

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woningbouw aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam
(RVB-locatie)



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 14 eengezinswoningen aan Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Ontwikkelingscombinatie Damcentrum</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 17 juli 2020</i>
<i>Versie</i>	<i>: 4</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 13048/12</i>

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	7
1.5	LEESWIJZER.....	8
2.	RUIMTELIJK(E) BELEID EN REGELGEVING.....	9
2.1	NATIONAAL	9
2.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	9
2.1.2	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	10
2.1.3	VERDRAG VAN MALTA.....	11
2.2	PROVINCIAAL	12
2.2.1	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	13
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	14
2.3	REGIONAAL.....	15
2.3.1	REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA HAAGLANDEN	15
2.3.2	WATERBEHEERPLAN 2016 - 2021	15
2.4	GEMEENTELIJK	16
2.4.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	16
2.4.2	WOONVISIE 2016 - 2020	18
2.4.3	BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018 - 2021.....	19
2.4.4	ONTWIKKELVISIE KLEIN PLASPOELPOLDER 'RUIMTE VOOR IDEEËN'	20
2.4.5	SPELREGELKAART DEELLOCATIE NOORD KLEIN PLASPOELPOLDER	21
2.4.6	PARKEERNOTA.....	22
2.4.7	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2016 - 2021	23
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	25
3.1	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE OMGEVING	25
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE EN ARCHITECTONISCHE OPZET	25
3.3	WELSTAND.....	27
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	31
4.1	PARKEREN	31
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	33
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.1.1	INLEIDING.....	34
5.1.2	GELUIDSBELASTING WGH-ZONE EN 30 KM/H-WEGEN.....	34
5.1.3	MILIEUZONERING	35
5.2	LUCHTKWALITEIT	36

5.3	FLORA EN FAUNA	37
5.3.1	INLEIDING	37
5.3.2	NATUURTOETS	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.4.1	INLEIDING.....	39
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	40
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	40
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	40
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER.....	41
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	41
5.5	WATER	42
5.5.1	INLEIDING.....	42
5.5.2	WATERTOETS.....	42
5.6	BODEM.....	44
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	47
5.7.1	INLEIDING.....	47
5.7.2	ONDERZOEKSRISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	48
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	49
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	49
6.2	ARCHEOLOGIE	49
6.2.1	INLEIDING.....	49
6.2.2	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	49
6.2.3	CONCLUSIES EN ADVIES.....	50
7	UITVOERBAARHEID.....	52
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	52
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	53
7.2.1	ALGEMEEN	53
7.2.2	PARTICIPATIE OMGEVING	53
7.2.3	BELANGENAFWEGING.....	53
7.2.4	PROCEDURE.....	54
	BIJLAGEN:	55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie, gelegen aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam, bestaat het voornemen om daar 14 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren. De betreffende locatie is onbebouwd.

In het verleden heeft wel bebouwing op het perceel gestaan. In circa 1968 is op de locatie een kantoorgebouw gerealiseerd, dat in 2009 is gesloopt. Op het zuidelijk deel van het plangebied heeft eveneens bebouwing gestaan. Het gaat hier om een relatief klein gebouw dat er relatief kort heeft gestaan, tussen 1997 en 2007.

De locatie is in eigendom geweest van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB-locatie). Inmiddels is de locatie in eigendom van Schouten Bouw en BPD Ontwikkeling.

Begin 2015 heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg ingestemd met de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder (KPP) 'Ruimte voor Ideeën'. Deze Ontwikkelvisie geeft het ruimtelijk kader voor transformatie van Klein Plaspoelpolder naar een verblijfsgebied en voorziet in een grof gedefinieerd raamwerk van openbare ruimte en nader uit te werken deellocaties.

'Deellocatie Noord' is één van de vier ontwikkellocaties binnen het project Klein Plaspoelpolder. Deze locatie omvat het inmiddels gesloopte Billitongebouw aan de Dokter van Zeelandstraat en de strook braakliggende grond achter het Speciaal Tribunaal voor Libanon. De zogenaamde Billitonlocatie is op dit moment in ontwikkeling. Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van de betreffende braakliggende strook grond.

Ter uitwerking van de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder is voor Deellocatie Noord een Spelregelkaart opgesteld, met daarin toelichtende spelregels (*Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder*, 8 december 2015, Gemeente Leidschendam-Voorburg, zie bijlage I). Deze spelregelkaart vormt het toetsingskader voor het herontwikkelingsplan. In paragraaf 2.4.5 wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als Gemeente Veur, sectie B, perceelnummers 10384, 10385 en 12146. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 2.800 m².

Het te ontwikkelen perceel is gelegen in het gebied 'Klein Plaspoelpolder'. Dit plangebied ligt in Leidschendam. 'Klein Plaspoelpolder' bestaat uit diverse locaties, waaronder 'Deellocatie Noord'. Het projectgebied maakt onderdeel uit van 'Deellocatie Noord' en wordt globaal begrensd door:

- Dokter van Zeelandstraat
- Oude Trambaan
- Achterzijde van het Libanon-tribunaal
- Dokter Huijserstraat

De Dokter van Zeelandstraat is, samen met de Dokter Huijserstraat en Dokter van der Stamstraat, onderdeel van de hoofdontsluiting binnen Klein Plaspoelpolder. Deze hoofdontsluiting sluit de deellocaties aan op de Oude Trambaan.



Fig. 1.1 Luchtfoto met projectgebied rood omkaderd

bron: Google Earth

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het ingediende bouwplan ligt in het bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt', vastgesteld 14 mei 2013.

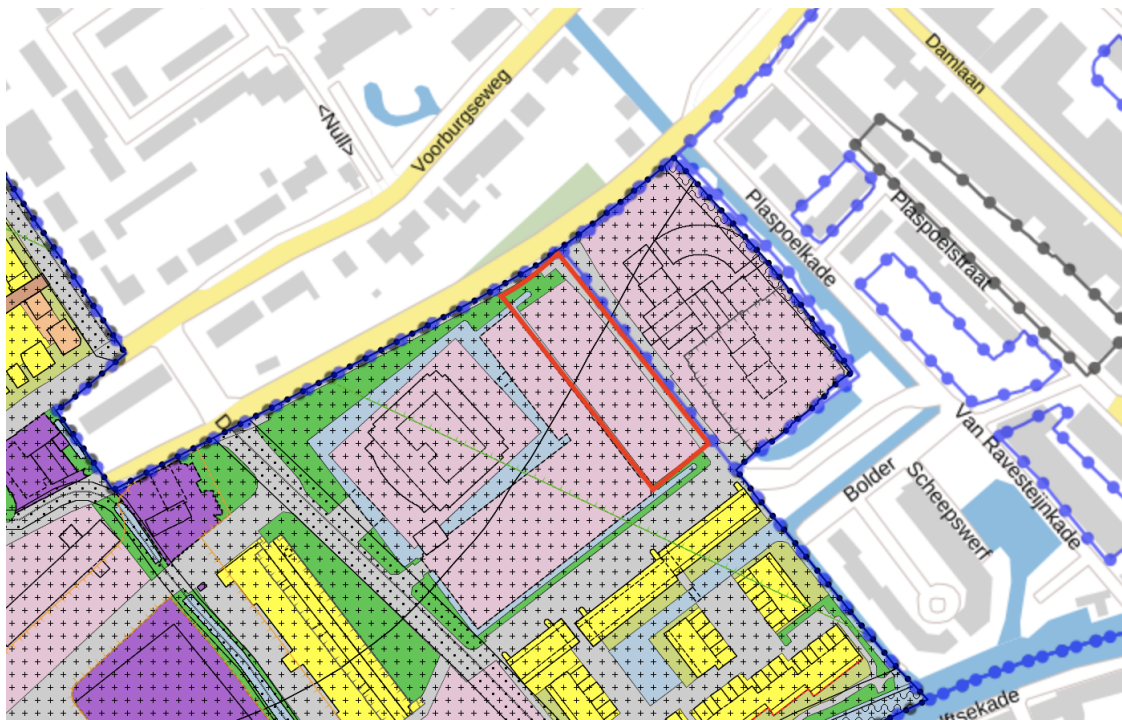


Fig. 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nieuw Damsigt' (projectgebied: rood omlijnd)

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

1. Groen (artikel 7)
2. Kantoor (artikel 9)
3. Archeologische Waarde 5 (artikel 23)
4. Archeologische Waarde 6 (artikel 24)
5. Water (artikel 16)
6. Algemene bouwregels, Vrijwaringszone – Straalpad (artikel 30.2)

1.4 Planologische procedure

De beoogde ontwikkeling aan de Dokter van Zeelandstraat past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de nieuwbouwontwikkeling planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het geldende planologische regime. 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 de bestemmingsplannen. 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 voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Dit document voorziet in een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. 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(E) BELEID EN REGELGEVING

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

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen op de RVB-locatie, aan de Dr. van Zeelandstraat te Leidschendam.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 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. Aan dit artikel dient ook te worden getoetst in het kader van een zogenaamde project-omgevingsvergunning.

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.

