuld met enkele controleboringen. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerde verwachting van het plangebied. Als uit dit onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.
- Als uit het bureauonderzoek blijkt dat er wel waardevolle archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn, of als het bureauonderzoek geen uitsluitel geeft over mogelijk aanwezige archeologische resten, zal een inventariserend veldonderzoek moeten plaatsvinden. Meestal gebeurt dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. In uitzonderingsgevallen (zie KNA) zijn archeologische begeleidingen toegestaan. Het inventariserende veldonderzoek heeft tot doel vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn en wat de kenmerken hiervan zijn (aard, datering, enz.). Vervolgens vindt een waardering plaats van de aangetroffen resten conform de criteria van de KNA en wordt aan het bevoegd gezag een advies uitgebracht over de te nemen vervolgstappen.

B. Besluit.

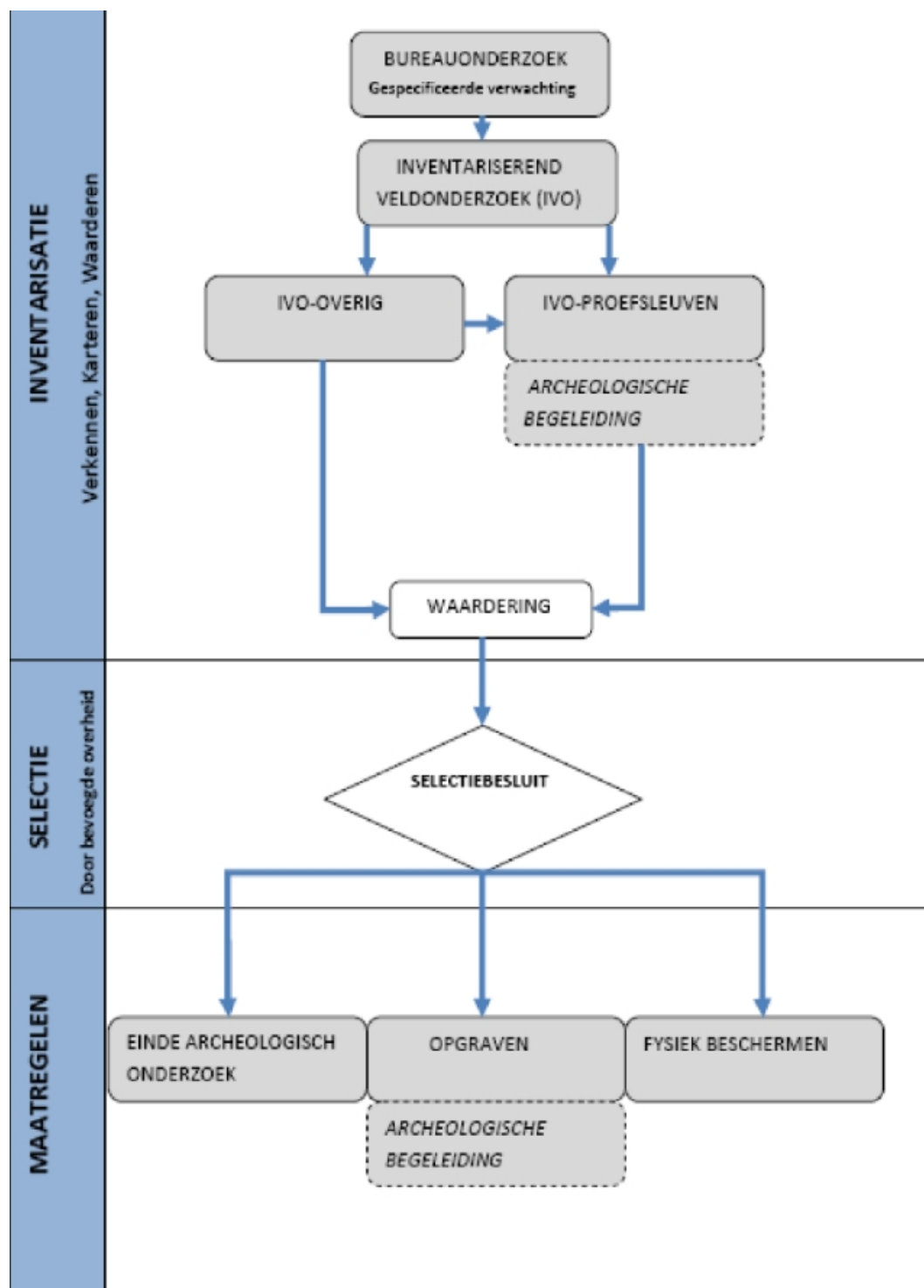
Op basis van de resultaten van het (waarderend) inventariserend onderzoek neemt het bevoegd gezag, de gemeente Leidschendam-Voorburg, een besluit over de te nemen vervolgstappen: behoud van de archeologische resten in de bodem, aanvullend onderzoek, vrijgave of een combinatie van dezen.

C. Vervolgstappen.

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

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

In navolgend schema is de AMZ-cyclus in hoofdlijnen weergegeven:



Afbeelding 6.1: de KNA-processen in relatie tot het proces van de archeologische monumentenzorg (AMZ).

