

Fonteinkerk



Bestemmingsplan 22 september 2020

Gemeente:



Gemeente Leidschendam - Voorburg

Postbus 1005

2260 BA Leidschendam

T: 14 070

www.lv.nl

Opdrachtgever:

Fonteyn Voorburg BV

Buiksloterdijk 240

1025 WE Amsterdam

Planadviseur:



Adviesbureau Haver Droeze BNT

Muurhuizen 165

3811 EG Amersfoort

033 416 35 35

www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel: bestemmingsplan Fonteinkerk, Gemeente Leidschendam-Voorburg

Rapporttype: Toelichting, regels

IMRO-IDN: NL.IMRO.1916.Fonteynenburghlaan-VG01

Ontwerp: 21 april 2020

Vaststelling: 22 september 2020

Beknopte inhoud: Herziening van het bestemmingsplan Voorburg West / Park Leeuwenbergh ten behoeve van de transformatie van de Fonteinkerk tot woongebouw met maximaal 19 appartementen en parkeren op eigen terrein. De bestemming maatschappelijke bestemming van het voormalige kerkgebouw wordt met dit plan omgezet in een woonbestemming.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Opbouw van het plan	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Regionaal beleid	19
2.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 3 Huidige situatie	31
3.1 Inleiding	31
Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Stedenbouwkundige modellen	37
4.3 Ruimtelijke Visie	46
4.4 Ruimtelijke inpassing	47
4.5 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied	48
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Watersysteem	51
5.3 Bodem	54
5.4 Luchtkwaliteit	57
5.5 Geluid	58
5.6 Natuurbescherming	60
5.7 Externe Veiligheid	63
5.8 Gezondheid	65
5.9 Kabels en leidingen	66
5.10 Duurzaamheid	67
5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	67
5.12 Bezoning, daglichttoetreding, lichthinder, windhinder, uitzicht en privacy	69
5.13 Conclusie	71
Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed	73
6.1 Inleiding	73
6.2 Archeologisch erfgoed	73
6.3 Cultuurhistorisch erfgoed	75
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	77
7.1 Inleiding	77
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

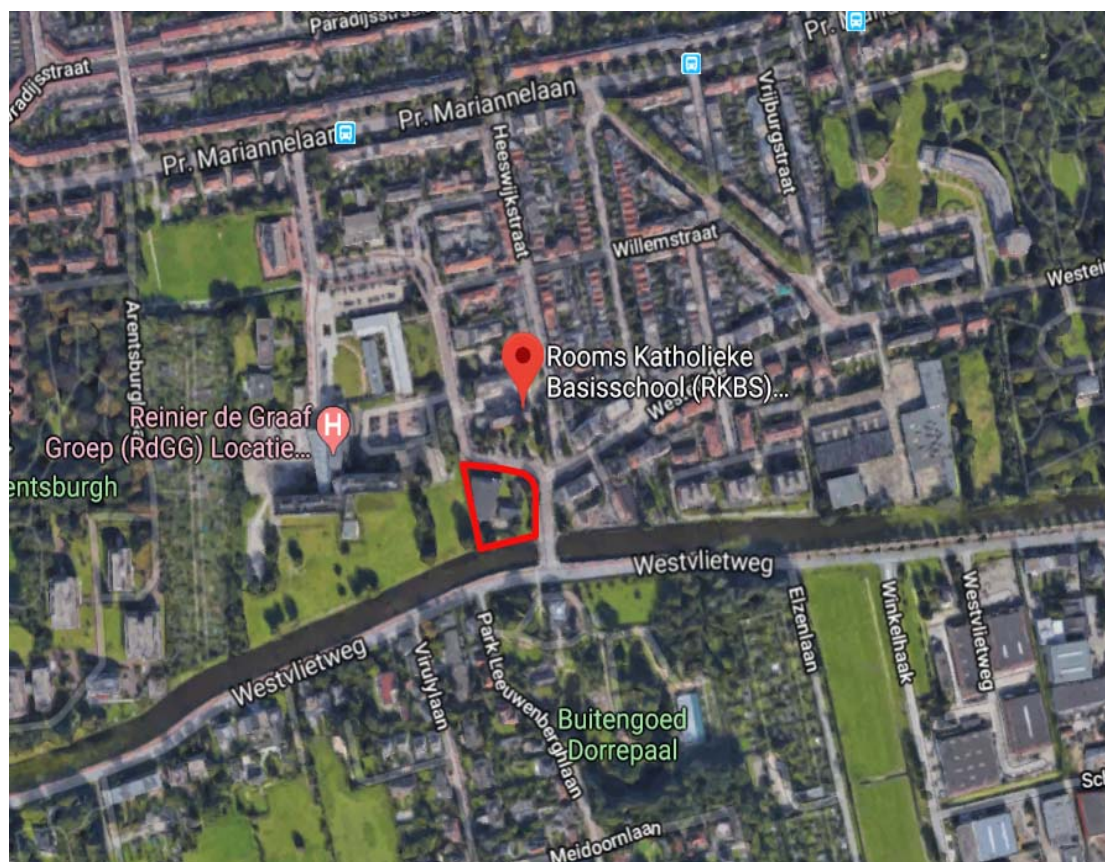
De Fonteinkerk aan de Fonteynenburghlaan 1 in Voorburg was tot 2014 in gebruik als kerkgebouw van de Protestantse Gemeente Voorburg. In eerste instantie is gezocht naar een invulling die paste bij de maatschappelijke bestemming van het object. Toen dat niet mogelijk bleek, is gezocht naar een partij die het gebouw een andere functie kon geven. Na de vooraanwijzing van 11 juli 2017 is het kerkgebouw bij het raadsbesluit van 16 juli 2019 aangewezen als gemeentelijk monument.