Toetsing

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."

Dit plan moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in voornoemde definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het terrein is nu een onbebouwde locatie, met veel groen. Met de voorgenomen nieuwbouw wijzigt de functie van de locatie deels. Ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 Bro is dus een beschrijving noodzakelijk van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Hierover het volgende.

Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw wordt allereerst opgemerkt dat de provincie verantwoordelijk is voor de gedecentraliseerde woningbouwplanning en de (wettelijk vereiste) toepassing van de (nieuwe) Ladder van Duurzame Verstedelijking. Als sturingsfilosofie in de Provinciale Omgevingsvisie is gekozen voor kwalitatieve afstemming en risicoduiding. Wanneer de provincie een regionale woonvisie aanvaardt, is daarmee de behoefte aan en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma in de bestemmingsplannen verantwoord.

In de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en de regio is in 2010 afgesproken dat over de periode tot 2020 63.500 woningen in Haaglanden (nu: Metropoolregio Rotterdam Den Haag) gebouwd worden. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg staat voor de periode 2014 – 2019 een woningbouwopgave gepland van in totaal 670 woningen. De ontwikkeling aan de Dr. van Zeelandstraat is opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

Voorts kan in dit kader nog het volgende worden opgemerkt. Op dit moment zijn meerdere plannen in ontwikkeling voor het centrum van Leidschendam. De interesse voor deze plannen overvraagt veruit het aanbod, zo blijkt uit de inschrijvingen en wachtlijsten bij de initiatiefnemer. Verwacht wordt dat ook voor dit plan aan Dokter van Zeelandstraat zich vele geïnteresseerden zullen melden als potentiële kopers van de woningen. Deze verwachting onderschrijft de actuele behoefte aan de betreffende woningen.

De behoefte blijkt voorts ook uit de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden. In deze visie aangegeven dat er tot 2025 er een behoefte bestaat aan 50.000 nieuwe woningen. De huidige voorgenomen woningbouwproductie van de gemeenten in Haaglanden bedraagt circa 45.600 woningen. Zo'n 25.000 woningen van dit aantal zal volgens de planning in de periode tot en met 2020 gereedkomen. Dit komt neer op een jaarlijkse productie van 5.000 woningen. In de afgelopen vijf jaar kwam de gemiddelde woningbouwproductie uit op ruim 3.500 woningen per jaar.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op deze locatie voorziet in een behoefte.

Voorts wordt hier opgemerkt dat het plan wordt gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Dat betekent dit plan voldoet aan het uitgangspunt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied dient te worden gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan aan de Dokter van Zeelandstraat voldoet aan de motiveringseis als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.1.3 Verdrag van Malta

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta, ook wel de conventie van Malta of het verdrag van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat daarbij om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

1. *streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor goede conservering;*
2. *tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden;*
3. *de verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde.*

Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet (juli 2016). Het Verdrag van Malta heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering. Voor de verdere toetsing van dit plan aan mogelijk aanwezige archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

2.2 Provinciaal

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.

2.2.1 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.

Met onderhavig plan worden woningen gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied, op een locatie waarop geen bebouwing staat. De bebouwde ruimte wordt beter benut door verdichting (zorgvuldig ruimtegebruik). Voorts wordt met dit bouwplan een samenhangende stedenbouwkundigen omgeving gecreëerd met het bouwplan op de zogenaamde Billitonlocatie (aan de overzijde van de Dokter van Zeelandstraat).

Ook past het plan binnen de wens van zowel de provincie als de gemeente om het bestaande tekort aan woningen terug te dringen (zie paragraaf 2.1.2).

Het plan voor de Dokter van Zeelandstraat sluit derhalve aan op de opgaven uit de Omgevingsvisie.

2.2.2 Provinciale 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 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.

De herontwikkeling voor de Dokter van Zeelandstraat betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Ingevolge de Omgevingsverordening dient dan

wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voorts valt de planlocatie niet binnen een gebied met een bijzondere (kwaliteits)aanduiding van de Omgevingsverordening. Ook voor het overige bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

2.3 Regionaal

2.3.1 Regionaal woningbouwprogramma Haaglanden

Het woningbouwprogramma, dat in 2009 in het Regionaal Structuurplan Haaglanden is opgenomen, is inmiddels door de werkelijkheid ingehaald. De crisis en het herstel daaruit, heeft de woningbouwmarkt veranderd. Het regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks, door de 9 gemeenten uit het woningmarktgebied Haaglanden, herijkt. Het regionale woningbouwprogramma voor 2018, met daarin omschreven de bouwplannen tot 2030, is recent door de provincie goedgekeurd. De 14 woningen aan de Dokter van Zeelandstraat zijn in het door de Provincie goedgekeurde woningbouwprogramma opgenomen. De provincie beoordeelt woningbouwplannen aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Als de plannen in een regionaal woningbouwprogramma zijn vermeld en de provincie dit programma heeft aanvaard, hoeft de behoefte verder niet te worden onderbouwd. Zoals hierboven in paragraaf 2.1.2 in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking reeds is opgemerkt, is het plan aan de Dokter van Zeelandstraat opgenomen in het door de provincie goedgekeurde regionale woningbouwprogramma.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Dokter van Zeelandstraat past binnen het regionaal woningbouwprogramma Haaglanden.

2.3.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het Waterbeheerplan 5 (WBP 5) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Voor de ontwikkellocatie aan de Dokter van Zeelandstraat geeft het Waterbeheerplan geen specifiek beleid.

Conclusie

Voor dit plan is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Delfland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bouwplan (zie bijlage VII). Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 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 daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijke gebied (met een 'gemengd programma', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

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

Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. In het belang van het welzijn van jong en oud en van de concurrentiekracht van de gemeente binnen de regio zal daarbij bewust een sterkere focus worden gelegd op hoogwaardige kwaliteit in woon-, werk- en verblijfsruimten. Het

gemeentelijk streven is gericht op ‘complete wijken’ met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte en de markt.

Het voorliggende bouwplan voor de Dokter van Zeelandstraat sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Met de voorgenomen planontwikkeling wordt immers een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstelling om de woningbouwopgave te realiseren binnen het stedelijk gebied. Voorts voorziet de toevoeging van de 14 eengezinswoningen direct in de behoefte aan woningen voor gezinnen en twee-verdieners, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (namelijk via doorstroming). Met een sterke positionering binnen de regio wil de gemeente Leidschendam-Voorburg gezinnen met kinderen en hoogopgeleide kenniswerkers aantrekken. De nieuwe instroom is gewenst voor een gezonde en evenwichtige ontwikkeling van de gemeente. Hieronder, in paragraaf 2.4.2 over de Woonvisie 2016 - 2020, wordt daar nog dieper op ingegaan.

Ook levert het plan een bijdrage aan het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van dit plan betekent immers een toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad die aansluiten op de eisen van deze tijd. Voorts draagt de nieuwbouw bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving.



Fig. 2.1 Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen (projectlocatie: zie blauwe pijl)

In de Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar doelstellingen en ambities beschreven. Deze kunnen alleen gehaald worden als instrumenten, (ruimtelijke) programma's en projecten in onderlinge samenhang worden uitgevoerd. Om dat te bereiken heeft de gemeente een uitvoeringsprogramma vastgesteld (d.d. 25 september 2012). Dit uitvoeringsprogramma beschrijft de hoofdlijnen van de planning van de ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot 2040, zoals die zijn beschreven in de structuurvisie. Het gebied 'Klein Plaspoelpolder', waar deze nieuwbouwlocatie binnen valt, wordt in het uitvoeringsprogramma genoemd als toekomstige 'centrumontwikkeling en

transformatie'. De uitvoering van deze ontwikkeling staat gepland voor de periode 2015 – 2040. De ontwikkeling aan de Dokter van Zeelandstraat past daarmee binnen deze planning.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Dokter van Zeelandstraat sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie. De toevoeging van de 14 eengezinswoningen levert namelijk een bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad en woonkwaliteit van Leidschendam, en voorziet direct in de behoefte aan woningen voor gezinnen en twee-verdieners, en indirect voorziet in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters, namelijk via doorstroming. In het kader van de Woonvisie 2016- 2020 (zie hierna) wordt daar nog dieper op ingegaan.

2.4.2 Woonvisie 2016 - 2020

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

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

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

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaand woonvisie gelden:

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

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

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. De woonvisie stuurt om die reden op doorstroming vanuit goedkopere woningen naar middeldure woningen.

Het bouwplan voor onderhavige locatie aan de Dr. van Zeelandstraat bestaat uit woningen uit de duurdere categorie. Verwacht wordt dat er met de realisatie van dit bouwplan doorstroming plaatsvindt vanuit de middeldure woningen naar deze duurdere woningen. Op die manier wordt ook ruimte vrijgemaakt voor de doorstroming vanuit de goedkopere woningen naar die vrijkomende middeldure woningen. Dat biedt weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt, omdat op deze manier de goedkopere woningen vrijkomen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor de Dokter van Zeelandstraat 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 plan voor de Dokter van Zeelandstraat aan bij de inhoud van de Woonvisie en het woningbouwprogramma (zie wat dat laatste betreft paragraaf 2.1.2).