6.1.1.5 Kosten Archeologische MonumentenZorg

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

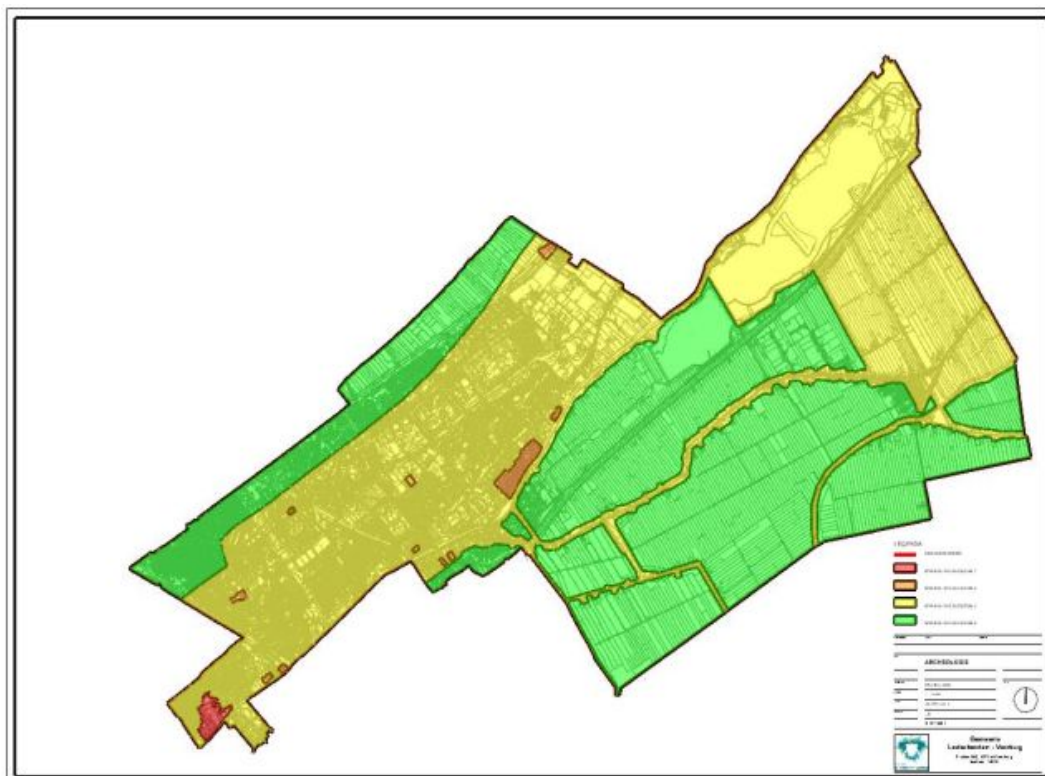
6.1.1.6 Archeologie Afweging

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

6.1.1.7 Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart

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

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



Afbeelding 6.2: Archeologische beleidskaart

De vier waarderingsgebieden zijn:

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

Het plangebied is gelegen in het gebied met Waarde-Archeologie 3.

6.1.2 Beoordeling plangebied

6.1.2.1 Archeologisch onderzoek

In opdracht van Schakenbosch b.v. heeft Transect in de periode juli-augustus 2019 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek bestond uit een bureau- en een verkennend booronderzoek (Transect rapport 2223 en 2333).

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen.

In deze paragraaf zijn uitsluitend de resultaten en conclusies opgenomen. De gehele rapportages van het bureau- en veldonderzoek zijn als bijlage 18 en 19 opgenomen.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied bestaat uit meerdere aaneengeschakelde strandwallen, waartussen in het noordwesten lagergelegen gebieden aanwezig zijn. De laagtes zijn opgevuld met veen, dat zich vermoedelijk sinds de Bronstijd heeft kunnen vormen. De grote strandwal in het zuidoosten van het plangebied lijkt op grond van het onderzoek te bestaan uit meerdere kleine strandwallen. De laagtes die hiertussen aanwezig zijn, zijn opgevuld geraakt met duinzand. Tegenwoordig is het reliëf in het plangebied niet meer te zien. Uit het veldonderzoek is namelijk gebleken dat de hogere toppen van de strandwallen zijn geëgaliseerd, aangezien hier strandafzettingen direct onder de bouwvoor aanwezig zijn.

Archeologische verwachting

Op basis van het uitgevoerde onderzoek geldt de volgende archeologische verwachting:

- Op basis van onderzoeken in de omgeving valt af te leiden dat binnen het plangebied in principe zowel in de lagere als ook op hogere delen archeologische resten aanwezig kunnen zijn in het Neolithicum-Vroege Bronstijd. Hiervoor geldt een hoge archeologische verwachting;
- Vanaf de Midden-Bronstijd zijn de lagere delen van het plangebied als gevolg van een voortdurende grondwaterspiegelstijging vernat. Daardoor trad hier veenvorming op. Het veen wordt soms te drassig voor bewoning geïnterpreteerd, waardoor voor deze periode hier geen archeologische (nederzettingen)resten worden verwacht. Bewoning in een veengebied kon echter wel plaatsvinden wanneer veen lokaal ontwaterd wordt door de aanwezigheid van een geul. Hiervan kan met name sprake zijn in de IJzertijd en Romeinse tijd. Ook op de plekken waar de strandwallen en duinen hoog genoeg waren dat ze boven het veen uitstaken bestonden bewoningsmogelijkheden. Voorbeelden van sporen van nederzetting uit die tijd zijn bijvoorbeeld tijdens het proefsleuvenonderzoek ten oosten van het plangebied gevonden (Vlietvoorde aan de Veursestraatweg). Dit geldt voor zowel resten op de strandwal als in de top van het veen. Voor de periode Midden-Bronstijd-Vroege Middeleeuwen geldt zodoende een hoge archeologische verwachting;
- Vanaf de Vroege Middeleeuwen vernat het gebied verder. Daardoor vernatten ook oudere, lager gelegen strandwallen en duinen, zoals die ter hoogte van het plangebied. Theoretisch kunnen op de strandwal archeologische resten aanwezig zijn uit de Late Middeleeuwen. De