In 2018 is het kerkgebouw aangekocht door Wibaut Projectontwikkeling met het doel de kerk te transformeren tot woningen. Aangezien deze ontwikkeling binnen de kaders van het bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd, dient het bestemmingsplan daartoe te worden herzien. Hiertoe is op 17 juli 2018 een intentieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De Fonteinkerk ligt aan de Fonteynenburghlaan 1 langs de Vliet in Voorburg-West. Het voormalige kerkgebouw staat op een markante plek in een bocht en aan het einde van de as van de Westeinde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het terrein van het Diaconessenhuis Voorburg, onderdeel van het Reinier de Graaf ziekenhuis. Ten noorden van het plangebied staat de R.K. Basisschool Pius X. Daarachter en ten oosten van het plangebied bevindt zich woonbebouwing. Aan de zuidzijde bevindt zich de Vliet.

De begrenzing en ligging van het plangebied zijn aangeduid in afbeelding 1.

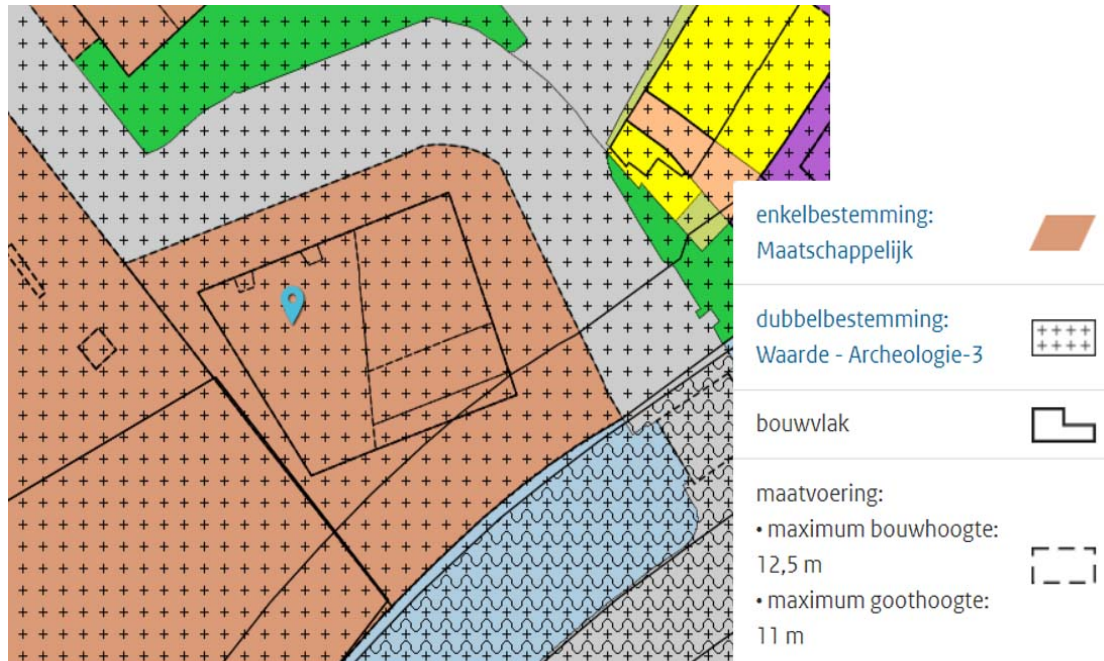


Afbeelding 1: ligging plangebied (plangebied is rood omkaderd en loopt tot 4m uit de oever van de Vliet, de resterende strook is eigendom van de Provincie)

Bron: maps.google.nl

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt voorafgaand aan de vaststelling van het voorliggende plan de volgende, gedeeltelijk door dit plan te vervangen, juridisch-planologische regeling:



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan Voorburg West / Park Leeuwenbergh

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1. bestemmingsplan "Voorburg West / Park Leeuwenbergh" vastgesteld op 11 oktober 2016. Het bestemmingsplan is op 12 januari 2017 onherroepelijk geworden.

In dit plan hebben de gronden van het plangebied de volgende bestemmingen: 'Maatschappelijk', 'Waarde Cultuurhistorie' en Waarde - Archeologie - 3'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, erven, groenvoorzieningen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, speeltoestellen, waterlopen en waterpartijen. Wonen is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan voor zover de gronden (tevens) zijn voorzien van de aanduiding '(w)'.

Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. De bouwhoogte is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. De goot- en bouwhoogte van het kerkgebouw mag niet meer bedragen dan 11m, respectievelijk 12,5m. De klokkentorens zijn apart aangeduid, hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 31m. Het bouwvlak strekt zich ook uit ten oosten van het kerkgebouw. In het noordelijke deel staat een gebouwde fietsenstalling. Voor dit deel van het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage (30%) en een maximale bouwhoogte van 3m. Ter plaatse van de bestaande 'Meugel' (de Spreng) geldt een maximale bouwhoogte van 7m en een bebouwingspercentage van 100%.