2.4.3 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 het plan aan de Dr. van Zeelandstraat:

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

Het gemeentelijk woonmilieuonderzoek geeft aan dat inwoners de voorkeur hebben voor het wonen in een rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig woonmilieu. Onderdeel van deze woonmilieu is een aantal voorwaarden met betrekking op verkavelingstype, functiemenging en openbare ruimte. Voor het plan aan de Dr. van Zeelandstraat geldt dat sprake is van een rustig stedelijk woonmilieu. De locatie is immers op loopafstand gelegen van het

(winkel)centrum en goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Voorts wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

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.

Dit plan voor de Dr. van Zeelandstraat bevat geen sociale woningen. De reden daarvoor is dat in de samenwerkingsovereenkomst uit 2004, waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot woningbouw in Leidschendam-Centrum, is afgesproken dat de ontwikkelende partijen minimaal 30% van de te slopen sociale woningen zullen herbouwen (artikel 7.4 van de overeenkomst). Hieraan is inmiddels voldaan (in de woningbouwplannen voor de Plaspoelstraat, de Landscheidingsstraat en het Damplein).

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het woningbouwplan voor de Dr. van Zeelandstraat voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2018 – 2021.

2.4.4 Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor ideeën'

Naar aanleiding van de herijking van de Structuurvisie 'Ruimte voor Wensen 2040' in 2012 en de vaststelling van het bovengenoemde behorende uitvoeringsprogramma, heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor ideeën' vastgesteld (2014). Met het opstellen van deze Ontwikkelvisie stelt de gemeente zich ten doel om richting te geven aan de toekomstige transformatie van het gebied Klein Plaspoelpolder, waar de te ontwikkelen locatie eveneens onder valt.

De huidige opzet van de Klein Plaspoelpolder is versnipperd door een weinig aantrekkelijke openbare ruimte, het ontbreken van doorgaande openbare verbindingen en abrupte overgangen in de bouwhoogte van de huidige bebouwing. Door de grote diversiteit is er niet of nauwelijks sprake van een samenhangend gebied.

Het hoofdthema van de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder is daarom het realiseren van samenhang. Deze samenhang kan worden gerealiseerd door duurzaam om te gaan met de bestaande kwaliteiten binnen de Klein Plaspoelpolder. Bestaande kwaliteiten die met name verborgen liggen in de groen- en waterstructuur. Het bundelen en versterken van deze bestaande kwaliteiten moet een uitnodigende structuur van openbare ruimte opleveren. Door het bundelen van deze kwaliteiten met nieuwe routes door het gebied ontstaat een robuust raamwerk van openbare ruimte. Een raamwerk dat de ruimtelijke structuur versterkt en de basis legt voor een verblijfsgebied met voornamelijk wonen en gerelateerde kleinschalige werkfuncties.

Binnen dit raamwerk zijn vier deelgebieden te definiëren die gefaseerd tot ontwikkeling kunnen komen. Door de verbeterde structuur wordt het voor de afzonderlijke deelgebieden eenvoudiger om ruimtelijke spelregels op te stellen en deze te ontwikkelen als de kans zich voordoet. De volgende deelgebieden zijn gedefinieerd binnen Klein Plaspoelpolder:

- *Locatie Noord*
- *Entree-locatie*
- *Locatie Zuid*
- *Her in te richten openbare ruimte*

Het plan van aanpak voor de transformatie Klein Plaspoelpolder is gebaseerd op vier leidende principes:

- *Kracht van de gebruikers en bewoners benutten: participatie*
- *Kansen pakken*
- *Ontvlechten (simpel en beheersbaar houden)*
- *Kritisch op gemeentelijke rol (regiegemeente, nieuwe werkelijkheid, bewegingsruimte houden)*

Conclusie

Het realiseren van woningen op de RVB-locatie is een uitvloeisel van de beoogde transformatie van het gebied 'Klein Plaspoelpolder' en past binnen de daarvoor opgestelde Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor ideeën'.

2.4.5 Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder

Ter uitwerking van de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor ideeën' is voor Deellocatie Noord een Spelregelkaart met daarin toelichtende spelregels opgesteld (zie bijlage I 'Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder'). De Spelregelkaart is op 18 december 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Het uitgangspunt van de Spelregelkaart is dat Deellocatie Noord, waar de te ontwikkelen gronden onderdeel van uitmaken, ontwikkeld dient te worden in nauwe samenhang met zijn directe omgeving. Om deze samenhang binnen Deellocatie Noord en de gehele Klein Plaspoelpolder te borgen, is de locatie opgebouwd uit de volgende zones:

1. 'Historisch lint'
2. 'Beleef de haven'
3. 'Hoofdontsluiting KPP'
4. 'Rustig stedelijk'
5. 'Waterberging Klein Plaspoelpolder'

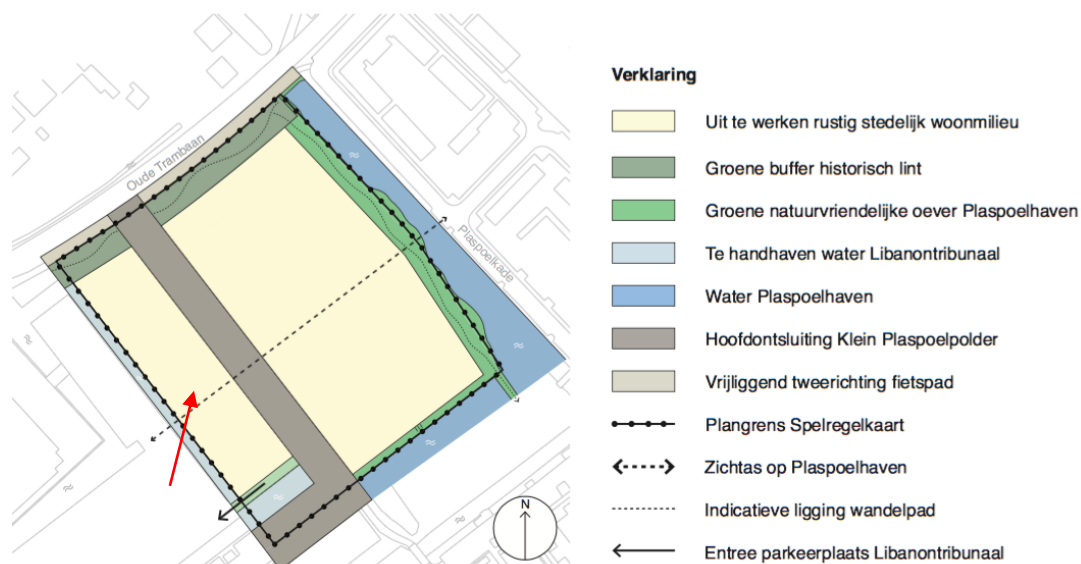
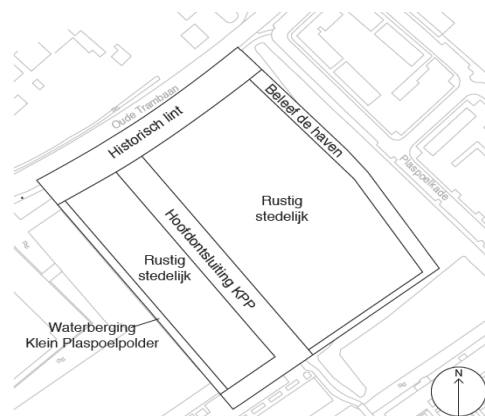


Fig. 2.2 Stedenbouwkundige opzet Deellocatie Noord (projectlocatie: zie rode pijl)

Bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat is bovenstaande stedenbouwkundige opzet, alsmede het overige uit de 'Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder' als basis en als toetsingskader gehanteerd (zie bijlage I).

Conclusie

De 'Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder' vormt een nadere uitwerking van de Ontwikkelvisie Klein Plaspoelpolder 'Ruimte voor ideeën'. Het bouwplan is opgesteld aan de hand van de in deze spelregelkaart opgenomen regels en uitgangspunten. Graag getoetste onderdelen benoemen.

2.4.6 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de Parkeernota 2005. 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.

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

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling aan de Dokter van Zeelandstraat kan voldoen aan de uitgangspunten.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is als uitgangspunt genomen bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het plan aan de Dokter van Zeelandstraat.

2.4.7 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 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 Delfland. 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 plan aan de Dokter van Zeelandstraat.

Conclusie

Het 'Water- en rioleringsplan 2016 – 2021' bevat voor deze locatie geen specifiek beleid. Niettemin sluit de beoogde herontwikkeling aan op de daarin opgenomen uitgangspunten. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het bouwplan voor de Dokter van Zeelandstraat voorziet in het realiseren van 14 eengezinswoningen, op een locatie waar geen bebouw op staat. De voorgenomen ontwikkeling wijkt af van het vigerende planologische regime voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd.