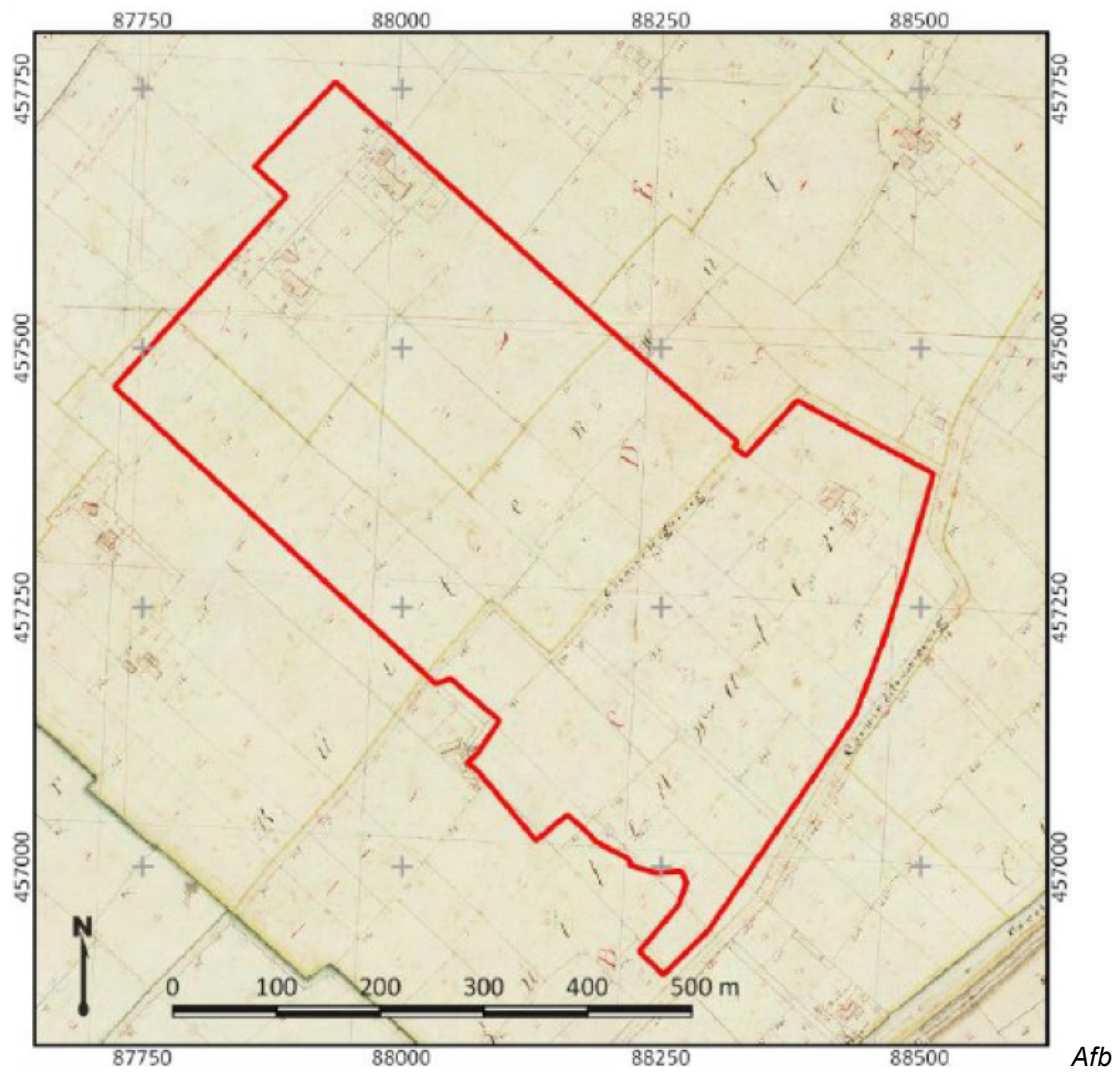
kans dat dit nederzettingsresten betreffen is echter kleiner, aangezien er zonder ingrepen in het landschap over het algemeen sprake was van relatief natte omstandigheden. Nederzettingen uit de Late Middeleeuwen kunnen ook aanwezig zijn in het plangebied, Op kaarten vanaf de 17^{de} eeuw zijn vier historische boerderij locaties aan te wijzen.

Historische informatie

De oudste geraadpleegde kaart waar het plangebied op staat, dateert uit 1686. Deze kaart geeft een goede, doch globale indicatie van de inrichting van het plangebied en de directe omgeving ervan. Op een nog oudere kaart uit 1589 van het 'Schaakelbos' is te zien dat het plangebied toen nog niet in cultuur was gebracht maar vrijwel geheel uit bos bestond. Centraal en aan de westzijde zijn al wel enkele ontboste duinen zichtbaar. Op afbeelding 6.4 is te zien dat verspreid in het plangebied boerderijen lagen. Deze concentreerden zich op de rand van de strandwallen in het gebied, in het noorden langs de Dobbewetering, in het zuiden aan de Lytwech (de huidige Lijtweg) en de Heerwech (de voorganger van de huidige Veursestraatweg). Rondom de bebouwing en wegen zijn vermoedelijk bouw- en weilanden aanwezig. Op later kaartmateriaal verandert er niet veel aan de inrichting uit de 17^e eeuw. De meeste boerderijen op de kaart uit 1686 zijn ook op de kadastrale Minuut uit 1811-1832 (zie afbeelding 6.3) te herkennen. Wel lijkt één boerderij uit de 17^e eeuw te zijn verdwenen in het begin van de 19^e eeuw. De ligging ervan valt echter nog wel af te leiden aan de hand van de vorm van de verkaveling op de kadastrale Minuut. Een vergelijking van de bebouwing in het plangebied in de 17^e eeuw en de 19^e eeuw is weergegeven in afbeelding 6.4.