Binnen de zone van 15m tot de oever van de Vliet, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie' zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten met het oog op de cultuurhistorische waarden van de Vlietoever. Zie afbeelding 2 voor een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van de Fonteinkerk.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan Fonteinkerk is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie;
- in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde nieuwe situatie en de totstandkoming van het uiteindelijke model;
- in hoofdstuk 5 zijn de omgevings- en milieuaspecten beschreven;
- in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied;
- in hoofdstuk 7 zijn ten slotte de maatschappelijke en economische haalbaarheid uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Aangezien het vigerende bestemmingsplan in 2016 is vastgesteld zijn de meeste beleidsonderdelen daarvan nog voldoende actueel. In dit hoofdstuk zijn daarom alleen de gewijzigde actuele c.q. de relevante beleidsonderdelen voor de in het plangebied voorziene ontwikkelingen beschreven.

2.2 Rijksbeleid

Er zijn geen relevante wijzigingen in het rijksbeleid ten opzichte van hetgeen is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan Voorburg West / Park Leeuwenbergh.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld; deze zijn per 1 april 2019 in werking getreden. In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn (onder andere) de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte beleidsneutraal geïntegreerd in één beleidskader voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie
- het milieubeleidsplan
- het regionale waterplan
- het verkeers- en vervoersplan
- de natuurvisie

Met het omgevingsbeleid streeft de Provincie Zuid-Holland naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- de ruimtelijke **hoofdstructuur van de ondergrond**
- het **dagelijks stedelijk systeem** dat bestaat uit stedelijke agglomeratie en daarmee via hof verbonden regiokernen;
- de **hoogstedelijke zone** tussen Leiden en Dordrecht;
- het **logistiek - industriële systeem** (mainport, havenports langs vaarwegen en zware infrastructuur);
- de samenhang van grote **landschappelijke eenheden** met de stedelijke agglomeratie;
- de **groene ruimte** en de groenblauwe structuur
- het **bodem- en watersysteem**;
- **energie**.