3.1 Beschrijving van de bestaande omgeving

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het gebied Klein Plaspoelpolder. Doordat de Klein Plaspoelpolder ligt ingeklemd tussen de hoofdstructuren van de stad, kent het een beschutte en geïsoleerde ligging. Het (langzaam) verkeer vindt met name plaats aan de randen van het plangebied. Deze beschutte ligging wordt door de huidige bewoners van de Klein Plaspoelpolder gezien als een belangrijke kwaliteit en vormt een belangrijke randvoorwaarde voor een prettig verblijfsgebied.

De Klein Plaspoelpolder kent een grote diversiteit aan functies waarvan met name de grootschalige kantoren ongebruikt zijn. Functies met elk een kenmerkende en iets gedateerde uitstraling. Door de grote diversiteit van functies, bouwstijlen en relaties tussen openbare ruimte en gebouw, is er weinig sprake van een samenhangend gebied.

De te ontwikkelen locatie is gelegen in het noordelijke deel van de Klein Plaspoelpolder (Deellocatie Noord). De Noordelijke grens, van deze deellocatie, wordt gevormd door de Oude Trambaan. De Oude Trambaan is parallel gelegen aan de Vliet. Het is een historisch verbindingslint tussen de kernen van Leidschendam en Voorburg. De Oude Trambaan is een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Het staat in verbinding met de belangrijke uitvalswegen richting Den Haag en Zoetermeer. De grote kantoorgebouwen die aan de Oude Trambaan zijn gelegen, wijken qua schaal af van de historische kleine korrels die elders langs dit lint liggen. De overige grenzen worden gevormd door de interne hoofdontsluiting van de Klein Plaspoelpolder en de nieuw vorm te geven Plaspoelhaven.

Deellocatie Noord zelf omvat de in ontwikkeling zijnde Billitonlocatie en de strook braakliggende grond achter het Speciaal Tribunaal voor Libanon. Deze onderbouwing ziet op de ontwikkeling van laatstbedoelde strook braakliggende grond.

3.2 Stedenbouwkundige en architectonische opzet

Bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat is de stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in de 'Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder' als basis en als toetsingskader

gehanteerd (zie paragraaf 2.4.5 en zie bijlage I). Het herontwikkelingsplan voldoet aan de uitgangspunten zoals genoemd deze spelregelkaart.

Voorts kan over de stedenbouwkundige en architectonische opzet het volgende worden opgemerkt.

Inhoud bouwplan

In totaal worden met dit plan 14 eengezinswoningen gebouwd, bestaande uit:

- 1 vrijstaande woning
- 1 blok van 6 aaneengebouwde woningen
- 1 blok van 7 aaneengebouwde woningen

De woningen krijgen aan de achterzijde een berging, met uitzondering van woning 13 (zie figuur 3.1). Deze woning krijgt een garage aan de zijkant.

Opzet bouwplan

Het 20 meter brede groene profiel van het 'historisch lint', ter hoogte van de Oude Trambaan, wordt over de locatie doorgezet. De bestaande en beeldbepalende bomen worden gehandhaafd. Een aantal bomen wordt gekapt, maar er worden ook bomen toegevoegd.

De nieuwbouwlocatie wordt doorkruist met een stedenbouwkundige zichtas (zie fig. 2.2 in paragraaf 2.4.5 en onderstaande figuur 3.1), welke doorloopt over de Billitonlocatie. De as geeft zicht op de Paspoelhaven en de Plaspoelkade, met de bomen, water en een natuurvriendelijke oever.

Aan de zuidoostkant van het plan ligt een ontsluiting naar de parkeerplaats van het Libanon-Tribunaal. Deze ontsluiting blijft in dit plan gehandhaafd. Daar rust ook een recht van overpad op. De realisatie van dit bouwplan vormt geen belemmering voor dit recht.

De bestaande sloot die de begrenzing vormt tussen het braakliggende perceel en de huidige parkeerplaats van het Libanontribunaal blijft gehandhaafd.

De zorgvuldige en ambachtelijke jaren-20 stijl van de beoogde nieuwbouw laat voor de beoogde woonlocatie zowel de verscheidenheid als de samenhang zien (zie onderstaande impressies).

Met de bouwhoogte is rekening gehouden met de bestaande en te handhaven woningen aan de Bolder/Helling en de overzijde van de Plaspoelhaven.

Ontsluiting

De Dokter van Zeelandstraat, inclusief langsparkeren en de bestaande groenzone, wordt de ontsluiting voor het bouwplan.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats aan de Dokter van Zeelandstraat (langsparkeren) en voor wat betreft de woningen op kavels 6 en 7 op vier privé-parkeerplaatsen, en voor wat betreft de woningen op kavel 13 en 14 op twee parkeerplaatsen op de oprit, en voor kavel 1 aan de achterzijde (zie ook paragraaf 4.1).

Duurzaamheid

Het huidige klimaatbeleid is vastgesteld in het Klimaatplan 2009-2020 waarin staat dat de gemeente streeft naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen. Het streven is om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Sinds 1 juli 2018 is (door wijziging van de Gaswet) de landelijk aansluitplicht op aardgas vervallen. Netbeheerders mogen in beginsel geen gasaansluitingen meer realiseren bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw in Leidschendam-Voorburg niet meer wordt aangesloten op het aardgas netwerk.

De ingangsdatum van 1 januari 2020 voor de nieuwe BENG (bijna energie neutrale gebouwen)-regelgeving is niet haalbaar en wordt uitgesteld.

Energie neutrale gebouwen hebben als voordeel dat deze beter verkoopbaar zijn o.a. door lagere vaste lasten en meer comfort. Daarnaast biedt energieneutraal bouwen mogelijkheden voor extra financiering voor zowel bouwer als koper, zie hiervoor de "Financieringswijzer Energiezuinig (ver)bouwen".

(<https://www.bouwennederland.nl/download.php?itemID=32243> “

Zolang de NTA 8800 nog niet van kracht is dienen gebouweigenaren uit te gaan van de huidige Energie Index systematiek (NEN 7120). In het kader van het klimaatbeleid wordt gestreefd naar het opnemen van collectieve duurzame energieopties in bestemmingsplannen en bouwplannen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energie opwek door in de vergunningaanvraag te voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Voor het plan aan de Dr. Van Zeelandstraat geldt dat de woningen worden gerealiseerd met een EPC die 35% lager is dan de wettelijke eis uit het Bouwbesluit (er wordt een EPC gerealiseerd van 0,26, terwijl het Bouwbesluit een EPC eist van 0,4).

Voorts worden de woningen gasloos gebouwd, waarbij ze worden voorzien van een luchtwarmtepomp en PV-panelen op het dak als alternatieve energievoorziening.



Fig. 3.1 Opzet bouwplan Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam



Fig. 3.2. Voorgevels bouwnummers 1 t/m 6



Fig. 3.3 Achtergevels bouwnummers 1 t/m 6

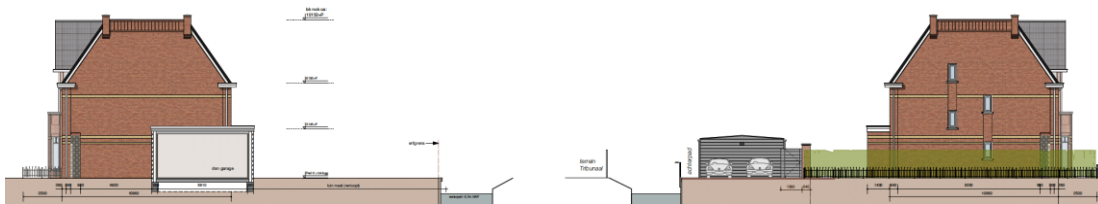


Fig. 3.4 Zijgevels kavel 13 en 7



Fig. 3.5 Erfafscheidingen en bergingen bouwnummers 1 t/m 6



Fig. 3.6. Voorgevels bouwnummers 7 t/m 14



Fig. 3.7 Achtergevels bouwnummers 7 t/m 14

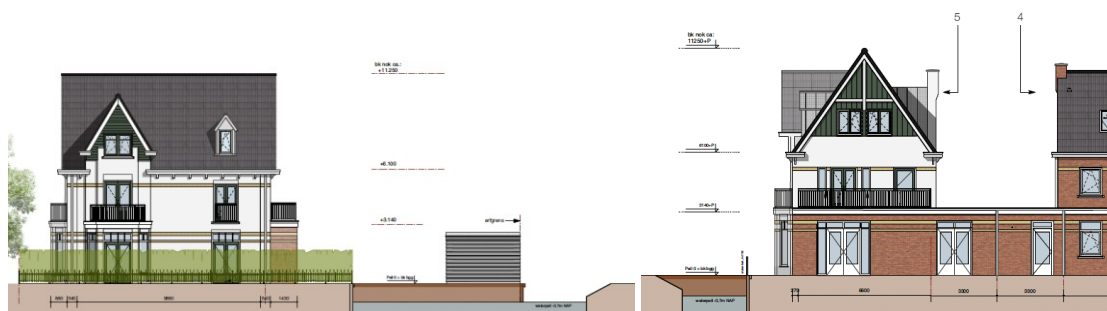


Fig. 3.8 Zijgevel en achtergevel vrijstaande woning, kavel 14 (ter hoogte van Oude Trambaan)



Fig. 3.9 Erfafscheidingen en bergingen bouwnummers 7 t/m 14

3.3 Welstand

Op 12 maart 2019 en 21 mei 2019 is het bouwplan voor de veertien eengezinswoningen aan de Dokter van Zeelandstraat behandeld in de welstands- en monumentencommissie. De commissie is in hoofdopzet akkoord met het voorliggende bouwplan. In te dienen aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase (bouwactiviteit) wordt het bouwplan definitief beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie.