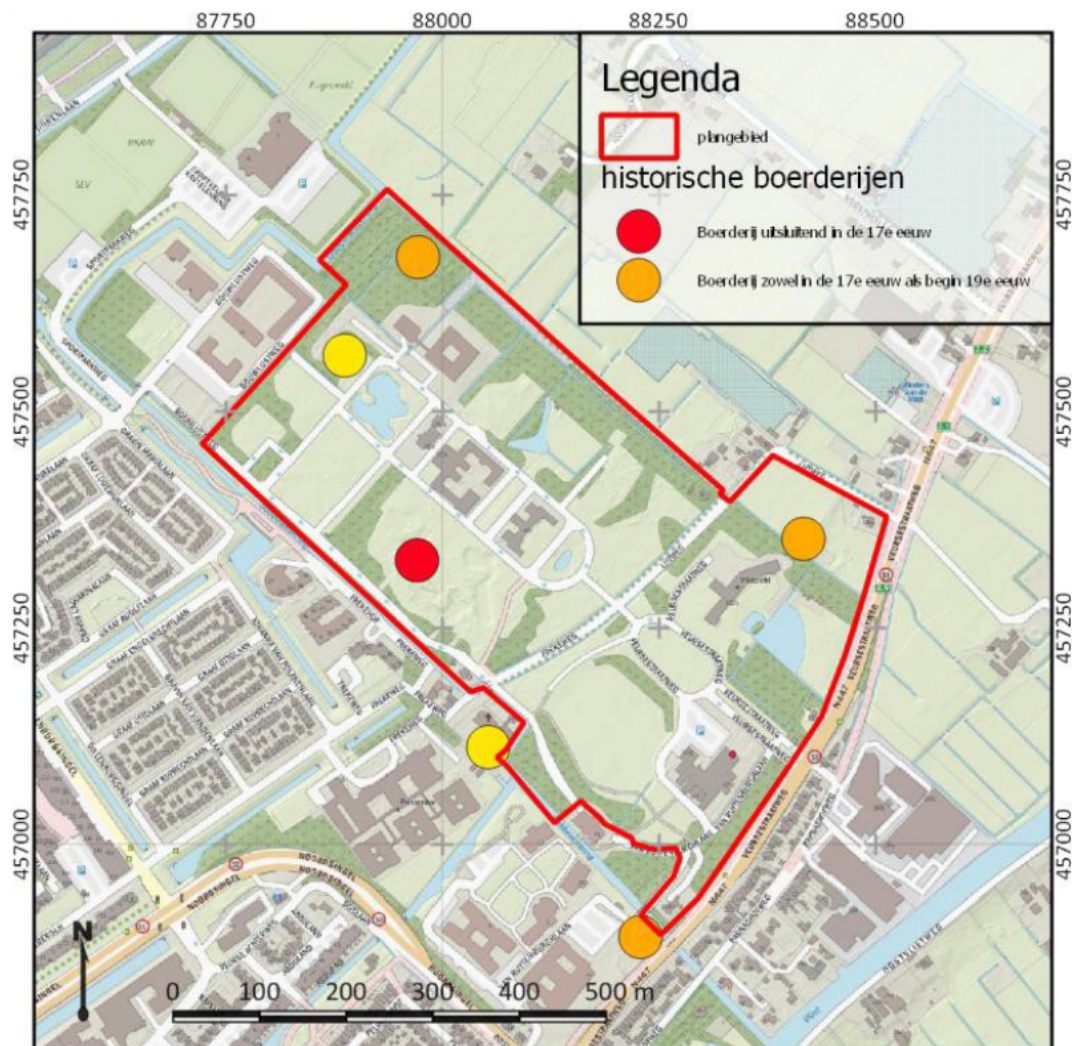
De bekende archeologische waarden in het plangebied zijn:

- een archeologische vindplaats ter hoogte van de Bouwlustweg;
- een zone met 17^e-eeuwse boerderijen ten noorden van de as Lijtweg - Frekeweg en een zone met voormalige boerderijen eveneens ter hoogte van de Bouwlustweg.



Figuur 6.3: Weergave Kadastrale Minuutplan 1832 (Bron: Transect)

Afb



Afbeelding 6.4: Weergave locaties historische boerderijen (Bron: Transect)

Verstoringsen

Uit de onderzoeken blijkt tevens dat in het gebied verschillende negatieve effecten op de aanwezigheid van archeologische resten heeft plaatsgevonden. Er zijn verschillende panden gebouwd en gesloopt, leidingen aangelegd, sloten ingegraven en gedempt en er heeft in delen reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hiervan geeft Nales (2019a) een zo goed mogelijk overzicht op basis van bekende of beschikbare informatie. De kans is groot dat op die plekken alle archeologische resten verstoord zijn geraakt, ondanks dat in niet alle gevallen de mate van verstoring precies te kwantificeren viel. Dit geldt eveneens voor de resultaten van het veldonderzoek. Er zijn tijdens dit onderzoek aanwijzingen van verstoringen gevonden getuige het voorkomen van kalkhoudend (strand)zand onder de bouwvoor, diepreikende bodemverstoringen en enkele ontgraven kuilen in het veld.

Gemeentelijke beoordeling uitgevoerde onderzoek

Het onderzoeksbureau geeft aan dat er zones zijn met een hogere en een lagere archeologische verwachting. Hoewel dit tot op zekere hoogte naar verwachting juist is wordt het advies dat hieraan verbonden wordt, namelijk om geen vervolgonderzoek uit te voeren in de gebieden met een lage verwachting, niet overgenomen. De reden hiervoor is tweeledig.

Ten eerste is niet vast te stellen of de interpretatie van Transect dat de lager gelegen zandniveaus strandafzettingen zijn en geen duinafzettingen zoals op basis van de nieuwe lithostratigrafische indeling van TNO (TNO-rapport NITG 00-95-A) verwacht mag worden. de lage verwachting van Transect gebaseerd op de in de ogen van de gemeente onjuiste interpretatie

dat de lager gelegen zandniveaus strandafzettingen zijn. Deze interpretatie wijkt af van de gangbare nieuwe lithostratigrafische indeling van TNO (TNO-rapport NITG 00-95-A). Op basis van TNO indeling zouden waarvan deze zanden met een matig fijne korrelgrote namelijk tot het laagpakket van Schoorl (kustduinen) gerekend moeten worden.

Ten tweede is het advies van Transect die welke aan deze onjuiste classificatie als strandafzettingen wordt verbonden wordt in strijd met het archeologie beleid van de Gemeente Leidschendam-Voorburg. Volgens dit beleid geldt er namelijk wel een onderzoeksplicht voor de gebieden met een lage verwachting.

