

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. twee grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen
- | aan Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam



Oktober 2020

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van 2 grondgebonden eengezinswoningen aan de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam.

<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 28 oktober 2020</i>
<i>Versie</i>	<i>: 2</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 19400/5</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	5
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
2.	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	8
2.2.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
2.2.2	PROVINCIAAL OMGEVINGSBELEID	9
2.2.2.1	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	10
2.2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	12
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK	13
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	13
2.3.2	WOONVISIE 2016 - 2020	15
2.3.3	BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018-2021.....	16
2.3.4	PARKEERNOTA.....	17
2.3.5	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2016 - 2021	18
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJK BELEID	18
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	19
3.1	INLEIDING	19
3.2	BESTAANDE SITUATIE.....	19
3.3	NIEUWE SITUATIE	20
3.4	WELSTAND	24
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	26
4.1	PARKEREN	26
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	27
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	NATUUR.....	29
5.3.1	INLEIDING.....	29
5.3.2	NATUURTOETS	30
5.3.2.1	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	30
5.3.2.2	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.4.1	INLEIDING.....	32

5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	33
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES	34
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	34
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER.....	34
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	35
5.5	WATER	36
5.5.1	INLEIDING	36
5.5.2	WATERTOETS.....	36
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	36
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	36
5.5.2.3	RIOLERING EN AFKOPPELING	38
5.5.2.4	WATERKWALITEIT.....	38
5.5.2.5	BEHEER EN ONDERHOUD.....	38
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	39
5.5.2.7	WATEROPGAVE	39
5.5.2.8	BODEM EN GRONDWATER.....	40
5.5.2.9	KLIMAATADAPTATIE	40
5.6	BODEM	41
5.6.1	ALGEMEEN	41
5.6.2	ONDERZOEK.....	41
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	42
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	43
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	43
6.2	ARCHEOLOGIE	43
6.2.1	ONDERZOEK.....	43
6.2.2	VERVOLGONDERZOEK	44
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
	OVERZICHT BIJLAGEN:	48

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie gelegen aan de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam bestaat het voornemen om daar twee nieuwe eengezinswoningen te realiseren, ter vervanging van de bestaande woningen op deze locatie. Het plan bevat het slopen van de voormalige boerderij Vlietlust en het nieuw bouwen van een tweetal woningen in ongeveer dezelfde vormgeving als de voormalige boerderij.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente kadastraal bekend gemeente Veur, Sectie A, nummer 1484. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 2.057 m².



Fig. 1.1 Projectlocatie (blauwe kader)

bron: kadastralekaart.com

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'. Ingevolge dit bestemmingsplan gelden voor de locatie de volgende bestemmingen:

- Woondoeleinden (W) – artikel 3
- Tuin (T) – artikel 4
- Archeologisch waardevol gebied – artikel 18
- Aanlegvergunning – artikel 21

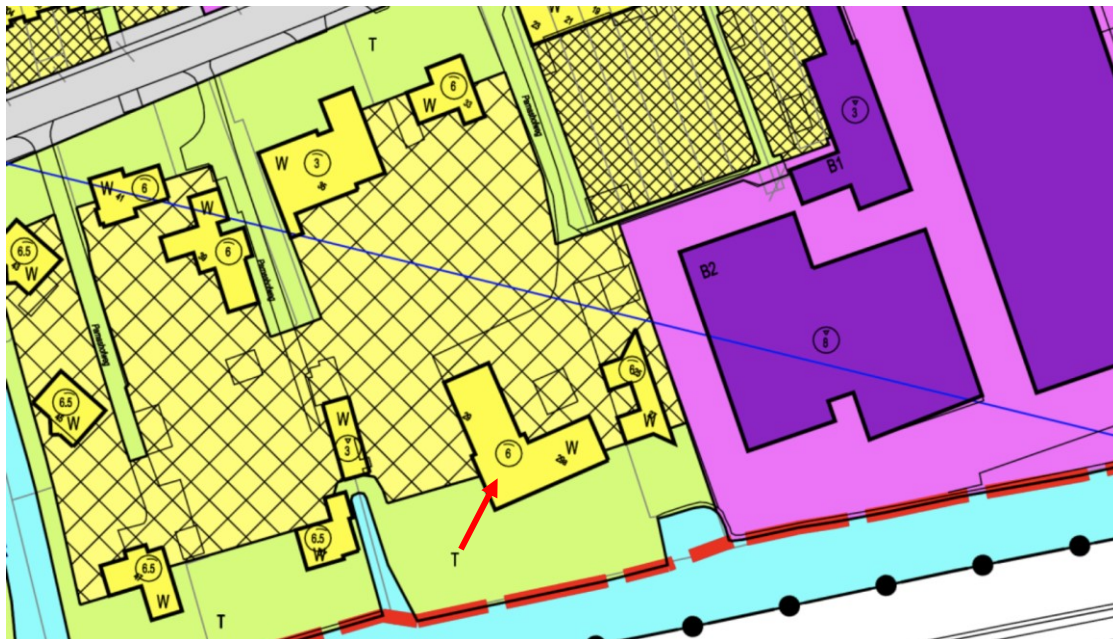


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' (perceel projectlocatie: zie rode pijl)

Het betreffende bouwplan voldoet niet aan voornoemde (bouw)voorschriften nu de twee nieuwe woningen buiten het bouwvlak worden opgericht en mede in zowel de bestemming 'Tuin' (bouwverbod) als de bestemming 'Woondoeleinden' vallen. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

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

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Beleidskaders algemeen

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

Hieronder wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en / of regelgeving. Daarbij wordt allereerst kort ingegaan op de zgn. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (uit het Besluit ruimtelijke ordening), de Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (sinds 1 april dit jaar: Omgevingsvisie) en de Verordening Ruimte (sinds 1 april 2019: Omgevingsverordening). Daarna komt het hier relevante gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient, in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan

worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Conclusie

Nu het bouwplan voor Parnashofweg 29 / 29A slechts ziet op de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Provinciaal Omgevingsbeleid

Algemeen

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 wisselwerking 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.

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.