Daarbij geldt de bestaande situatie als vertrekpunt en de maatschappelijke vraag is leidraad voor het handelen en de sturing van de Provincie op het bereiken van haar doelen. Met het omgevingsbeleid heeft de Provincie 6 ambities geformuleerd:

1. naar een klimaatbestendige delta
2. naar een nieuwe economie: the next level
3. naar een levendige meerkernige metropool
4. energievernieuwing
5. best bereikbare provincie
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor onderhavig plan is van belang dat de Provincie de kwaliteit van de leefomgeving wil versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in onderlinge samenhang te bezien. Daarbij worden de bijzondere kwaliteiten van het landschap versterkt en natuur, cultureel erfgoed en monumenten beschermd om het landschap aantrekkelijk te maken en te houden.

Bij het beantwoorden van de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie de volgende uitgangspunten:

- de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. De schaal van een gebied (korrelgrootte) bepaalt of een ontwikkeling passend is of niet;
- een ontwikkeling die past bij de schaal en de aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is veelal de ruimtelijke impact van de nieuwe ontwikkeling en des te groter de kans dat hiermee provinciale doelen of belangen worden geraakt. Dit geldt evenzeer naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonder is of kwetsbaar.

De provincie maakt daarbij onderscheid in 3 soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

In onderhavig plan is sprake van 'inpassing'; er is sprake van een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet of nauwelijks. De ligging langs de Vlietoevers (bijzondere kwaliteit) maakt dat de provincie wel actief betrokken is geweest bij de planvorming.

In relatie tot de opgaven voor verstedelijking en wonen streeft de provincie naar voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder doelgroepen van het huurbeleid. Daarbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Daarbij heeft de provincie de ambitie om alle woningen in Zuid - Holland in 2035 CO₂ neutraal te maken en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dienen bij te dragen aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, zijn energieneutraal en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om te kunnen sturen op kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is gekozen voor een ordening in 4 lagen: laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De uitwerking voor dit plan is hierna per laag nader uitgewerkt.

2.3.1 Laag van de ondergrond

Het plangebied ligt op de overgang tussen het Kustcomplex en de Rivierdeltacomplex. Het plangebied is op de kaart aangeduid als 'jong zeekleigebied' (zie afbeelding 3). Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt; daardoor is het kenmerkende reliëf grotendeels verdwenen.

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden; dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunten zijn:

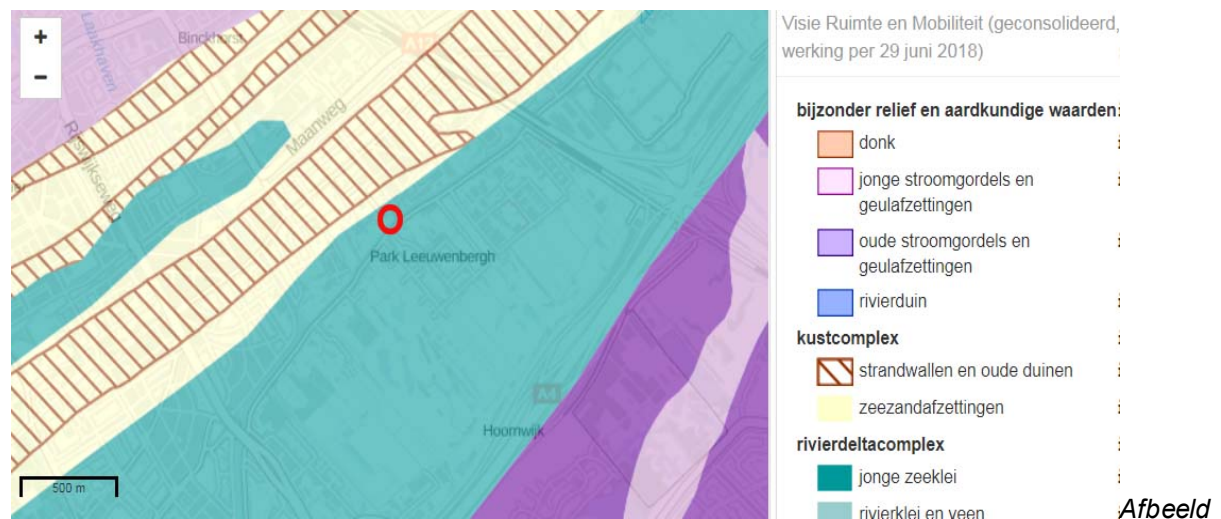
Kustcomplex

- ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever);
- ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' en bouwen voort op de parallelle kuststructuur;
- veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Rivierklei en veen

- ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Onderhavig plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De genoemde verschillen zijn daardoor niet meer waarneembaar aanwezig. Daarmee zijn de richtpunten niet (meer) van toepassing voor dit plan.



ing 3: uitsnede kaartlaag "Ondergrond" ter plaatse van het plangebied (rode cirkel)

bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>

2.3.2 Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Vanuit de laag van de cultuur- en natuurlandschappen gelden geen specifieke uitgangspunten voor onderhavig plan.

2.3.3 Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied van de steden en dorpen en het verbindende netwerk van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Door voort te bouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) ontstaan herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom aandacht gevraagd voor het behouden en versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

Op de kaart 'stedelijke occupatie' (zie afbeelding 4) is te zien dat het plangebied zich op de rand van het 'stedelijk centrumgebied' bevindt. Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat is een ruime differentiatie in woon- en werkmilieus een belangrijke voorwaarde. Bij herstructurering,

transformatie of verdichting plaatsvindt in de stad draagt differentiatie bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en een sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.

Voor onderhavig plan zijn de volgende richtpunten van belang:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken / identiteit van de stad, kern of dorp;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

In onderhavig plan is ervoor gekozen om de bestaande bebouwing te voorzien van extra bouwlagen. Hiermee kan het woningaanbod worden vergroot, zonder dat het ruimtebeslag toeneemt. Bij de vormgeving van de nieuwe bouwlagen is nadrukkelijk rekening gehouden met het monumentale karakter van het bestaande kerkgebouw. Hierdoor én door het feit dat het monumentale kerkgebouw als object behouden blijft, wordt rekening gehouden met de karakteristieke kenmerken en identiteit van dit deel van Voorburg.

De kwaliteit van de ligging aan het water wordt versterkt doordat de bestaande bijgebouwen (een vleugel en fietsenstalling) worden gesloopt en hier geen nieuwe bebouwing voor wordt opgericht. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene inpassing van het parkeren en beleving van de Vlietoevers. Door de aanleg van een voetpad langs de Vliet verbetert de recreatieve beleving van de Vliet en de daarmee verweven cultuurhistorische waarden. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Provinciaal beleid.



Afbeelding 4: uitsnede kwaliteitskaart - Laag stedelijke occupatie ter plaatse van het plangebied (rode cirkel)

Bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>

2.3.4 Laag van de beleving

De vierde laag gaat over de belevingswaarde van een gebied in combinatie met de wens om de recreatieve gebruikswaarden te verhogen. Het betreft plekken met bijzondere cultuurhistorische waarde maar ziet ook op het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Een heldere groenstructuur dient daarvoor als basis. Ook kwaliteiten zoals 'luwte' of 'stilte' als contrast met de dynamiek van de stad vormt een belangrijke kwaliteit.