6.1.2.2 Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt vastgesteld dat er archeologische resten in het plangebied aanwezig kunnen zijn, met name wanneer de top van de duinafzettingen intact is gebleven. Gelet op de resultaten van het vooronderzoek en de bovenvermelde toelichting wordt aan het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" toegekend. In het bestemmingsplan worden regels opgenomen ter bescherming van deze mogelijk in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Voor bodem verstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het is mogelijk dat de omgevingsvergunning in het belang van de archeologie niet wordt verleend, of dat deze wordt verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

Hoewel er vrijwel overal in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn die mogelijk bedreigd worden door de herontwikkeling, blijkt uit het onderzoek van Transect (2019b) dat de archeologische verwachting niet gelijkwaardig verdeeld is over het plangebied. Op basis van de bekende bodemopbouw, de aanwezige verstoring en de te verwachten contextuele archeologische informatie zijn er zones aangewezen waarvoor een betere onderzoeksmogelijkheid aanwezig is. Deze archeologische verwachtingszones zijn aangegeven in afbeelding 6.5 en vormen de meest kansrijke gebieden voor het aantreffen van archeologisch waarden in het plangebied. Voor de uitvoering van de archeologische onderzoeksplicht, zoals voorgeschreven op basis van de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3", wordt daarom vooral ingezet in de op afbeelding 6.5 als archeologisch kansrijk aangegeven gebieden. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaats is echter mede afhankelijk van de omvang van de verstoring. Om deze reden wordt in de gebieden met een lagere verwachting met name onderzoek uitgevoerd bij grotere bodemverstoringen dan wel ter controle van het verwachtingsmodel (steekproefsgewijs).

Geadviseerd wordt bij het vastleggen van de voor het waarderende onderzoek noodzakelijke onderzoeksopzet rekening te houden met gebiedsspecifieke omstandigheden (eventueel aanwezige begroeiing, kabels en leidingen en hoge grondwaterstanden).



Afbeelding 6.5: Overzicht kansrijke gebieden. (verwachtingskaart Bron: Transect)

6.2 Cultuurhistorisch erfgoed

6.2.1 Plangebied vóór 'Schakenbosch'

Een belangrijk deel van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en locaties van plan Voorleij ontleen hun waarde aan de periode vóórdat Zorgcomplex Schakenbosch er gevestigd werd. Dat gebeurde eind jaren '30 / begin jaren '40 van de vorige eeuw voor de toenmalige Stichting 'Hulp en Heil'.

Het gebied maakte tot die tijd deel uit van het agrarisch cultuurlandschap op de strandwallen. Volgens kaartanalyses en archiefmateriaal is het grondgebruik in de eeuwen ervoor lange tijd stabiel gebleven, en werd het landschapsbeeld vooral bepaald door:

- de onregelmatige blokverkaveling op de strandwallen (deels met boomrijen of houtwallen);
- de strokenverkaveling in de lagere, natte terreindelen;
- oude landwegen zoals de huidige Lijtweg of de huidige wandelroute aan de noordoostkant van het plangebied;
- twee boerderijen ter hoogte van de Bouwlustlaan;
- boerderijen/woonplaatsen aan de Lijtweg resp. de Frekeweg.

Gedurende zeker bijna 4 eeuwen was het plangebied agrarisch in gebruik en stonden er 4 boerenerven, twee aan de noordkant met de naam Bouwlust, één in de zuidoosthoek aan de Lijtweg en één in het midden van het plangebied. Het erf aan de Lijtweg komt al voor op een kaart van Floris Balthasar uit 1612. De andere erven staan op een kaart uit 1686.

6.2.2 Zorgcentrum Hulp en Heil, later Schakenbosch

Typerend voor het ontwerp van het zorgcentrum was hier integrale aanpak van de inrichting, waarbij het ontwerp voor de gebouwen en het ontwerp voor de buitenruimte (wegenpatroon en groenstructuur) als complementaire delen werden ontwikkeld. Een en ander weerspiegelt zich vooral in de symmetrische wegenstructuur die destijds werd geïntroduceerd en de vanouds even symmetrische opzet van de bebouwing.

In tegenstelling tot de sterk geometrische vormgeving van het centrale deel van de zorginstelling heeft de entree een meer landschappelijk karakter gekregen. Typerend zijn hier vooral:

- de sterke afwisseling van bosschages en open terreindelen;

- het grote aantal beeldbepalende boomgroepen en solitaire bomen;
- de her en der fraaie zichtlijnen; en
- de representatieve vormgeving van de entree (dubbele oprijlaan met wegbegeleidende beplanting, die via een ovaal overgaat in de symmetrische structuur van het centrale deel van Schakenbosch).

De architectuur van de oude zorggebouwen kan het best als sober en ingetogen worden omschreven met karakteristieken die sterk verwant zijn aan de “Delftse School” en de “Interbellum architectuur”: sobere baksteengevel, fijnzinnige detailleringen en een symmetrische opzet van gebouwen. Met de bouw van nieuwe paviljoenachtige bebouwing is een flink deel van de karakteristiek echter verdwenen.

Samenvattend kan worden gesteld, dat bij de herinrichting vanuit cultuurhistorisch oogpunt rekening gehouden zou moeten worden met:

- het parkachtige en groen karakter van de entree;
- de symmetrische opzet van de bebouwing en architectuur in het centrale deel van Schakenbosch;
- het hoofdgebouw (voormalige administratiegebouw) als beëindiging van de hoofdas van de entree; en
- de ingetogen “interbellum architectuur”.

Gemeentelijk monument Veurhuis (Hulp en Heilkerk)

Het Veurhuis, of Hulp en Heilkerk (gemeentelijk monument sinds 2019), werd in de jaren '60 van de 20^e eeuw gebouwd aan de entreezijde van het terrein. Het gebouw is vermoedelijk ontworpen door de bekende Voorburgse architect Albert van Essen. De kerk bestaat uit een rechthoekige opzet onder een zadeldak. Voor de kerk staat een Latijns kruis met klokken. Aan de noordzijde van het complex is een mozaïekmuur aangebracht. Overeenkomstig vele wederopbouwkerken uit de jaren zestig kent het pand een sobere uitstraling met weinig vensters om zo de kerkgangers zo weinig mogelijk af te leiden tijdens de dienst. Het orgel is afkomstig van de firma Flentrop uit 1962, waarbij van Essen deels verantwoordelijk is geweest voor het ontwerp.