2.2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

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. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. 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).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De bestaande bebouwing is in een dermate lage bouwkundige staat dat het niet in aanmerking kan komen voor renovatie. Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt een tweetal woningen gerealiseerd die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van deze nieuwe woningen, in combinatie met de sloop van de bestaande oude bebouwing, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan de Parnashofweg 29 / 29A. Deze

woningen, in de nabijheid van De Vliet, worden gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan goed aansluit op bovengenoemde twee 'opgaven omgevingskwaliteit'.

Conclusie

Het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de Omgevingsvisie voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Op 1 april 2019 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland in werking getreden. Deze verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

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 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.

Hieronder een weergave van de meest belangrijke bepalingen:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

- 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:*
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - 1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
 - 2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*

- a. 1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
- b. 2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Planspecifiek

Op het perceel Parnashofweg 29 / 29A rust al een woonbestemming. Ook de woonomgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van grondgebonden woningen. Daarmee kan deze ruimtelijke ontwikkeling worden aangemerkt als een geval van 'inpassen': het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied. Voorts gelden er ingevolge de kwaliteitskaart er geen bijzondere kwaliteiten voor het betreffende gebied. Het perceel valt immers binnen het bestaand stedelijk gebied, waar voornamelijk de groei van de bevolking van de provincie Zuid-Holland opgevangen dient te worden.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

Voorts dient ingevolge artikel 6.10 van de Omgevingsverordening te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen belemmering vormt.

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan voor Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

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

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

Specifiek voor het gebied aan en rondom de Vliet wordt in de structuurvisie het volgende opgemerkt. Aan de Vliet bevinden zich diverse buitenplaatsen en de Vliet kent een charmante ambiance. De Vlietzone is ook deels verrommeld. Voor Leidschendam-Voorburg en voor het omringende stedelijke gebied is het belang van de Vlietzone als een groene, recreatieve ruimte toegenomen. De gemeente richt zich op behoud en ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige groene woonmilieus. De gemeente streeft naar transformatie van incidentele werkgebieden tot aantrekkelijke woonmilieus en de realisatie van openbare oevers of stedelijke balkons aan de westelijke kant.

Het plan bevat het slopen van de voormalige boerderij Vlietlust en het nieuw bouwen van een tweetal woningen in dezelfde vorm als de voormalige boerderij. De bestaande bebouwing is in onvoldoende bouwkundige staat om in aanmerking te komen voor renovatie.

Met de realisatie van onderhavig bouwplan vindt een opwaardering plaats van het perceel Parnashofweg 29 / 29A. Er worden twee woningen gerealiseerd die voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die qua aard en omvang aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van de nieuwe woningen, in combinatie met de sloop van de bestaande bebouwing, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan de Parnashofweg. De woningen worden gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd. De voorgenomen planontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de versterking van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone.

Conclusie

Het bouwplan voor Parnashofweg 29 / 29A sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van de nieuwe woningen draagt bij aan het verbeteren van de

(woon)kwaliteit van de Vlietzone en levert eveneens een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

Op 13 september 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. De woningmarkt laat een meer op de vraag gerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn. Zij kiezen niet alleen voor een woning, maar stellen ook eisen aan de woonomgeving en aan voorzieningen.

De gemeente kiest voor een aantrekkelijke, groene woongemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw en een gevarieerd aanbod in woningen en woonmilieus. Daarbij stelt de gemeente de volgende doelstellingen:

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

De Woonvisie fungeert als leidraad voor ander gemeentelijk beleid dat het wonen raakt en als toetsingskader bij plannen en ontwikkelingen waarbij het wonen een belangrijke rol speelt.

Het is volgens de Woonvisie belangrijk dat woonconsumenten iets hebben om uit te kiezen. Verschillende woningen en verschillende woonmilieus. Wat de woonconsument wenst, is het uitgangspunt in het ontwikkelen van bouwplannen. De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen, woonmilieus, is bepalend.

Verder streeft het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Het is van belang extra aandacht te schenken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. De gemeente wil meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek geven. Eén van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van hoofdzakelijk woningen die behoren tot de middeldure en duurdere sector. Op die manier wordt doorstroming mogelijk gemaakt. Deze woningen kunnen immers gekocht worden door bewoners die een vervolgstap willen maken in hun wooncarrière. De door deze doelgroep

achtergelaten woningen bieden vervolgens weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt.

Het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A ziet op de realisatie van 2 vrijstaande woningen welke behoren tot het duurdere koopsegment, in een woongebied waar zeer weinig nieuwbouw wordt gerealiseerd. De bewoners van deze woningen laten naar verwachting een woning achter welke geschikt is voor doorstromers op de woningmarkt. Naar verwachting laten deze doorstromers zelf weer een koopwoning achter die geschikt is voor jongvolwassenen en starters op de woningmarkt. Gelet op de voornoemde verwachte doorstroming in de markt vormt dit bouwplan een toevoeging aan de woningvoorraad welke past binnen uitgangspunten van de Woonvisie.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat dit plan conform de uitgangspunten van de Woonvisie binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande sluit het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A aan bij de inhoud van de Woonvisie.

2.3.3 Beleidsregels woningbouw 2018-2021

Om plannen voor woningbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoeften van inwoners heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. De beleidsregels vormen een toetsingskader voor de beoordeling, prioriteitsstelling en fasering van (initiatieven tot) woningbouw. In principe wordt alleen medewerking verleend aan plannen die voldoen aan deze beleidsregels. Hierna worden de beleidsregels genoemd en toegepast op onderhavig plan:

A. Het geheel of gedeeltelijk transformeren van het ontwikkelgebied in één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig. Het woningbouwplan voldoet aan één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek (*maart 2015, Smartagent / Fakton*) geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu. Onderdeel van deze woonmilieus is een aantal voorwaarden met betrekking op verkavelingstype, functiemenging en openbare ruimte. Voor het plan aan de Parnashofweg geldt dat sprake is van een hoogwaardig woonmilieu. De beleidsregels geven voor een hoogwaardig woonmilieu de volgende kenmerken:

- *Bereikbaar met veel modaliteiten*
- *Groene lanen, Historische grachten*
- *(kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode*
- *Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas.*

- *Topsegment stedelijk wonen Wonen op stand*
- *De beste buurt van de stad*
- *Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan*
- *Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie*
- *Privé-parkeergelegenheid*
- *In Nederland boven de 800.000 euro*
- *Nabij stadscentrum*

Deze ontwikkeling voldoet aan meerdere van deze kenmerken. Zo is de locatie goed ontsloten middels openbaar vervoer (bushalte op loopafstand, aan de Veursestraatweg) en eveneens met de auto goed bereikbaar. Het betreft hier de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen in een woonomgeving met veel volwassen groen. De ontwikkeling ziet op woningen uit het hogere segment van stedelijk wonen, op een eigen kavel, met privé parkeren, gelegen aan De Vliet. De woningen worden gerealiseerd in een omgeving met veel groen.