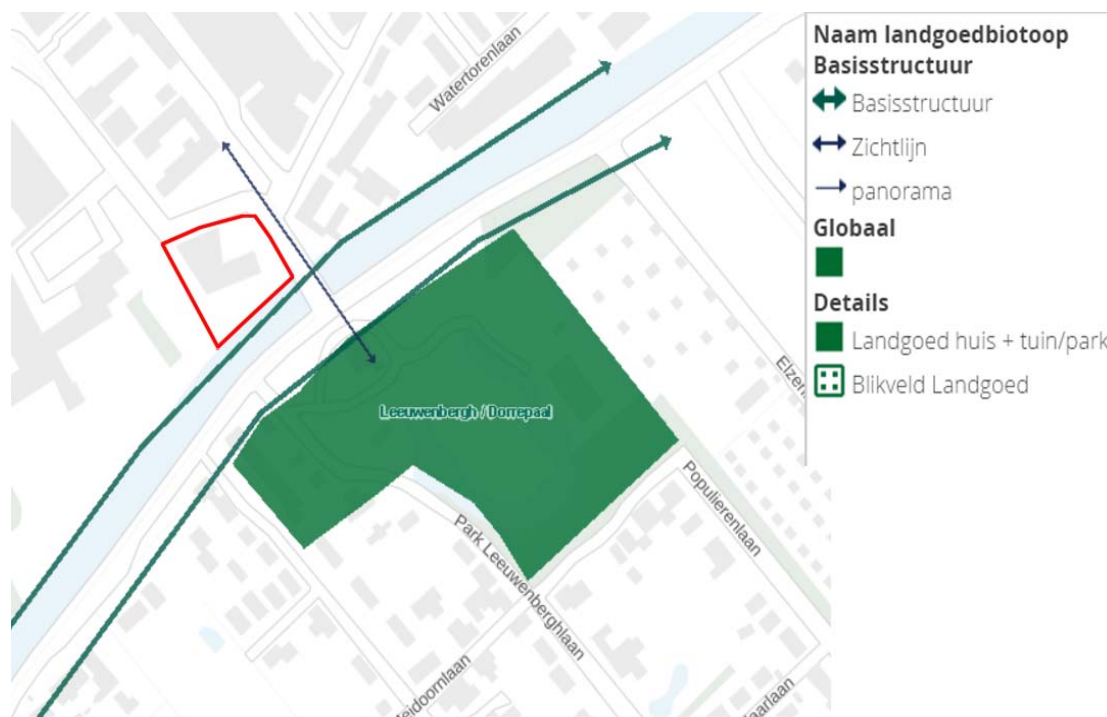
Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad.

historische landgoederenzone

Onderhavig plangebied maakt deel uit van de historische landgoederenzone. In dit gebied bevindt zich een groot aantal landgoederen, buitenplaatsen, kastelen en kasteelruïnes. De kenmerken en waarden van deze plekken bestaan uit:

- het ensemble van de (historische) buitenplaats bestaande uit een hoofdhuis met bijgebouwen en een bijbehorende tuin- of parkaanleg of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van een ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen.;
- de basisstructuur waaraan het landgoed of kasteel(locatie) is gekoppeld: een weg, waterloop en/of zichtlijnen;
- het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.

Richtpunt is de verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed/ kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving. Voor onderhavig plan is relevant dat het plangebied grenst aan een zone met bijzondere ruimtelijke kwaliteit (categorie 1) als onderdeel van de landgoedbiotoop van de voormalige buitenplaats Leeuwenbergh die in 1640 werd aangelegd en Villa Dorrepaal; het voormalige huis Leeuwenbergh (1880) dat in 1925 werd in opdracht van Emalia Dorrepaal werd verbouwd tot herstellingsoord en werd omgedoopt tot 'Dorrepaal' (zie afbeelding 5). Ter plaatse van het plangebied is een deel van de Fonteynenburghlaan aangewezen als onderdeel van de landgoedbiotoop, zijnde een zichtlijn op villa Dorrepaal. De breedte van de door de provincie aangewezen 'landgoedbiotoop' bedraagt ter plaatse van het plangebied 20m.