Het Veurhuis is als latere toevoeging aan Hulp en Heil een bijzondere uiting van religieuze wederopbouwarchitectuur. Waar bij de oudere bebouwing op het complex een traditionele vormtaal werd aangehouden, was de kerk een eigentijdse vertaling die tevens van de hand van een bekend Voorburgs architectenbureau afkomstig is. Het kerkgebouw (zonder de aanbouwen van 1970 en recenter) is daarom op 18 juni 2019 aangewezen als gemeentelijk monument. Deze kerk blijft met onderhavige plan behouden en wordt beschermd middels een opgenomen bouwaanduiding 'monument' in de regels.

Architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van Hulp en Heil

De gebouwen van Hulp en Heil in relatie tot de landschappelijke inrichting, kennen als ensemble een cultuurhistorische waarde die in ieder geval lokale en regionale betekenis heeft als toonbeeld van naoorlogse opvattingen over de bouw van psychiatrische instellingen. Deze waarde is deels architectonisch bepaald in het ontwerp van de afzonderlijke gebouwen. Daarnaast is er ook sprake van een stedenbouwkundige waarde als wordt gekeken naar de positionering van de afzonderlijke gebouwen in relatie tot de landschappelijke inrichting. De architectuur is in lijn met de heersende opvattingen sober, zakelijk en ondergeschikt aan de functie ontworpen, echter toch met een duidelijke verwijzing naar de buitenplaatscultuur en met een sobere toepassing van decoratie.

6.2.3 Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Dit gebiedsprofiel vormt de uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in onderhavig plan.

Het plangebied ligt op de overgang van de strandwallen naar de strandvakte. Het meest zuidelijke gedeelte, aan de Veursestraatweg, ligt op een hogere en drogere zone, de strandwal en meer naar achteren toe ligt het nattere gebied, de strandvakte. Zowel in de terreininrichting

als in de aanwezig boomsoorten is dit onderscheid herkenbaar. Met het onderhavige plan wordt ingespeeld op de overgang van strandwal naar de strandvlakte. Zo ontstaat er een parkachtige allure aan de Veursestraatweg op de strandwal en een landelijker karakter op de strandvlakte.

De ambities voor de ligging op de strandwal is het behoud en versterken van het lommerrijke karakter van strandwallen met lanen, landgoederen/buitenplaatsen, bossen en groene villawijken.

6.2.4 Beschermd stads- en dorpsgezicht

Een klein gedeelte van het plangebied is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht (onderdeel van Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam, Voorburg). Het te beschermen dorpsgezicht bestaat uit een aaneengesloten reeks landgoederen en buitenplaatsen met landerijen, alsmede een aantal villaparken, villawijken en hogere middenstandswijken. Het gebied is aangewezen als gezicht vanwege de vele versterkte huizen en landgoederen die deels nog (boven- en ondergronds) bestaan. Van de 13^{de} tot 16^{de} eeuw werden delen van dit gebied (de 'grafelijke wildernis') in leen uitgegeven aan vazallen, die voor verdere ontginning van het gebied zorgden. Van de vele versterkte huizen, zoals Ter Horst, Percijn, Rosenburgh, Wijngaerde/Ter Lips en Duyvenvoorde, is alleen de laatste duidelijk herkenbaar gebleven. In het veld zijn nog wel sporen te zien van de kastelen Persijn, Raaphorst, Santhorst, Zuidwijk en Rosenburgh. Overigens liggen alle genoemde huizen en kastelen buiten het plangebied. Maar aan de Lijtweg staat nog altijd een agrarisch bebouwd erf dat uit de 17^e eeuw stamt.

Bij het toestaan van de huidige ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in gevaar. De huidige bebouwing vertegenwoordigt geen zeldzame monumentale waarde en het huidige bouwplan sluit qua formaat en oriëntatie aan bij de omringende bebouwing aan de Noortheylaan. Wel zal het nieuwbouwplan moeten worden getoetst aan de bijzondere welstandscriteria die gelden voor dit gebied, alsook een aansluiting moeten vormen op de bestaande historische bebouwing en landschappelijk inrichting. Dit zal door de welstands- en monumentencommissie worden getoetst. Om het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden planologisch te waarborgen is voor de betreffende gronden de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht" opgenomen.

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

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

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

7.2 Inleidende regels

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

7.3 Bestemmingsregels

Gemengd

Binnen de bestemming gemengd zijn appartementen, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder een zorgfunctie. Binnen deze bestemming mogen er geen bijbehorende bijgebouwen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is een monument gelegen waarvoor de specifieke bouwaanduiding 'monument' is opgenomen. Aan deze aanduiding is een regeling gekoppeld, zodat het monument niet zonder een omgevingsvergunning gesloopt kan worden.

Groen

Structuurbepalende groene elementen worden bestemd als Groen. Het gaat om de gronden die in gebruik zijn als bosstroken, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Daarbij is binnen de bestemming Groen tevens de functie water toegestaan en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals de wadi. Binnen de bestemming zijn ook ontsluitingswegen toegelaten een gemeenschappelijke / (semi-) openbare tuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin'.

Verkeer – verblijfsgebied

De hoofdverkeersstructuur is voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Deze wegen dienen als ontsluiting van de gehele wijk en hebben daarmee een belangrijke verkeersfunctie. De wegen hebben bij uitstek een doorgaande verkeersfunctie.

Water

Alle watergangen in het gebied zijn bestemd als Water. Met deze bestemming wordt tevens beoogd de in en direct langs het water (oevers) voorkomende natuurwaarden te beschermen. Binnen de bestemming water zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan.

Wonen – Gemengd

Binnen de bestemming Wonen – Gemengd zijn er meerdere hoofdfuncties mogelijk, zoals wonen grondgebonden, wonen gestapeld en kleinschalige bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Wonen – Gestapeld

Binnen bestemming Gestapeld zijn er appartementen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen er geen bijbehorende bijgebouwen worden gerealiseerd. Naast de appartementen is er ruimte voor (semi-) openbaar collectief groen.

Wonen – Grondgebonden

Binnen de bestemmingen Wonen – Grondgebonden zijn aaneengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan met de daarbij behorende (gemeenschappelijke) tuinen en parkeervoorzieningen.