B. Het realiseren van sociale woningen op iedere woningbouwlocatie. Uitgangspunt is '30%, tenzij'.

In bijzondere gevallen is afwijking van dit vereiste percentage mogelijk, mits de ontwikkelende partij deze afwijking kan voorzien van gegronde redenen. Te denken valt aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatiespecifieke factoren.

Omdat het plan hier ziet op de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen, kan deze eis hier niet worden gesteld.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het woningbouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2019 – 2021.

2.3.4 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2012'. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkings-beleid, 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.

De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Wat betreft parkeren is de Nota Parkeernormen 2012 bij het bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A als uitgangspunt genomen. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.5 Water- en rioleringsplan 2016 - 2021

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het 'Water- en rioleringsplan' (WRP) vastgesteld. Dit WRP is tot stand gekomen in samenwerking met de hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het WRP bestrijkt de planperiode 2016 tot en met 2021 en voldoet aan de wettelijke en gemeente-specifieke eisen op het gebied van de gemeentelijke watertaken.

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.

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 bouwplan voor de Parnashofweg 29 / 29A.

Conclusie

Het 'Water- en rioleringsplan' bevat voor de locatie Parnashofweg 29 / 29A geen specifiek beleid. Niettemin sluit de ontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van het bouwplan voor locatie Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan de Parnashofweg 29 / 29A voorziet in de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen. Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna zal eerst nader worden ingegaan op de bestaande situatie. Vervolgens wordt een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het nieuwbouwplan.

3.2 Bestaande situatie

Vlietlust is in 1834 gebouwd als buitenplaats aan de Vliet. Op oude kaarten vanaf de 17e eeuw is te zien dat ter plaatse bebouwing al bebouwing aanwezig was, mogelijk al een eeuw of langer. Mogelijk zijn restanten daarvan nog onder Vlietlust aanwezig. Het complex is gesitueerd tussen de Vliet en de Veursestraatweg. Aan het woonhuis werd in 1890 de nog bestaande stal gebouwd, omdat het geheel een agrarische functie kreeg. In 1925 zijn een losstaande koeienstal (gesloopt in de tweede helft van de tachtiger jaren en vervangen door Parnashofweg 25) en een hooitas met een rieten dak op het erf gebouwd. Het rieten dak is in 1948 na brand vervangen door een asbestdak. De hooiberg is recentelijk verbouwd tot schuur, met gebruikmaking van oorspronkelijke delen.



Fig. 3.1 Vrijstaande woning, met aangebouwde stal

De nieuwe rijken wilden naar goed voorbeeld van de oude adel buitenplaatsen stichten. De buitenplaatsen dienden enerzijds als zomerverblijf voor de familie, weg van de vieze, overvolle stad. Anderzijds was het een statussymbool; om te laten zien wie je was, wat je bezat en hoe geleerd je was. Het was ook een plaats om zaken te doen in een aangename en vriendelijke sfeer. De wens deze aspecten te verenigen, leidde tot zeer opvallende en rijke buitenplaatsen.

Het woonhuis is opgezet als een vierkant voorhuis met een aangebouwde stal, hoofdgebouw van een complex met een erf en enkele ondergeschikte bijgebouwen. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Vliet. Het voorhuis heeft een vierkant grondplan met een bouwlaag onder een afgeknot tentdak. De stal heeft een langgerekt grondplan met een bouwlaag onder een zadeldak.



Fig. 3.2 Luchtfoto projectlocatie en omgeving

bron: Google Earth

3.3 Nieuwe situatie

Bouwplan

Het plan bestaat uit de sloop van de huidige woning en aangebouwde schuur met zolderwoning, en de realisatie van twee grondgebonden eengezinswoningen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Van belang is dat bij het ontwerpen en positioneren van de nieuwbouw het beeldbepalende object als autonoom herkenbaar en beleefbaar wordt. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- versterken cultuurhistorische waarde
- versterken ruimtelijke karakteristiek
- versterken kenmerken buitenplaats

Bij het ontwerpen en positioneren van de nieuwbouw dienen de oorspronkelijke kwaliteiten bij nieuwbouw zo goed mogelijk te worden teruggebracht, gezien het beeldbepalende karakter van de bebouwing. In haar reactie op het schetsontwerp heeft de welstandscommissie geadviseerd dat bij herbouw van de voormalige buitenplaats Vlietlust het bestaande beeld in stand wordt gehouden en dat de schuurwoning los kan komen te staan van de buitenplaats en bij nieuwbouw een meer eigentijds karakter kan krijgen.

Positionering

Het is van belang dat de nieuwbouw qua opzet refereert aan de kenmerken van de buitenplaats Vlietlust. Deze kenmerken worden versterkt door het vrij positioneren van de nieuwbouw. Om die reden wordt de nieuw te bouwen beeldbepalende woning op enige afstand van de woning van Parnashofweg 27 gepositioneerd om het woonhuis rondom ruimte te geven, refererend naar de oorspronkelijke buitenplaats (fig. 3.5). Met het losmaken van het volume van de in de bestaande toestand aangebouwde schuur, kunnen beide nieuwe percelen optimaal worden ingericht.