Afbeelding 5: uitsnede beleidskaart landgoedbiotopen

Bron: http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas

In het plan is rekening gehouden met de 'landgoedbiotoop' over de Tolbrug en de Fonteynenburghlaan. Allereerst blijft dit gebied in beginsel gewijwaard van nieuwe bebouwing doordat is gekozen voor het 'optoppen' van het bestaande kerkgebouw. Wel biedt het bestemmingsplan - onder voorwaarden - de mogelijkheid om in de bestemming 'Tuin' een gezamenlijke fietsenberging te bouwen. De bestaande zichtrelatie met de villa Dorrepaal blijft daarmee behouden. Daarnaast zorgen de sloop van de vleugel (De Spreng) en de fietsenstalling ervoor dat de zichtrelatie met de Vliet als cultuurhistorische structuurdrager wordt hersteld. Vanwege de onderlinge afstand tussen het kerkgebouw en villa Dorrepaal, is geen sprake van 'concurrentie'. Doordat er meer ruimte ontstaat voor groen wordt de van oudsher aanwezige afwisseling tussen rood en groen van deze vroegere buitenplaatsenzone hersteld. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid ten aanzien van de 'beleving' van cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten.

Historische vaarweg

De Vliet is aangewezen als historische vaarweg. Deze hebben de uitstraling van regionale landschappelijke dragers door eenheid en samenhang in de inrichting van de oevers en begeleidende beplanting en door de vormgeving van kruisende infrastructuur. Er is aandacht nodig voor zicht op en vanaf het water.

Ontwikkelingen aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied dragen waar nodig bij aan de versterking van hun rustige en voornamelijk karakter, behoud en versterking van erfgoed als identiteitsdragende en herstel van continuïteit (ook landschap). Oevers van rivieren, vaarten, kanalen en plannen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk.

Richtpunten:

- om oevers en water openbaar toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting en privatisering van de oevers, direct grenzend aan het water;
- ontwikkelingen aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied dragen bij aan de versterking van het karakter van de kanalen en vaarten.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is ervoor gekozen om het bestaande kerkgebouw te voorzien van extra bouwlagen. Daarnaast worden bestaande vleugel aan het gebouw (De Spreng) en de fietsenstalling gesloopt. Hierdoor blijft ondanks de toename van het aantal woningen het ruimtebeslag zeer beperkt. Ook ontstaat hierdoor letterlijk ruimte om de zichtrelatie met de Vliet te herstellen. Over het terrein zal een pad worden aangelegd waardoor de oevers en het water openbaar toegankelijk worden. Zodoende kan worden gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan het karakter van de Vliet en de verwezenlijking van de richtpunten met betrekking tot historische vaarwegen. Het plan is zodoende in overeenstemming met het Provinciale ruimtelijke beleid ten aanzien van historische vaarwegen.

Romeinse limes

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg (zie afbeelding 6).

De kernwaarden bestaan uit verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur: forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen. En ook uit steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra. Ook de verbindende structurerende

elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn maken hier deel van uit. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

In het voorliggende plan blijft het ruimtebeslag beperkt en worden de oevers langs de Vliet openbaar toegankelijk. Uit het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 6.2) is naar voren gekomen dat zich ter plaatse van het plangebied geen resten bevinden van het kanaal van Corbulo. Evenmin zijn hier nog resten te vinden van kampementen of andere archeologische resten uit die periode. Er is zodoende geen directe aanleiding om met de ontwikkeling van onderhavig plangebied nader invulling te geven aan de verwezenlijking van de richtpunten met betrekking tot de Romeinse Limes. Wel sluit het plan aan bij de ambitie om de oevers van de Vliet openbaar toegankelijk te maken. Het plan is zodoende in overeenstemming met het Provinciale ruimtelijke beleid ten aanzien van de Limes.



Afbeelding 6: uitsnede kwaliteitskaart - Laag van de beleving ter hoogte van het plangebied (rode cirkel)

Bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>

2.3.5 Omgevingsverordening Zuid - Holland

De wijze waarop in bestemmingsplannen invulling dient te worden gegeven aan de ambities en de visie van de Provincie is vastgelegd in de Omgevingsverordening Zuid - Holland.