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

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

De projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom, in het gebied 'zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom'. Op basis van deze uitgangspunten, alsmede in ogenschouw nemend het beoogde woningbouwprogramma, is onderstaande berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen opgesteld (dit betreft overigens een parkeerbalans voor de RVB-locatie en de Billitonlocatie gezamenlijk).

Uit onderstaande parkeerbalans blijkt een parkeerbehoefte van in totaal 97,5 parkeerplaatsen (voor de Billitonlocatie en de RVB-locatie gezamenlijk). Met de realisatie van dit bouwplan worden er 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie onderstaand overzicht.



PARKEERBALANS:

conform P-berekening KPP-Deellocatie Noord

14 woningen parkeerbehoefte: 19,5 plaatsen

A: op straat langsparkeren: 14 plaatsen x 1,0 = 14

B: op straat dwarsparkeren: 4 plaatsen x 1,0 = 4

C: garage met enkele oprit 2 x 0,5 = 1

D: enkele oprit zonder garage 1 x 0,8 = 0,8

E: conform B = 1,0

TOTAAL: 20,8 plaatsen

Fig. 3.1 Overzicht parkeren

De totale parkeerbehoefte voor de RVB-locatie komt op 26 parkeerplaatsen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen bedraagt echter 21 parkeerplaatsen (zie figuur 3.1). Voor de Billitonlocatie is echter sprake van een positief parkeersaldo van 6 parkeerplaatsen. Er was namelijk reeds rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling op de RVB-locatie. Dat betekent dat voor het betreffende bouwplan kan worden voldaan aan de parkeernormen.

Parkeerberekening KPP - Deellocatie Noord

Stedelijkheidsgraad: Zeer sterk stedelijk
Stedelijke zone: Rest bebouwde kom

Deelgebied Billiton

Woningtype	Norm	Aantal	P-behoefte	Bezoekers
Koophuis, vrijstaande woning	2,1 pp/woning	4	8,4	0,3
Koophuis, twee-onder-een-kap	2,0 pp/woning	12	24,0	1,2
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	1,8 pp/woning	22	39,6	3,6
Totale parkeerbehoefte		38	72,0	6,6
				11,4
Parkeren openbare ruimte				
			pp	
Noordzijde Dr. Van Zeelandstraat			14,0	
Parkeren eigen terrein				
		Aantal pp	Correctiefactor	pp
Parkeerhof		60	1,00	60,0
Garage met enkele oprit (≥ 5 m)		8	0,50	4,0
Totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen			78,0	(8,75m)
Saldo			6,0	

Deelgebied RVB

Woningtype	Norm	Aantal	P-behoefte	Bezoekers
Koophuis, vrijstaande woning	2,1 pp/woning	1	2,1	0,3
Koophuis, tussenwoning/hoekwoning	1,8 pp/woning	13	23,4	3,9
Totale parkeerbehoefte		14	25,5	4,2
Parkeren openbare ruimte				
			pp	
Zuidzijde Dr. Van Zeelandstraat			14	
Parkeren eigen terrein				
		Aantal pp	Correctiefactor	pp
Garage met enkele oprit (≥ 5 m)		4	0,50	2,0
Parkeerhof tussen kavel 6 en 7		4	0,85	3,4
Totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen			19,4	
Saldo			-6,1	

Fig. 4.1 Parkeerbalans

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat uit het oogpunt van 'parkeren' geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van dit project.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De Dokter van Zeelandstraat met langsparkeren en een groenzone wordt de ontsluiting voor beide kavels (dus van de Billitonlocatie en van de nu te ontwikkelen kavel van het Rijksvastgoedbedrijf). De Dokter van Zeelandstraat is, samen met de Dokter Huijserstraat en Dokter van der Stamstraat, onderdeel van de hoofdontsluiting binnen geheel Klein Plaspoelpolder. Deze hoofdontsluiting sluit de deellocaties, de bestaande bebouwing binnen Klein Plaspoelpolder, en daarmee ook de planlocatie, aan op de Oude Trambaan. De Oude Trambaan is een gebiedsontsluitingsweg en is onderdeel van de gemeentelijke hoofdstructuur

Met deze ontsluiting is de goede bereikbaarheid van de woningen en bijbehorende parkeerplaatsen gegarandeerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat uit het oogpunt van 'verkeer' geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van dit project.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Inleiding

Voor de planologische inpassing van de woningen aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

5.1.2 Geluidsbelasting Wgh-zone en 30 km/h-wegen

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan dr. Van Zeelandstraat*, d.d. 18 februari 2019, zie bijlage II). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Geluidsbelasting

- De geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan bedraagt maximaal 53 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 63 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betreft niet meer dan één woning, op de gevel van de overige woningen wordt voldaan aan 48 dB of minder.
- De geluidsbelasting vanwege de Voorburgseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de 30 km/uur wegen binnen en rondom het plangebied bedraagt de geluidsbelasting op de nieuwbouw niet meer dan 48 dB. Dit is een waarde die ruimschoots past binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Afweging maatregelen Oude Trambaan

- Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan te reduceren is niet goed mogelijk. Het verminderen van het verkeer of verlagen van de rijsnelheid is niet haalbaar vanwege de verkeersfunctie die de Oude Trambaan vervult. Op de weg is reeds het geluidsreducerend asfalttype Deciville toegepast. Er zijn geen wegdektypen beschikbaar die een (merkbaar) hogere geluidsreductie hebben bij een rijsnelheid van 50 km/uur in een stedelijke situatie. Het treffen van bronmaatregelen is derhalve niet mogelijk en/of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige of vervoerskundige aard.

- Het oprichten van geluidsschermen of –wallen is gezien de stedelijke omgeving stedenbouwkundig onwenselijk. Het aanhouden van een grotere afstand tot de weg is in theorie mogelijk. Om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zou de rooilijn echter enige tientallen meters verder van de Oude Trambaan moeten komen liggen. Deze aanpassing zou de ontwikkelingsruimte aanzienlijk beperken en daarmee het aantal te bouwen woningen verminderen. Daarnaast zou het wegprofiel minder logisch aansluiten op de bestaande bouw ten noordoosten van het plangebied. Dit is stedenbouwkundig minder gewenst. Het treffen van overdrachtsmaatregelen (waaronder het aanhouden van meer afstand) stuit derhalve op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.
- Daarnaast hebben alle woningen tenminste één of meer geluidsluwe gevel en buitenruimte. Daarmee is aan alle voorwaarden voldaan van de beleidsregel hogere waarden van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Advies

- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg kunnen ten behoeve de vanwege de Oude Trambaan geluidsbelaste woning een hogere grenswaarde vaststellen. De vast te stellen hogere grenswaarde vanwege de Oude Trambaan bedraagt 53 dB, voor één woning (kavel 14). Geadviseerd wordt de slaapkamers van deze geluidsbelaste woning zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijden te situeren.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ‘geluid’ geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat, onder de voorwaarde dat voor één woning (kavel 14) welke grenst aan de Oude Trambaan een hogere waarde wordt vastgesteld vanwege de Oude Trambaan.

5.1.3 Milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure (‘Bedrijven en Zonering’).

In de (directe) omgeving van het bouwplan zijn geen bedrijven en/of instellingen aanwezig die een milieubelastend effect kunnen hebben op het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat. Op ca. 300 meter afstand ligt een bedrijfsperceel waar een betonmortelcentrale is toegestaan;

momenteel is daar de Mebin gevestigd. Om dit perceel ligt een milieuzone ('geluidzone - industrie') vanwege de geluidsproductie van dit bedrijf. De zone ligt op ruime afstand van het plangebied en is daarom niet van invloed op onderhavig bouwplan.

Tevens zijn er geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit 'milieuzonering' geen belemmering bestaat voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat.