Het feit dat de nieuwbouw iets verschuift ten opzichte van de oorspronkelijke locatie doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en cultuurhistorische waarde van deze locatie. Mede op grond van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek is een verschuiving van het bouwvlak van het voorste huis met twee meter richting Vliet voorgesteld. Hiermee zou zowel de Gracht van Corbulo als de kastanjeboom (fig. 3.3) kunnen worden ontzien. Tevens zou de vrijstaande positie van de voormalige buitenplaats Vlietlust daarmee kunnen worden versterkt.

Echter van de voorgestelde verschuiving richting Vliet is afgezien op basis van ruimtelijke en cultuurhistorische overwegingen. Enerzijds wordt de stedenbouwkundige rooilijn van de bestaande omliggende woningen doorbroken, anderzijds wordt te veel afgeweken van de huidige beeldbepalende situatie.

Uiteindelijk is gekozen voor een zijdelingse verschuiving van maximaal 6 meter in zuid-westelijke richting, mits de nieuwe erfgrans op 1,5 meter van woning Parnashofweg 27 wordt gerealiseerd.

Voorts is ervoor gekozen om de beeldbepalende woning te positioneren in de voorgevelrooilijn van de overige aan de Vliet gelegen woningen (fig. 3.4) en niet verder richting de Vliet te zetten.



Fig. 3.3 Bestaande situatie t.o.v. kastanjeboom



Fig. 3.4 Positionering t.o.v. de Vliet

Om de groene zichtlijn vanaf de Vliet niet te verstoren wordt de tweede woning (achter de beeldbepalende woning) in de aslijn van Vlietlust gehouden.



Fig. 3.5 Positionering nieuwe situatie



Fig. 3.6 Situering met gehele Parnashofweg in beeld

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat bij het bepalen van de afstanden rekening is gehouden met veiligheidseisen. Een ladderwagen van de brandweer moet in staat zijn op minder dan 20 meter van de voorste woning te kunnen komen. Ook geeft de gekozen positie de mogelijkheid het erf optimaal in te delen met voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel.

Uitbreiding watergang

Met de uitbreiding van de watergang (zie figuur 3.5) wordt er voor de tweede woning een directe verbinding met de Vliet gelegd, waarbij ook een mogelijk contact ontstaat vanuit de tuin met de Vliet.

Bouwmassa

De woningen krijgen 1 bouwlaag met een kap. Onderstaande artist impression geeft weer hoe de massa's van beide woningen er mogelijk straks uitzien (fig. 3.7). Bij het voorste huis weerspiegelen de ramen in de voorgevel zo goed mogelijk de historische situatie. Voor het achterste huis geldt wat meer ontwerp vrijheid, welke nog nader afgestemd dient te worden met de welstands- en monumentencommissie.

Ook in de nieuwe situatie heeft het (beeldbepalende) voorhuis een vierkant grondplan onder een afgeknot tentdak (conform de oorspronkelijke boerderij 'Vlietlust'). De tweede woning refereert wat betreft ontwerp aan de oude schuur, door een langgerekt grondplan met een bouwlaag onder een zadeldak.



Fig. 3.7 Artist impression

Ontsluiting

De woningen wordt ontsloten via de Parnashofweg. Daar brengt de nieuwe situatie geen verandering in.

Belangen omwonenden

De privacy en woonkwaliteit van de bestaande woningen dienen gerespecteerd te worden. Gelet op de aard en omvang van het plan (wonen respectievelijk vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen) en de ruime opzet ervan, is niet de verwachting dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is dat de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat onaanvaardbaar worden aangetast.

Parkeren

De percelen van de beide nieuwe woningen hebben voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein.

Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt.

De nieuwe woningen aan de Parnashofweg worden voorzien van zonnepanelen. Voorts dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Teven zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.9 van deze onderbouwing.

Conclusie

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

3.4 Welstand

Op 14 juli 2020 is het bouwplan voor de Parnashofweg 29/29A behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie kan instemmen met het ingediende ruimtelijk kader waarbinnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

- de woningen 29 en 29A liggen in één lijn
- er is 10 meter tussenruimte tussen 29 en 29A
- woning 27 en 29 zijn in één lijn gezet

- de afstand tussen woning 27 en 29 is in totaal 6 meter
- er zijn 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen
- de boom blijft bestaan

Gelet op voornoemde randvoorwaarden ligt het in de lijn der verwachting dat het bouwplan bij nadere uitwerking, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving, zal voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstand-technische zin (welstand zal zowel het op zichzelf staande plan en het plan in relatie tot de omgeving beoordelen) geen belemmeringen te verwachten zijn voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.4 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota parkeernormen 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'rest bebouwde kom'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning (met daarin een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning).

Bij iedere woning zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar. Bovendien worden er nog 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd op het gedeelde erf (zie figuur 4.1).



Fig. 4.1 Inrichtingstekening parkeren

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

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De woningen wordt ontsloten via de Parnashofweg. Het bouwplan brengt daar geen verandering in. Met de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen is de goede bereikbaarheid van de (beide) woningen nog steeds gewaarborgd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

Voor de realisatie van het bouwplan aan de Parnashofweg dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaai van belang.

Gelet op eerdere bouwplannen in de omgeving wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Bekend is dat het gecumuleerde geluidsniveau de voorkeurswaarde niet overschrijdt. Wel dienen de woningen te worden voldoen aan de vereiste binnenwaarde op basis van Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Parnashofweg.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het project heeft betrekking op de toevoeging van 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet

onthefing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.3.2 Natuurtoets

5.3.2.1 Quickscan flora en fauna

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Parnasweghof 29/29a, Leidschendam*, d.d. 1 november 2019, zie bijlage I). Ecoresult komt tot de volgende conclusies:

- *Er zijn in het plangebied potenties aanwezig voor beschermde fauna. Door de werkzaamheden kunnen hierop negatieve effecten optreden. Het gaat daarbij om de huismus en de vleermuissoorten laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Aanvullend onderzoek voor de sloop is naar deze soorten vereist.*
- *De sloopwerkzaamheden binnen het plangebied kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van huismus. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.1 lid 2, 4 en 5 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Aanvullend veldonderzoek is daardoor nodig om te bepalen:*
 - *of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus in het plangebied aanwezig zijn. Ook moet worden onderzocht of het plangebied tot (essentieel) functioneel leefgebied behoort. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode 1 april - 15 mei door middel van 2 veldonderzoeken of in de periode 10 maart - 20 juni door middel van 4 veldonderzoeken. De tussenliggende tijd tussen beide veldonderzoeken is minimaal 10 dagen. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart.*
- *Tevens dient er rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart - 15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt beschermd zodra ze bezet/in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Start daarom met werkzaamheden buiten het broedseizoen of voorkom dat deze vogels zich kunnen vestigen door bijv. het verwijderen van de vegetatie in het plangebied.*
- *Aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) is in het plangebied niet uit te sluiten. Sloopwerkzaamheden kunnen invloed hebben op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Hierdoor kunnen de*

verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober middels 5 bezoeken, om te bepalen of:

- Zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen aanwezig zijn. De aanpak voor het aanvullend veldonderzoek is conform de eisen² die het bevoegd gezag hieraan stelt. Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met verstorende werkzaamheden kan worden gestart. Bij aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen wordt er van uitgegaan dat de bebouwing ook geschikt is als winterverblijfplaats tijdens milde winters voor solitaire dieren of kleine paargroepjes.
- En daarnaast geldt de algemene zorgplicht t.b.v. Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing Wet natuurbescherming (vnl. gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis spec., huisspitsmuis en egel). E.e.a. houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Geef ze de ruimte om te vluchten/verplaatsen.
- Verstorende effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden door emissie zijn niet uitgesloten. Een aanvullende AERIUS- berekening is nodig om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben.
- Vanwege de afstand tot NNN, ecologische verbindingzones en belangrijk weidevogelgebied en de aard van de werkzaamheden zijn negatieve effecten hierop uitgesloten. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming en het treffen van aanvullende maatregelen is hiervoor niet nodig. Er is wel vervolgonderzoek vereist naar de eerder aangegeven diersoorten.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt er een vervolgonderzoek nodig is voor wat betreft de huismus en vleermuizen. Er is inmiddels een vervolgonderzoek uitgevoerd (Notitie n.a.v. twee veldbezoeken aan de Parnashofweg 29/29a te Leidschendam, Crex ecologisch advies, d.d. 23 april 2020, bijlage II). In dat rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- Op 5 april en 17 april 2020 zijn veldbezoeken uitgevoerd. Bij de veldbezoeken zijn geen huismussen op het terrein of op het dak van de boerderij waargenomen. Geconcludeerd wordt na twee veldbezoeken dat er met zekerheid geen huismussen op het dak van de boerderij nestelen.
- Waarschijnlijk is er wel een nest van de spreeuw aanwezig onder de nokpan op de zuidwesthoek van het dak van de boerderij. Nesten van de spreeuw zijn niet jaarrond beschermd maar natuurlijk blijft gelden dat broedende vogels niet verstoord mogen worden. Er is geen broedgeval met zekerheid vastgesteld, aanbevolen wordt desondanks om sloopwerkzaamheden tot na de broedtijd uit te stellen. Aanbevolen

wordt verder om in de nieuwbouw of op nummer 27 een neststeen voor spreeuw te plaatsen.

Voor wat betreft mogelijk aanwezige vleermuizen het volgende. In dit geval is ervoor gekozen om voor 15 mei 2020 mitigerende maatregelen uit te voeren die de boerderij ongeschikt maken voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat na het nemen van deze maatregelen een verblijf van vleermuizen in deze boerderij onwaarschijnlijk is. Op grond van het uitgevoerde onderzoek en de getroffen maatregelen vormen flora en fauna geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan, mits de sloop niet plaatsvindt in het vogelbroedseizoen.

5.3.2.2 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Parnashofweg 29*, d.d. 27 oktober 2020, bijlage III). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- *Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat zowel de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase als verkeer in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000- gebieden.*
- *Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.*
- *Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing. Er dient rekening te worden gehouden met broedende vogels binnen het plangebied. De sloop-, bouw-, en rooiwerkzaamheden en ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of er dient voorafgaande aan deze werkzaamheden een vogelcheck uitgevoerd te worden.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Parnashofweg relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl; de onderbroken streep betreft de buisleiding, zie verder paragraaf 5.4.2.4)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is bijna 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 830 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's en zullen daar bij de aankoop van de woning op gewezen worden.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke

Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico). Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen definieert het Rijk momenteel een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt daarbij de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen door het vaststellen van gebruiksruidten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruidte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden.

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

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden), de A12 (Utrechtsebaan) en de Provinciale weg N206 (Jan Koenenweg en Oosteinde) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet). De projectlocatie ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze wegen.

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen relevante buisleidingen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van dit woningbouwplan aan de Parnashofweg geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

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

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. De secundaire watergang is voor een deel eigendom van het perceel (tot aan het hart van de watergang). Deze watergang sluit aan op de Vliet (KRW-waterlichaam).

Het woningbouwplan heeft in zoverre invloed op het oppervlaktewatersysteem, dat de watergang ter plaatse van het plangebied wordt uitgebreid. Met de uitbreiding van deze watergang (zie figuur 5.3) wordt er voor de tweede woning een directe verbinding met de Vliet gelegd, waarbij ook een mogelijk contact ontstaat vanuit de tuin met de Vliet.

Verder vinden er geen wijzigingen plaats van bestaande watergangen.