Waarde - Archeologie 3

Het plangebied kent op grond van het gemeentelijk archeologische beleid een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden is conform het gemeentelijke beleid de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen het rijksaangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht, derhalve is deze dubbelbestemming opgenomen. De in die dubbelbestemming opgenomen regels zijn opgenomen ter bescherming van de in en om het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Waterstaat - Waterkering

Rondom het deel van het plangebied dat tot de polder behoort ligt een boezemwaterkering. Deze worden ook wel regionale waterkeringen genoemd. Deze regionale waterkering is met een beschermingszone opgenomen op de verbeelding.

7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels). Tenslotte is een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenstelsel opgenomen, met name ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in het gebied.

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

7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.

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

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieu-overtredingen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend postzegel-bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie 'Schakenbosch' woningbouw te realiseren.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Grondexploitatie

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de eigenaar een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

Planschaderisicoanalyse

In 2018 is er een planschaderisicoanalyse opgesteld voor onderhavig plan. Uit deze analyse is gebleken dat er geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn. Desondanks zijn er in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken vastgelegd, waardoor eventueel te verrekenen planschade voor rekening komt van initiatiefnemer.

Behoefte aan onderhavig plan

De behoefte aan onderhavig plan is aangetoond door het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', zie hiervoor paragraaf 2.2.2. Het is niet te verwachten dat het plan wordt gebouwd voor de leegstand.

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van het plan voor de gemeente is geborgd in de Anterieure overeenkomst welke met ontwikkelaar is gesloten, waarin de door de gemeente te maken plankosten zijn gedekt. Tevens ziet de anterieure overeenkomst op een regeling ingeval van faillissement of anderszins handelingsonbekwaamheid van de ontwikkelaar door middel van een afbouwregeling van de noodzakelijke infrastructuur (ter ontsluiting van reeds gerealiseerde plandelen).

De ontwikkelaar heeft vanzelfsprekend een financieel belang in de realisatie van de plannen en heeft hiervoor een investeringsplan opgesteld. De faseerbaarheid van het plan levert extra zekerheid dat de haalbaarheid ook bij ongunstige marktomstandigheden voldoende geborgd is. Deze laat immers een versnelling en vertraging van de uitvoer toe waardoor kosten en

opbrengsten in de tijd kunnen schuiven. Uit ondermeer de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijk blijkt dat er ruim voldoende vraag is naar de geplande woningen en dat afname verzekerd lijkt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Dit traject is reeds gestart bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Kader, dat in opdracht van de gemeente in 2017 door het bureau Feddes/Olthof Landschapsarchitecten is opgesteld. Het concept voor dit ruimtelijk kader is op 20 april 2017 tijdens een inloopavond gepresenteerd aan omwonenden, waar zowel vragen zijn beantwoord als reacties zijn ingenomen. Daarnaast heeft de gemeente over het concept gesprekken gevoerd met Schakenbosch B.V. en enkele omwonenden, alsmede met partijen die interesse hadden in het exploiteren van de beoogde zorgfunctie in het gebied. Op 29 augustus 2017 is het concept voor het ruimtelijk kader toegelicht in een open Raadhuis Avond en met aanwezige omwonenden, geïnteresseerden en raadsleden besproken. De opkomst op deze Open Raadhuis Avond was met zo'n 150 aanwezigen hoog.

Om met de gemeente en de initiatiefnemer mee te kunnen denken en te kunnen adviseren over de nadere uitwerking van de op het ruimtelijk kader stoelende plannen is een klankbordgroep ingesteld uit omwonenden en andere stakeholders. Deze klankbordgroep is ingezet op de participatieniveau's *raadplegen* en *adviseren*. De klankbordgroep is na haar oprichting regelmatig bijeen gekomen.

Eén en ander heeft geresulteerd in een plan dat qua opzet en omvang passend is bij de overgangszone die Schakenbosch vormt en invulling geeft aan de breed gedragen wens dat Schakenbosch ook in de toekomst een groen, voor een aanzienlijk deel openbaar toegankelijk parkachtig gebied blijft. Door de planopzet houdt Schakenbosch duurzaam zijn recreatieve - en belevingswaarde voor heel Leidschendam-Noord en heeft het gebied niet slechts betekenis voor toekomstige bewoners. Deze planopzet is randvoorwaardelijk vastgelegd in het ruimtelijk kader, dat uiteindelijk op 12 december 2017 door de raad in zijn openbare vergadering is vastgesteld. Met dit doorlopen proces wordt gemeend dat op een adequate en constructieve wijze invulling is gegeven aan burgerparticipatie.

Aanvullend participatief proces

Inleiding

Naar aanleiding van het amendement over het bestemmingsplan "Schakenbosch", dat de raad op 7 juli 2020 heeft aangenomen, heeft in het najaar van 2020 een aanvullend participatief proces plaatsgevonden. Daarbij is op voorhand het startpunt van dit proces gedefinieerd. Enerzijds is dat startpunt het door de raad vastgestelde ruimtelijk kader, dat met het amendement niet is ingetrokken. Anderzijds zijn dit de in het amendement geformuleerde

aanvullende ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. Van belang daarbij is ook de expliciete stelling in het amendement zelf, dat dit nadrukkelijk niet tot doel heeft geen herontwikkeling van Schakenbosch toe te staan.

Aanpak

Een plan van Aanpak voor het aanvullend participatief proces is op voorhand ter kennis gebracht van de raad. Dit Plan van Aanpak is vervolgens uitgevoerd. Er heeft een tweetal fysieke Ronde Tafel-bijeenkomsten plaatsgevonden met circa 15 directbetrokkenen (omwonenden, indieners van zienswijzen), op 8 oktober 2020 en 20 oktober 2020. In de bijeenkomst van 8 oktober zijn vooral de verschillende belangen en zorgen die spelen geïnventariseerd en toegelicht. In de bijeenkomst van 20 oktober zijn de deelnemers, de initiatiefnemer en de gemeente verder met elkaar in gesprek gegaan over een aantal belangrijke thema's.