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 het realiseren van 14 eengezinswoningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*Quickscan In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Dokter (Dr.) van Zeelandstraat, Leidschendam*, 18 februari 2019, zie bijlage III) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies uit dit rapport:

- *Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op Natura 2000 – gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. Daarmee hoeft geen vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wnb te worden aangevraagd.*
- *Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.*
- *Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of als essentieel functioneel leefgebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen en bomen. Negatieve effecten zijn uitgesloten. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. Daarmee hoeft geen ontheffing als bedoeld in artikel 3.1 van de Wnb te worden aangevraagd.*
- *Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten, te weten ekster. Nesten van deze vogels vallen (in dit geval) alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de wet. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien toch in het broedseizoen gewerkt wordt, dient een broedvogelcheck door een deskundig ecooloog voorafgaande aan de werkzaamheden plaats te vinden.*
- *Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien toch in het broedseizoen gewerkt wordt, dient een broedvogelcheck door een deskundig ecooloog voorafgaande aan de werkzaamheden plaats te vinden.*
- *Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of als essentieel functioneel leefgebied van habitatrichtlijnsoorten. Negatieve effecten zijn uitgesloten, mits er na zonsondergang tot zonsopkomst geen kunstmatige verlichting wordt gebruikt en verlichting direct op de bomenrijen en omliggende bebouwing wordt vermeden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.5 van de Wnb is niet nodig.*
- *Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling geldt: egel en verschillende soorten (spits)muizen en amfibieën. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.*

Voor het beoogde plan heeft Langelaar Milieuadvies een stikstofbeoordeling uitgevoerd (*Memo effectbeoordeling stikstofdepositie RVB-locatie Dokter Van Zeelandstraat, Leidschendam*, d.d. 6 februari 2020, bijlage IV). Langelaar Milieuadvies komt tot de volgende bevindingen:

- Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van de 14 eengezinswoningen aan de RVB-locatie aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam zowel in de realisatiefase als 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.

De depositieberekeningen in het rapport van Langelaar Milieuadvies zijn uitgevoerd met Aeries Calculator. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state heeft in haar uitspraak van 29 mei 2019 geoordeeld dat Aeries Calculator geen geschikt model is ingeval:

- er sprake is van een korte afstand tot Natura2000 (enkele tientallen meters); Hiervan is geen sprake bij onderhavige ontwikkeling;
- er sprake is van gebouwinvloed bij stallen welke een rol speelt bij de verspreiding (wanneer een emissiebron zich op of nabij een gebouw bevindt, kan het gebouw invloed hebben op de verspreiding van de emissies en de berekende deposities. In AERIOUS Calculator is geen rekening gehouden met dit effect. Over de invloed van een gebouw op de deposities is nog weinig bekend).

Beide gevallen zijn niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling. Dat betekent dat Aeries Calculator in dit geval wel een geschikte methode is om de berekening uit te voeren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de Wet Natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing.

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 de voor het projectgebied van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat relevante risicobronnen, is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12

(Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen, conform het zogenaamde basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307).

Uit bijlage I van de Regeling basisnet (in werking d.d. 1 april 2015) blijkt dat voor de A4 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 13 meter geldt ten aanzien van het PR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-6 contour). Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor de A12 ter hoogte van Leidschendam een afstand van 48 meter geldt ten aanzien van GR-risicoplafond (bij de zogenaamde 10-7 contour). De afstand van het projectgebied tot de A4 is ca. 700 meter en tot de A12 circa 2.600 meter. Aan die basisnetafstanden wordt dus ruimschoots voldaan.

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 de effecten van 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. Toekomstige bewoners zullen zich echter bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

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

5.4.2.4 Buisleidingen

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



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ‘externe veiligheid’ geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat. Bewoners dienen zicht echter wel bewust te zijn van het feit dat hun woning is gelegen binnen het invloedsgebied (van 4 km) bij ongevallen met giftige stoffen. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van de effecten van 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.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van een planologisch besluit en is in samenspraak met de waterbeheerder tot stand gekomen. In de waterparagraaf komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de hoofdwatgangen binnen het plangebied. De gemeentelijke taken zijn o.a. het riool- en oeverbeheer en dagelijks onderhoud van het overige oppervlaktewater voor zover dat niet in beheer is van particulieren.

5.5.2 Watertoets

Door civiel adviesbureau Waterpas is een watertoets uitgevoerd (*Watertoets RVB-terrein*, d.d. 25 maart 2020, zie bijlage V, en zie ook bijlage VI voor bijlagen bij deze Watertoets). Hierna wordt volstaan met een weergave van de belangrijkste conclusies uit deze watertoets. Voor

een uitgebreidere toelichting van onderstaande thema's wordt verwezen naar voornoemde watertoets van Waterpas.

Veiligheid & waterkeringen

De ontwikkeling bevindt zich buiten de beschermingszonering van waterstaatswerken en heeft geen invloed op de waterveiligheid.

Voorkomen van wateroverlast

Tijdens de ontwikkeling blijft het oppervlaktewater onveranderd en neemt het verharde oppervlakte niet significant toe. De benodigde compensatie van 12 m3 of 18 m2 is aanwezig in de taluds van de bestaande watergang. Wateroverlast is hierdoor onwaarschijnlijk.

In overeenstemming met het gemeentelijk waterplan dienen niet-verharde delen van de tuinen (de genoemde 50%) diep gespit te worden opgeleverd omdat de grond tijdens de bouw sterk verdicht raakt waardoor hemelwater nauwelijks in de grond geabsorbeerd kan worden. Omspitten kan in een later stadium afwateringsproblemen verhelpen in een steeds droger wordend zomerklimaat.

Grondwater en voorkomen (zoet)watertekort

Het gebied wordt gebruikt voor woningbouw. Hierbij worden geen grondwateronttrekkingen en –infiltraties gerealiseerd. Verder verandert de toevoer van water niet. De grondwaterstand lijkt niet nadelig beïnvloed te worden door de nieuwe inrichting. Ook een watertekort wordt zover niet voorzien.

Onderhoud & bagger

De ontwikkeling bevindt zich buiten het aangewezen gebied voor onderhoud van primair water en waterkeringen. Er is dus geen negatieve invloed op het onderhoud en bagger. De secundaire watergangen behoeven een onderhoudsstrook van 1,5 meter. Deze ruimte is beschikbaar met uitzondering van de watergang naast de openbare langsparkeervakken. Bij het plannen van de onderhoudswerkzaamheden is het nodig de parkeervakken van tevoren vrij te houden met behulp van informatieborden en een tijdelijk parkeerverbod.

Watersysteemkwaliteit & ecologie

De ontwikkeling van het gebied heeft geen directe effecten op de waterkwaliteit en ecologie.

Afvalwaterketen

Huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van hemelwater. Huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden en geloosd in het gemeentelijk stelsel in de Dr. Van Zeelandstraat. Hemelwater wordt direct geloosd op het oppervlaktewater. Uitzondering hierop is de verharding direct naast de Dr. Van Zeelandstraat. Hemelwater dat hier valt, vloeit in het gescheiden riool onder de straat.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het plan beperkte gevolgen heeft voor het watersysteem en dat de gevolgen daarvan kunnen worden opgelost door het graven van 18 m² extra waterberging door de watergang langs het plangebied met 0,17 meter te verbreden. Bij brief van 25 juli 2019 heeft het Hoogheemraadschap Delfland laten weten akkoord te kunnen gaan met de inhoud van deze waterparagraaf c.q. watertoets (zie bijlage VII).

5.6 Bodem

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

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

Door atkb is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie. In 2016 is op de locatie een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek, Dokter van Zeelandstraat (ong.)*, d.d. 3 februari 2016, zie bijlage VIII). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De bodem op de locatie bestaat tot circa 150 cm-mv uit een zandlaag, waaronder een kleilaag tot 250 cm-mv (maximale boordiepte) aanwezig is. Ter plaatse van de voormalige kantoorflat is sprake van een kleilaag tot circa 30 cm-mv, waaronder een zandpakket aanwezig is. De grondwaterstand bedraagt circa 65 cm-mv. In de bodem zijn (buiten de ligging van de voormalige kantoorflat) diverse bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. De bestanddelen bestaan uit puin, baksteen, kolengruis en houtskool.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is tijdens uitvoering van het veldwerk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn echter wel een matige bijmenging met baksteen en een sterke bijmenging met puin waargenomen. Op basis van indicatief onderzoek zijn deze verdachte bodemlagen niet verontreinigd met asbest. Opgemerkt wordt dat de aan- of afwezigheid van asbest alleen met een asbestonderzoek conform de NEN 5707 (grond) en/of NEN 5897 (puin) met enige zekerheid kan worden vastgesteld. De resultaten uit het huidige onderzoek geven met betrekking tot asbest(verontreiniging) daarom niet meer dan een indicatie.
- In de houtskool-en puinhoudende kleilaag van 170 tot 190 cm-mv is een matige verontreiniging met koper en lichte verontreiniging met zware metalen en PAK

vastgesteld. Verder zijn in de zintuiglijk verontreinigde boven- en ondergrond lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond. De zintuiglijk schone boven- en ondergrond ter plaatse van de voormalige kantoorflat is niet verontreinigd.

- In het grondwater is een lichte verontreiniging met naftaleen vastgesteld, waarvoor uit de historische informatie geen verklaring is gebleken.
- De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “verdacht voor lichte bodemverontreiniging met zware metalen en PAK in de grond en lichte verontreinigingen in het grondwater” is grotendeels bevestigd. Plaatselijk is een matige verontreiniging met koper vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat de matige verontreiniging een beperkte omvang heeft en geen aanwijzing is voor de aanwezigheid van een sterk verhoogd gehalte. Een nader bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Het bevoegd gezag in deze is echter de gemeente Leidschendam-Voorburg.
- Indien van de locatie grond wordt afgevoerd dient hierbij rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van onder meer de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit. De vrijkomende grond is buiten de onderzoekslocatie niet zonder meer herbruikbaar.