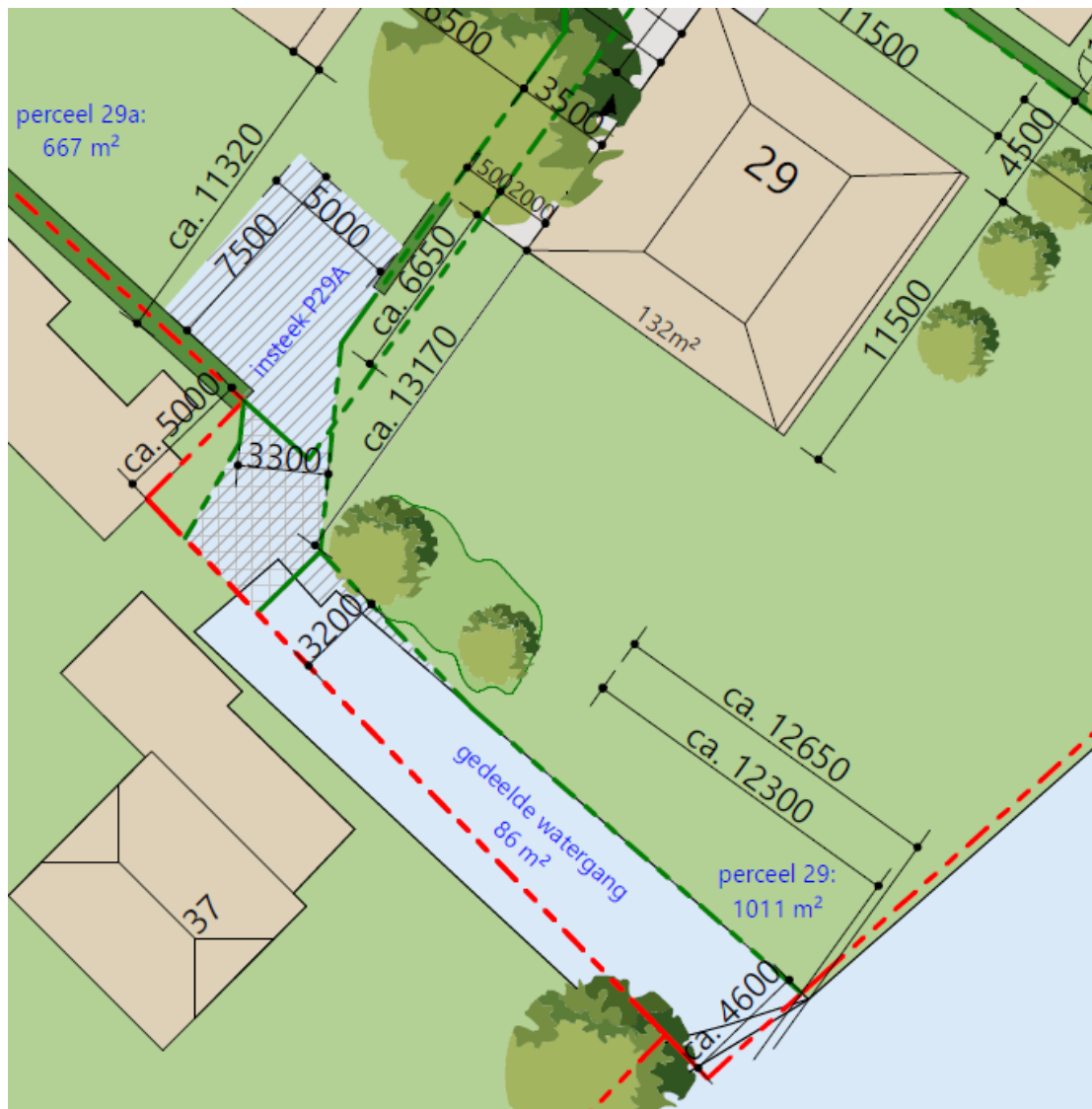


Fig. 5.3 Uitbreiding watergang



Fig. 5.4 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland planlocatie (projectlocatie, zie rode pijl)

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

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

5.5.2.4 Waterkwaliteit

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

5.5.2.5 Beheer en onderhoud

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2023 is eind 2015 vastgesteld en is een gedeeltelijk verbreed GRP.

De realisatie en aanwezigheid van de nieuwe woning is niet van invloed op het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergangen en eventueel het riool. In principe moet er een onderhoudsstrook van in ieder geval 1 meter vrij blijven langs de secundaire watergang. Uit figuur 3.5 (*Situering van de woning*) blijkt dat daar ruimschoots aan wordt voldaan (de afstand bedraagt circa 14 meter). Het gewoon onderhoud van de secundaire watergang wordt verzorgd door de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het onderhoud van de Vliet vindt plaats door het Hoogheemraadschap Rijnland. Wateren met een breedte groter dan 10 meter moeten varend worden onderhouden (zoals ook de Vliet).

Voor varend onderhoud zijn onderhoudsstroken nodig van 1 meter aan weerszijden van de wateren. Ook aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Dit is door het Hoogheemraadschap Rijnland bevestigd bij e-mailbericht, d.d. 8 september 2020 (zie bijlage IV).

5.5.2.7 Wateropgave

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

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend (waarbij wat betreft de bestaande situatie is uitgegaan van de bestaande en inmiddels gesloopte woning, en wat betreft de nieuwe situatie van de 2 woningen):

BESTAANDE SITUATIE	
Oppervlakte bestaande woningen	300,00 m2
Oppervlakte bestaande verharding (niet zijnde gebouwen)	539,00 m2
TOTAAL	839,00 m2
NIEUWE SITUATIE	
Oppervlakte woningen	253,00 m2
Oppervlakte nieuwe verharding (niet zijnde gebouwen)	600,00 m2
TOTAAL	853,00 m2
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	14 m2 toename

Fig. 5.5 Kaart verharding bestaande en nieuwe situatie

Met de realisatie van het bouwplan voor de Parnashofweg zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak toenemen met 14 m2. Daarmee blijft de toename van het verhard oppervlak onder de 500 m2. Dat betekent dat er geen watercompensatie behoeft plaats te vinden. Niettemin vindt er wel uitbreiding plaats van het wateroppervlak, met 183 m2, ten behoeve van de aansluiting van de tweede woning op de Vliet.

5.5.2.8 Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland en uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de bodem van het plangebied voornamelijk uit fijn zand en veen bestaat.

In de boorstaten is de grondwaterstand gevonden op -0,8 meter NAP. Het straatniveau ter hoogte van de woningen wordt circa 0 tot 30 cm + NAP. De hoogte bovenkant vloerpeil van de woningen wordt circa 50 tot 80 cm + NAP (verschil van 100 mm hoogte). Het terrein loopt enigszins af. Vandaar het verloop in hoogte maaiveld / straatniveau boven NAP. Beide kopers hebben aangegeven hun huis circa 50 cm hoger te bouwen om zo weinig mogelijk de eventueel aanwezige archeologie te verstoren.

Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen dat er geen grondwatermaatregelen noodzakelijk zijn.

5.5.2.9 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.

Bij onderhavig plan wordt als volgt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De nieuwe woningen aan de Parnashofweg worden voorzien van een luchtwarmtepomp, van zonnepanelen en zullen gasloos gebouwd worden.

Verder zal, zoals hierboven reeds aangegeven, een uitbreiding plaatsvinden van het wateroppervlak, ten behoeve van de tweede woning (zie figuur 5.3). De totale watergang behorende bij de beide percelen bedraagt 183 m². Een deel hiervan betreft de bestaande watergang. Het andere deel de uitbreiding (circa 75 m²).

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per e-mailbericht d.d. 8 september 2020 bevestigd dat zij kunnen instemmen met de realisatie van dit bouwplan (zie bijlage IV).

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

5.6.2 Onderzoek

Door Van Dijk Geo- en milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam*, d.d. 10 september 2019, zie bijlage V). In het betreffende onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige toplaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De zandige onderlaag is licht verontreinigd met lood en zink, en gevolg van de AS3000-correctie licht met PCB. De kleiige onderlaag is licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie (natuurlijke verbindingen) en PAK. Vastgestelde verontreinigingen staan vermoedelijk in relatie met van oudsher gebruik van het terrein.*
- *Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.*
- *Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herbouw / nieuwbouw.*

Door Van Dijk Geo- en milieutechniek is tevens een asbestinventarisatie uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, sloop schuur herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam*, d.d. 23 september 2019, zie bijlage VI). Bij deze asbestinventarisatie zijn asbesthoudende toepassing aangetroffen. Voorafgaand aan de sloop

van de bebouwing dienen deze asbesthoudende toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woningen. Het is wel noodzakelijk dat de aangetroffen asbesthoudende toepassingen verwijderd dienen te worden.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Parnashofweg. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke ontwikkeling ter plaatse en er slechts sprake is van de vervanging van twee bestaande woningen door twee nieuw te bouwen woningen.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het te slopen pand maakte voorheen onderdeel uit van buitenplaats 'Vlietlust'. De huidige bebouwing betreft een beeldbepalend object.

Vanwege de cultuurhistorische achtergrond van de locatie is het van belang dat de nieuwbouw in opzet refereert aan de kenmerken van de buitenplaats Vlietlust. Deze kenmerken worden versterkt door ervoor te kiezen om de nieuwbouw vrij te positioneren. Zie voor een uitgebreidere toelichting wat betreft de vormgeving en positionering van de nieuwbouw paragraaf 3.3. van deze toelichting.

6.2 Archeologie

6.2.1 Onderzoek

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

In de Nota Herijking (herijking; 2013) geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat, op het moment dat werken of werkzaamheden worden gepland die dieper zijn dan 0,3 m -Mv en gelijk aan of groter zijn dan 100 m², in het kader van de vergunningsaanvraag een archeologisch onderzoek nodig is. Binnen het plangebied zijn bodemingrepen gepland met een omvang van 611 m² en een diepte van minimaal 50 cm -Mv. Aangezien de voorgenomen plannen in het plangebied deze planregels overschrijden, geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Door Transect is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (*Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase Leidschendam, Parnashofweg 29 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH)*, 11 december 2019, zie bijlage VII). Transect komt tot de volgende conclusies:

Op basis van het archeologisch vooronderzoek worden archeologische resten uit verschillende perioden en op diverse stratigrafische niveaus in het plangebied verwacht (bijlage 10):

- *Er is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Deze zijn te relateren aan een historische buitenplaats en*

molen in het plangebied. De bewoning gaat in ieder geval terug tot de 17e eeuw en heeft mogelijk nog eerdere fasen gekend, gezien het aantreffen van laatmiddeleeuws aardewerk tijdens het veldonderzoek. In een drietal boringen is (ter plaatse van de historische bebouwing) een oude bouwvoor aangetroffen met daarin aardewerk, fragmenten baksteen en mortelresten vanaf een diepte van 30 cm -Mv (0,2 m +NAP). Er zijn in het plangebied vanaf deze diepte dan ook resten te verwachten die te relateren zijn aan historische bebouwing en overige sporen van landgebruik.

- *Daarnaast is sprake van een zeer hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de Romeinse Tijd. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van het kanaal van Corbulo in het plangebied. Het kanaal zelf tezamen met eventueel aanwezige randfenomenen (beschoeiing, kades en dergelijke) zijn te verwachten in het plangebied. Aanwezigheid van resten van bewoning en overig landgebruik kan overigens niet worden uitgesloten. Resten uit deze periode worden verwacht vanaf circa 40 cm - Mv (circa 0,2 m -NAP), onder een moderne bouwvoor met een dikte tussen de 40 en 80 cm.*
- *In boring 1 tot en met 4 is Oud Duinzand aangetroffen, wat is afgedekt met een pakket Hollandveen. Het zand bevindt zich hier op een diepte van circa 350 cm -Mv (3,5 m -NAP) Gezien de afdekking met Hollandveen is dit niveau intact. Op basis van het aantreffen van intact duinzand kan de hoge verwachting voor de periode Neolithicum – Vroege Bronstijd zoals opgesteld in het bureauonderzoek worden gehandhaafd.*

In het plangebied bestaat het voornemen de huidige bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen op dezelfde locatie te realiseren. De sloopwerkzaamheden zullen over een oppervlak van circa 300 m² tot een verstoring van 40 cm - NAP reiken. De bouwput van de nieuwe woningen zal tezamen eveneens 300 m² beslaan en tot 40 cm - NAP reiken. Tevens wordt er een onbekend aantal heipalen geslagen tot een vooralsnog onbekende diepte. De bestaande watergang in het westen van het gebied zal met circa 75 m² worden uitgebreid. Hiervoor wordt tot 100 cm - NAP ontgraven. Gezien het oppervlak en de verstoringdiepte wordt verwacht dat archeologische resten in het plangebied zullen worden verstoord.