Vervolgens is op 24 oktober 2020 een brede digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Door de richtlijnen rond COVID-19 was het helaas niet mogelijk deze bijeenkomst, waaraan uiteindelijk circa 100 mensen deelnamen, fysiek te laten plaatsvinden. Er is online een uitgebreid vraaggesprek gehouden tussen de deelnemers en een panel, bestaande uit vertegenwoordigers van de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast is door middel van een online-enquêtetool opgehaald hoe deelnemers Schakenbosch nu en in de toekomst zien, wat ze vinden van het plan en hoe ze aankijken tegen thema's als groen, woningbouw, verkeer en milieu.

Resultaat van het aanvullend participatief proces

Met het hiervoor beschreven proces is op een betekenisvolle manier invulling is gegeven aan de wens tot een aanvullend participatief proces. Dit proces kan worden gezien als vervolg op en versterking van het participatietraject dat eerder voorafgaand aan de vaststelling van het ruimtelijk kader en het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Betrokkenen zijn in de gelegenheid geweest hun belangen en zorgen onder de aandacht te brengen. Knelpunten zijn besproken en waar mogelijk is geprobeerd vragen te beantwoorden of verduidelijking te geven. Met name waar het gaat om de concrete invulling van het te realiseren woningbouwprogramma maar ook op het vlak van het borgen van de minimale omvang van het (semi)publieke gebied, het openbare park, zijn naar aanleiding van dit proces nadere afspraken gemaakt. Daarnaast zijn werkafspraken gemaakt over de plaats die participatie na de vaststelling van het bestemmingsplan, bij de verdere concrete uitwerking en uitvoering van de plannen, kan en moet krijgen.

Als product van het aanvullend participatief proces is de 'Afwegingsnotitie Schakenbosch' opgesteld. In deze Afwegingsnotitie is beschreven hoe, na het verloop van het aanvullend participatief proces, de kwalitatieve belangenafweging heeft plaatsgevonden en hoe tot conclusies is gekomen over wat een en ander betekent voor het bestemmingsplan en vervolgspraken voor de planvorming. Concrete onderwerpen die in deze Afwegingsnotitie aan de orde komen zijn onder meer het (participatie)proces, groen en openbare ruimte, programma en milieu & verkeer. Een aantal zorgen, belangen en bezwaren ten aanzien van het plan blijven ook na uitvoering van dit aanvullende participatietraject overeind. Participatie en het behalen van draagvlak op alle facetten is niet altijd haalbaar en ook niet per se het doel van participatie. De planvorming van realisatie van woningbouw, openbare ruimte en zorg- en maatschappelijke functies is na vaststelling van het ruimtelijk kader op een aantal punten niet meer te wijzigen zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan eerder gemaakte afspraken.

Conclusie

Het aanvullend participatief proces heeft niet geleid tot algemene consensus over het plan. Wel heeft het geleid tot enkele aanpassingen in het plan respectievelijk aanvullende afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente. Het doel van participatie zoals in het plan van aanpak beschreven is daarmee behaald. Over het algemeen is er sprake van beter begrip over en weer tussen omwonenden en overige stakeholders, initiatiefnemer en gemeente. En dat lijkt wel te hebben geresulteerd in een breder draagvlak voor het plan. Ook is het geluid vanuit de omgeving en potentiële nieuwe bewoners van Schakenbosch gehoord om te starten met realisatie van het

plan; er is behoefte aan duidelijkheid en starten met het maken van het park en bouwen van woningen.

De uitkomsten van het aanvullend participatief proces zijn door de raad, onder meer aan de hand van de verslagen van de bijeenkomsten en de Afwegingsnotitie, afgewogen en betrokken bij de besluitvorming over het voorliggende bestemmingsplan.

8.2.1 Ontvangen reacties

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

De volgende instanties zijn aangeschreven

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Stedin;
4. Adviescommissie woningbouw en woonomgeving Leidschendam-Voorburg;
5. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg;
6. Dunea;
7. Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg;
8. Vereniging Erfgoed Leidschendam;
9. Gasunie;
10. KPN Straalverbindingen;
11. Ned. Aardolie Maatschappij;
12. Wijkvereniging Nieuw Duivenvoorde;
13. Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
14. Tennet-TSO;
15. Gemeente Voorschoten;
16. Veiligheidsregio Haaglanden.

Navolgend worden de ontvangen reacties weergegeven:

Provincie Zuid-Holland

De Provincie Zuid-Holland geeft aan dat het bestemmingsplan voldoet aan het relevante provinciale beleid.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Dunea

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen. Dunea heeft derhalve geen op- en/of aanmerkingen op het plan.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)

Met de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen belangen van de NAM gemoeid.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Tennet-TSO

Tennet-TSO stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Haaglanden

De Veiligheidsregio adviseert bij de planontwikkeling rekening te houden met de risicobronnen Rijksweg A4 en een aanwezige propaanopslagtank. Daarnaast blijft de Veiligheidsregio graag betrokken bij de verdere procedure.

Reactie gemeente: na aanleiding van de reactie is paragraaf 5.8 'Externe Veiligheid' aangevuld. De gemeente maakt in de verdere procedure graag gebruik van de advisering van de Veiligheidsregio.

Werkorganisatie Duivenvoorde

Namens de gemeente Voorschoten en de gemeente Wassenaar geeft Werkorganisatie Duivenvoorde aan dat er vooralsnog geen redenen zijn om inhoudelijk te reageren op de plannen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en voorziet in een behoefte aan woningen.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Schakenbosch" heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) respectievelijk Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), voor een ieder zowel elektronisch als in papieren vorm ter inzage gelegen vanaf vrijdag 15 november 2019 tot en met vrijdag 27 december 2019. Gedurende deze termijn van zes weken bestond voor een ieder de gelegenheid om, naar keuze schriftelijk dan wel mondeling, zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn er 15 zienswijzen ingediend.

In de Zienswijzennota/Nota van wijzigingen zijn de ingekomen zienswijzen behandeld en worden de, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Schakenbosch" doorgevoerde wijzigingen beschreven. Deze nota is als bijlage bij het vaststellingsbesluit gevoegd.