Geconstateerd moet echter worden dat voornoemd onderzoek uit 2016 niet meer up-to-date is, omdat het terrein de laatste jaren is gebruikt voor de opslag van voertuigen, puin, grond en stenen. Daardoor is de kans aanwezig dat zich in de grond huisvuillagen bevinden.

Voorts is door Milieuadviesbureau Adverbo recent nog een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd voor een deel van de planlocatie (*Milieukundig bodemonderzoek, Dr. Van Zeelandstraat te Leidschendam, rapportnummer 2490201, d.d. 15 mei 2020, zie bijlage IX*). In dat onderzoek is ook het onderzoek naar asbest meegenomen (conform NEN 5707). Het onderzoek maakt onderscheid tussen twee deelgebieden. Uit voornoemd onderzoek blijkt het volgende.

Deelgebied 1 (met klinkers verhard gebied en watergang met bermen):

- *Zowel in de boven- als ondergrond zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. Op basis van een indicatieve toetsing (generiek) van de gehalten aan het Besluit bodemkwaliteit valt eventueel vrijkomende grond in de klasse altijd toepasbaar tot wonen.*
- *In de puinhoudende grond is geen asbest aangetroffen.*
- *Er zijn geen duidelijke aanwijzingen dat er sprake is van huisvuillagen. Wel is opmerkelijk dat tot relatief grote diepte (1,50 m-mv) bodemvreemde materialen in de vorm van onder andere puin en kooldeeltjes aanwezig zijn.*

- *Het slib in de watergang kan bij baggerwerkzaamheden op de kant worden gezet.*
- *De locatie is geschikt voor het toekomstig gebruik als openbaar gebied.*

Deelgebied 2 (groenstrook):

- *Zowel in de boven- als ondergrond zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. Op basis van een indicatieve toetsing (generiek) van de gehalten aan het Besluit bodemkwaliteit valt eventueel vrijkomende grond in de klasse altijd toepasbaar tot industrie.*
- *In de puinhoudende grond is geen asbest aangetroffen.*
- *Ter hoogte van de riolering zijn visueel geen bijzonderheden in de bodem waargenomen.*
- *Er zijn geen duidelijke aanwijzingen dat er sprake is van huisvuillagen. Wel is opmerkelijk dat tot relatief grote diepte (1,50 m-mv) bodemvreemde materialen in de vorm van onder andere puin en kooldeeltjes aanwezig zijn.*
- *De locatie is geschikt voor het toekomstig gebruik als wonen met tuin.*

Aansluitend is door Milieuadviesbureau Adverbo nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (*Milieukundig bodemonderzoek, Dr. Van Zeelandstraat te Leidschendam, rapportnummer 2490228, d.d. 14 juli 2020, zie bijlage X*). In dit onderzoek is ook de mogelijke aanwezigheid van huisvuillagen en mogelijke verontreiniging van bagger aan de slootkant meegenomen. Uit voornoemd onderzoek blijkt het volgende.

- *In de grond zijn over het algemeen maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen.*
- *Nabij de voormalige bebouwing is het gehalte aan minerale olie in asbestgat AB04 sterk verhoogd. De verontreiniging is vanaf de grondwaterspiegel aanwezig. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond is beperkt en bedraagt ongeveer 1 m3. Er is geen bron bekend / aangetroffen die de sterke verontreiniging veroorzaakt zou kunnen hebben. Mogelijk is er sprake geweest van een ondergrondse tank. Het grondwater op deze locatie is niet met minerale olieproducten verontreinigd.*
- *In de grond is plaatselijk huisvuilachtig materiaal aangetroffen in de vorm van onder andere plastic, puin en kooldeeltjes. Deze bijmengingen hebben niet gezorgd voor een substantiële verslechtering van de milieukundige kwaliteit van de grond.*
- *In de grond is geen asbest aangetroffen.*
- *In het grondwater is maximaal een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen.*

Geadviseerd wordt de verontreiniging met minerale olie weg te nemen. Omdat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, is de gemeente Leidschendam-Voorburg bevoegd gezag. Het wegnemen van de verontreiniging dient te worden gemeld bij de gemeente.

Omdat het bodemonderzoek steekproefsgewijs is uitgevoerd, verdient het daarom de aanbeveling tijdens eventuele graafwerkzaamheden in de grond alert te blijven op mogelijk

verdachte bijmengingen op of in de bodem. Het gaat in deze met name om de mogelijke aanwezigheid van huisvuil.

Conclusie

De gemeente Leidschendam-Voorburg stemt in met de conclusies uit het uitgevoerde bodemonderzoek. Ondanks dat verontreiniging met minerale olie van ongeveer 1 m3 wettelijk gezien niet gesaneerd hoeft te worden, is het zeer raadzaam om deze verontreiniging wel te saneren. Wanneer de olieverontreiniging wordt verwijderd zijn er geen verdere milieuhygienische belemmeringen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De locatie voldoet aan de toekomstige functie “wonen met tuin”.

Op het naastgelegen terrein is PFAS-onderzoek gedaan. Voor vrijkomende grond van deze bouwlocatie en dat binnen LV kan worden hergebruikt, kan gebruik worden gemaakt van deze PFAS-analyses. Voor grond dat naar een andere gemeente wordt getransporteerd dient een AP04-onderzoek incl. PFAS gedaan te worden.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;

3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

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

Dit plan van 14 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

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

Voor onderhavig plan is een zogenaamde m.e.r.-aankmeldnotitie opgesteld (*Aankmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Dokter van Zeelandstraat te Leidschendam (RVB-locatie)*, Legalexion, d.d. 22 juni 2020), waarin onderzocht wordt in hoeverre van het plan belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten (zie bijlage XI).

Conclusie

Uit voornoemde m.e.r.-aankmeldnotitie blijkt dat er, gelet op de kenmerken van het project, met name de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., geen belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

6.2.1 Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologische waarde. Om die reden, en vanwege het gemeentelijke beleid, heeft voor onderhavige locatie archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierover het volgende.

6.2.2 Archeologisch bureauonderzoek

Hamaland Advies heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (*Bureauonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek Archeologie, Plangebied Dokter van Zeelandstraat (ong) te Leidschendam, Voorburg Gemeente Leidschendam, d.d. 16 november 2016, bijlage XII*).

- Het bureauonderzoek toont aan dat voor het plangebied een tweedeling geldt op de trefkans van archeologische vindplaatsen in het plangebied. Indien sprake is van een strandwal geldt voor die zone een hoge verwachting op archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Indien deze strandwal ontbreekt, dan geldt een lage verwachting op archeologische vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen, en een hoge verwachting op archeologische vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd. Archeologische vindplaatsen worden tot in de top van het strandzand verwacht, op een maximale diepte van 3,5m -NAP. De resultaten van het bureauonderzoek zijn verwerkt in het Plan van Aanpak voor een verkennend en karterend booronderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten van het booronderzoek is een selectieadvies geformuleerd waarin aangegeven wordt of er wel of geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.
- Op grond van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen te verwachten zijn uit de Romeinse Tijd. De sporen en vondsten bevinden zich in de veraarde/verspitte top van het Hollandveenpakket (Laag

van Nieuwkoop) op een diepte vanaf van 120cm-mv (90cm-NAP) tot 200cm-mv (170cm-NAP). Uitgaande van een bufferzone van minimaal 30 cm houdt dit in dat bodemingrepen dieper dan 90 cm-mv (60 cm- NAP) schadelijk zijn voor het bodemarchief. Daarom raden wij aan om voorafgaand aan de verdere planvorming een aantal proefsleuven te trekken in het archeologisch waardevolle deel van het plangebied, om de aangetroffen vindplaatsen nader in kaart te brengen en te kunnen waarderen. Ter plaatse van de gesloopte bebouwing is de bodem verstoord tot een minimale diepte van 2,50m-mv, waardoor de kans op intacte vindplaatsen hier nihil is.

- Het aangetroffen vondstniveau uit de Moderne Tijd (top van het kleipakket onder de moderne bouwvoor) wordt in verband gebracht met landbouwactiviteiten. Wij achten dit niveau minder relevant voor vervolgonderzoek, omdat er vanaf de 18e eeuw tot aan de jaren '60 van de vorige eeuw uitsluitend sprake was van een weidegebied.
- De resultaten en aanbevelingen uit het onderhavige onderzoek zijn op 14 september 2016 getoetst door het bevoegd gezag, de Gemeente Leidschendam-Voorburg en diens archeologisch adviseur, mw. drs. K. van der Kant (bij afwezigheid van mw. drs. L. van de Geijn). De opmerkingen zijn verwerkt in deze definitieve versie van het rapport.
- Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: "Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister". Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Amersfoort en de verantwoordelijk beleidsadviseur archeologie van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

6.2.3 Conclusies en advies

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen bestaande uit het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Inmiddels is het betreffende PvE opgesteld en goedgekeurd (zie bijlage XIII).