6.2.2 Vervolgonderzoek

Door Transect is een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (*Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase*, d.d. 26 augustus 2020, zie bijlage VIII). Doel van het proefsleuvenonderzoek is om vast te stellen of er in het plangebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De hoge verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd wordt door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek bevestigd. De archeologische resten bestaan uit sporen van landgebruik uit de Nieuwe Tijd, zoals kuilen en een greppel, waarbij relatief veel materiaal is aangetroffen in de demping van de greppel. Deze sporen liggen ter hoogte van beide bouwvlakken en liggen op een diepte van 1,0 m -Mv. De sporen worden afgedekt door een oude bouwvoor en zijn gelegen in jong duinzand. De oude bouwvoor boven het sporenvlak

bevat geen sporen; deze zijn pas zichtbaar onder de oude bouwvoor. Wel bevat het enkele vondsten, maar zijn deze liggen verspreid door de laag en zijn in lagere maten aanwezig dan in het sporenvlak eronder. De sporen behoren tot de archeologische verwachting van de resten van de 18de eeuwse molen en bijhorende fenomenen rondom deze molen, zoals in het vooronderzoek is opgesteld. Het vondstmateriaal bevat onder andere enkele complete objecten en dateerd uit de 16de tot 19de eeuw. De fysieke kwaliteit van de Nieuwe Tijd vindplaats is hoog: de oude bouwvoor lijkt grotendeels intact te zijn, de sporen tekenen zich scherp af en lijken niet of nauwelijks afgetopt te zijn en het vondstmateriaal heeft een lage fragmentatiegraad. De inhoudelijke kwaliteit is middelhoog tot hoog, waarbij de archeologische waarden samenhangen met het erf en de molen in het plangebied. Tijdens het onderzoek is het Romeinse Kanaal van Corbulo, waarvan de aanwezigheid in het plangebied is bevestigd in het vooronderzoek, niet aangetroffen. Echter, op dieper niveau (dieper dan 1 m -Mv) is deze wel aanwezig, zoals gebleken is uit het booronderzoek.

Door Transect wordt het volgende geadviseerd:

Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (definitief opgraven). Het selectieadvies wordt voorgelegd aan de bevoegde overheid, die uiteindelijk een selectiebesluit moet nemen.

Het advies is om de vindplaats in situ te behouden. Het archeologisch niveau ligt op 1,0 m -Mv (0,9 m -NAP). Een bufferzone van 0,3 m is nodig om het archeologisch niveau te beschermen. Geplande bouwwerkzaamheden kunnen dan tot 0,7 m -Mv plaatsvinden zonder de archeologische waarden te verstoren. Dit kan worden bereikt door archeologievriendelijk te bouwen, zoals het ophogen van het huidig maaiveld en het toepassen van een groot grid in het geval van heipalen. Voor bouwkundig advies ten opzichte van archeologievriendelijk bouwen wordt verwezen naar de Handleiding archeologievriendelijk bouwen (RCE). Wanneer ophoging wordt toegepast zal rekening gehouden moeten worden met de stevigheid van de ondergrond, in verband met verdrukking. Ter hoogte van het zuidelijke gebouw (dichtst bij de Vliet) wordt voornamelijk zand verwacht in de ondergrond; ter hoogte van het gebouw in het noorden ligt het Kanaal van Corbulo op dieper niveau. In dit voorstel wordt uitgegaan dat tot 30 cm ophoging vergunning vrij is, waarbij de adviseur van het bevoegd gezag heeft aangegeven te willen meewerken bij een ophoging van 50 cm boven maaiveld.

Op twee locaties zal dieper gegraven worden dan 70 cm -Mv: de prefab kelder ter behoeve van een warmte pomp (einddiepte en locatie vooralsnog onbekend) en de insteekhaven (1 m -Mv). Voor beide locaties wordt archeologische begeleiding geadviseerd. In het geval van de insteekhaven dient de bodem te worden afgedekt (zoals afgesproken in Beoordeling gewijzigd voorstel d.d. 30-10-2019 tussen de opdrachtgever en het bevoegd gezag) om onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is besloten om voor dit plan archeologievriendelijk te bouwen, door het verhogen van het maaiveld met 50 cm.

Voor de twee hierboven genoemde locaties (de prefab-kelder ten behoeve van een warmtepomp en de insteekhaven) zal met archeologische begeleiding worden gegraven. Voorts zal de bodem van de insteekhaven worden afgedekt om de onderliggende archeologie te beschermen tegen toekomstige verstoringen zoals baggerwerkzaamheden.

Met in achtneming van het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat indien bij niet-archeologisch grondwerk alsnog archeologische resten worden aangetroffen, deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet moeten worden gemeld. Dit kan via de gemeente Leidschendam-Voorburg of via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan de Parnashofweg 29 / 29A te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

De initiatiefnemer heeft in juni 2019 een anterieure overeenkomst getekend waarin is afgesproken een uitgebreide WABO-procedure te volgen en waarin afspraken en onderlinge verplichtingen zijn vastgelegd. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de

artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op **11 februari 2021**, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

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

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Parnasweghof 29/29a, Leidschendam, Ecoresult, d.d. 1 november 2019*
- II. *Notitie n.a.v. twee veldbezoeken aan de Parnashofweg 29/29a te Leidschendam, Crex ecologisch advies, d.d. 23 april 2020*
- III. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie plan Parnashofweg 29, Langelaar Milieuadvies, d.d. 27 oktober 2020*
- IV. *Akkoord Hoogheemraadschap Rijnland*
- V. *Verkennd bodemonderzoek, herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam, d.d. 10 september 2019*
- VI. *Verkennd bodemonderzoek (asbest), sloop schuur herbouw boerderijwoning 'Vlietlust', Parnashofweg 29 / 29a te Leidschendam, d.d. 23 september 2019*
- VII. *Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase uitgevoerd Leidschendam, Parnashofweg 29 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), Transect, 11 december 2019*
- VIII. *Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase, Transect, d.d. 26 augustus 2020*