Voornoemd proefsleuvenonderzoek zal zo spoedig mogelijk gestart worden, zodat de resultaten bekend zijn voor het afronden van de aanvraagprocedure van de omgevingsvergunning 1^e fase.

Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan. Indien er wel archeologische waarden worden vastgesteld, zijn er

twee mogelijkheden. De archeologische resten kunnen in situ (in de bodem) of ex situ (buiten de bodem) behouden worden.

Behoud in situ betekent dat de archeologische resten in de bodem beschermd worden. Een van de mogelijkheden is archeologisch vriendelijk bouwen. Wanneer een aanpassing van de bouwplannen betekent dat de resten veilig in de bodem bewaard kunnen blijven, wordt het archeologisch onderzoek op dit punt gestaakt. Indien behoud ex situ noodzakelijk is, omdat de bouwplannen de archeologische resten bedreigen, kan het bevoegd gezag besluiten dat de vindplaats archeologisch onderzocht moet worden tot het niveau dat door de nieuwbouwplannen bedreigd wordt. Het PvE voor het proefsleuvenonderzoek moet ook voor dit definitieve onderzoek de randvoorwaarden en wetenschappelijke kaders bieden. Er mag pas gestart worden met bodemverstorende activiteiten als het archeologische veldwerk is afgerond en van de gemeente een schriftelijke bevestiging ontvangen is dat het projectgebied voor archeologie is vrijgegeven.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling van deze locatie is onderdeel van de totale gemeentelijke herontwikkelingsopgave in KleinPlaspoelPolder.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft voor de gehele herontwikkeling van KleinPlaspoelPolder berekeningen opgesteld waaruit blijkt dat deze ontwikkeling financieel haalbaar is en waar in de nabije toekomst voldoende sturingsmogelijkheden aanwezig zijn om deze financiële haalbaarheid veilig te stellen.

Onderdeel van de gemeentelijke haalbaarheidsberekening is binnenplanse verevening; het plegen van kostenverhaal waarbij projectontwikkelaars met grondpositie in het gebied, op basis van een aan de opbrengsten gerelateerde verdeelsleutel, moeten bijdragen aan door de gemeente te realiseren voorzieningen van openbaar nut in dat plangebied. Een andere c.q. aanvullende mogelijkheid is dat de betreffende ontwikkelaar bepaalde openbare voorzieningen in en/of grenzend aan haar eigen plangebied voor eigen rekening realiseert.

Basisgedachte hierbij is dat gemeente voor bestemmingswijziging het kostenverhaal heeft verzekerd met een anterieure overeenkomst zodat wordt voldaan aan de wettelijke vereisten welke aan kostenverhaal worden gesteld.

De wettelijke terugvaloptie betreft het afrekenen van de verschuldigde exploitatiebijdrage via het systeem van het, samen met het bestemmingsplan vast te stellen, exploitatieplan. Voor deze laatste optie is in dit geval nadrukkelijk niet gekozen.

In het geval van de herontwikkeling van de RVB-locatie, het onderhavige gebied van BPD BV en Schouten Bouw, is het kostenverhaal voor de gemeente Leidschendam-Voorburg verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Naast een bijdrage aan de voorzieningen van openbaar nut wordt door de ontwikkelaar ook, op basis van de daarvoor geldende normen, bijgedragen aan de gemeentelijke plankosten.

Met vorenstaande is aannemelijk dat het plan, met inbegrip van het anterieur overeengekomen kostenverhaal, economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

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.

7.2.2 Participatie omgeving

Gedurende het opstellen van de in paragraaf 2.4.5 besproken Spelregelkaart voor de ontwikkeling Deellocatie Noord heeft participatie voorop gestaan. Zowel de Ontwikkelingsvisie Klein Plaspoelpolder, als de betreffende Spelregelkaart zijn tot stand gekomen met de input van de omgeving (omwonenden, gebruikers en initiatiefnemers). Uit de ontvangen reacties van omwonenden blijkt dat de Spelregelkaart goed aansluit bij de wensen die in de buurt leven.

7.2.3 Belangenafweging

Bij de besluitvorming omtrent de planologische inpassing van dit bouwplan dienen in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' alle betrokken belangen afgewogen te worden. Daarbij behoren eveneens de belangen van de omwonenden. Het bouwplan mag immers geen onevenredige aantasting vormen van het woon- en leefklimaat van de betreffende omwonenden danwel een belemmering vormen voor omliggende functies c.q. bedrijvigheid. Hierover het volgende.

Wat betreft de afweging van belangen vanwege omliggende functies c.q. bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3 van deze onderbouwing. Daaruit blijkt dat er in de (directe) omgeving van het bouwplan geen bedrijven en / of instellingen aanwezig zijn die een milieubelastend effect kunnen hebben op het bouwplan aan de Dokter van Zeelandstraat. Tevens zijn er geen negatieve en / of belemmerende milieueffecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies.

Wat betreft de afweging van belangen van omwonenden moet eerst worden bepaald voor welke omwonenden dit bouwplan relevant zou kunnen zijn. Hierover kan opgemerkt worden dat dit in elk geval een aantal bewoners aan de Voorburgseweg (aan de overzijde van de Oude Trambaan) zicht krijgt op de nieuwe woningen aan de Dokter van Zeelandstraat. Deze afstand is minimaal zo'n 50 meter. Datzelfde geldt voor degenen die aan de zuidoostzijde van het plan wonen, ter hoogte van de Bolder. De woningen daar liggen eveneens op meer dan 50 meter

afstand. De bewoners die in de loop van 2019 de woningen in het Voorburgs Kwartier (zijde Dokter van Zeelandstraat) betrekken, kijken uit op dit bouwplan.

Het bouwplan wijkt, af van het geldende bestemmingsplan. Dat is de reden dat er nu een planologische procedure wordt doorlopen. In het kader van een goede belangenafweging is het van belang stil te staan bij de mate van afwijking van het bestemmingsplan. Immers de mate van afwijking van het bestemmingsplan bepaalt ook voor een groot deel de 'bandbreedte' van beoordeling van het plan. Hierover kan het volgende worden gezegd.

Het huidige bestemmingsplan geeft hoofdzakelijk een kantorenbestemming aan de locatie. In het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen. Op de locatie is geen bebouwing aanwezig. Het nu verharde plangebied is in het verleden gebruikt als parkeerplaats. De locatie sluit niet (meer) aan op de ruimtelijke- en beeldkwaliteit van het aangrenzende woon- en leefgebied. De realisatie van de woningen betekent een aanmerkelijke kwaliteitsimpuls voor de locatie en de omgeving. De herontwikkeling zal een positief effect hebben op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat van omwonenden ter plaatse.

7.2.4 Procedure

Het voorliggende plan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de *'Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006'*. Door het verplicht toepassen van de procedure als bedoeld in Afd. 3.4 Awb wordt eenieder de gelegenheid geboden voldoende actief te worden betrokken bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning eerste fase. Een extra inspraakronde voegt daaraan niets toe.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het voornemen van de gemeente tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase op datum 2020 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op datum 2020. Ook wordt het voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Conclusie

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

BIJLAGEN:

- I. *Spelregelkaart Deellocatie Noord Klein Plaspoelpolder, Gemeente Leidschendam-Voorburg, d.d. 8 december 2015*
- II. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan dr. Van Zeelandstraat, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 18 februari 2019*
- III. *Quicksan In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Dokter (Dr.) van Zeelandstraat, Leidschendam, Ecoresult, 18 februari 2019*
- IV. *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie RVB-locatie Dokter Van Zeelandstraat, Leidschendam, Langelaar Milieuadvies, d.d. 6 februari 2020*
- V. *Watertoets RVB-terrein, Waterpas, d.d. 25 maart 2020*
- VI. *Bijlage 1 bij Watertoets Waterpas*
- VII. *Instemming Hoogheemraadschap Delfland, d.d. 25 juli 2019*
- VIII. *Verkennd bodemonderzoek, Dokter van Zeelandstraat (ong.), atkb, rapportnummer 20151134/rap01 versie 2, d.d. 3 februari 2016*
- IX. *Milieukundig bodemonderzoek, Dr. Van Zeelandstraat te Leidschendam, Adverbo, rapportnummer 2490201, d.d. 15 mei 2020*
- X. *Milieukundig bodemonderzoek, Dr. Van Zeelandstraat te Leidschendam, Adverbo, rapportnummer 2490228, d.d. 14 juli 2020*
- XI. *Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van bouwplan Dokter Van Zeelandstraat te Leidschendam (RVB-locatie), Legalexion, d.d. 22 juni 2020*
- XII. *Bureauonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek Archeologie, Plangebied Dokter van Zeelandstraat (ong) te Leidschendam, Voorburg Gemeente Leidschendam, Hamaland Advies, d.d. 16 november 2016*
- XIII. *Programma van Eisen Inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), 7 juli 2020, Dr. Van Zeelandstraat Leidschendam*