In afdeling 6.2 zijn de regels opgenomen waar bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee dient te worden gehouden. In artikel 6.10 is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient te voldoen aan de volgende eisen:

- de toelichting op een bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- indien de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en de ontwikkeling is voorzien op een locatie met een grotere oppervlakte dan 3ha, wordt gebruik gemaakt van de locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In dit kader is van belang dat in de Verordening Ruimte een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als: 'stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tevens zijn in artikel 6.9 regels opgenomen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit bij 'nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen'. In Bijlage 1 Begrippen als bedoeld in artikel 1.1 van de Omgevingsverordening is 'ruimtelijke ontwikkeling' gedefinieerd als: 'nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond'. Onder 'ruimtelijke kwaliteit' wordt in dit kader verstaan de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in beginsel te passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en geen wijziging op structuurniveau tot stand te brengen. Het plan moet passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Indien een ruimtelijke ontwikkeling past binnen de gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen), kan deze uitsluitend worden toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- er zo nodig aanvullende ruimtelijke maatregelen worden getroffen.

Deze aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De aanvullende maatregelen dienen in beginsel in hetzelfde plangebied te worden genomen, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. Tevens kan het bevoegd gezag in plaats van ruimtelijke maatregelen een financiële compensatie verlangen door middel van een storting in het kwaliteitsfonds.

Indien een bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn of dat betrekking heeft op een locatie met bijzondere cultuurhistorische of ruimtelijke waarden, moet in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Deze beschrijving is vervat in paragraaf 4.4.

In de VRM is onderhavig plangebied aangewezen als gebied met bijzondere kwaliteiten. Om deze bijzondere kwaliteiten te beschermen zijn ruimtelijke ontwikkelingen hier in beginsel niet toegestaan, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of als het gaat om een in het Programma Ruimte aangewezen bijzondere ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang.

Onderhavig plan ziet op een ontwikkeling waarbij sprake is van herontwikkeling van bestaande karakteristieke bebouwing (kerkgebouw) tot een woongebouw met maximaal 19 appartementen. Het gebouw wordt daarbij 'op getopt' in dat geval wordt in het provinciaal ruimtelijk beleid gesproken over 'inpassing'. De ontwikkeling blijft beperkt tot 1 kavel en sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van de bebouwing en het gebied. De ontwikkeling is daarom aan te merken als gebiedseigen en passend qua maat en aard van de bestaande kenmerken van het gebied.

De bestaande groene kwaliteiten worden versterkt. Met de nieuwe inrichting blijft de historische afwisseling tussen rood (de historische buitenplaatsen) en groen (de bijbehorende parkaanleg)

behouden. Doordat de bestaande bijgebouwen worden gesloopt, draagt de herontwikkeling bij aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Doordat het plan voorziet in zichtlijnen en wandelpaden wordt tevens een bijdrage geleverd aan de recreatieve kwaliteit en de verbinding met de Vliet. Het plan is in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Woonvisie Haaglanden 2017 - 2021

De gemeenten van het Stadsgewest Haaglanden hebben in de 'Bestuurlijke Tafel' een gezamenlijke beleidsnota opgesteld op het gebied van wonen. Hierin is het woningbouwprogramma regionaal afgestemd en worden kaders geboden voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en zorgpartijen. De woonvisie geldt, conform het provinciaal beleid, als invulling van de eerste stap van de ladder voor duurzame verstedelijking en is richtinggevend voor het lokale woonbeleid van gemeenten.

Naar verwachting komen er tot 2025 circa 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Dit betekent dat de regio een aanzienlijke bouwopgave kent, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op eengezinswoningen maar ook op gestapelde woningbouw. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens. De woonvisie is gericht op het ontwikkelen van een ongedeelde woningmarkt; een woningmarkt waar voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. Oftewel meer woonsmaken en meer zich onderscheidende milieus. Daarbij zijn het huidige groen en blauw belangrijke kernkwaliteiten van de bestaande woonmilieus.

Circa 48 procent van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Doordat de huurprijzen de afgelopen jaren zijn toegenomen, is ook de druk op de sociale huishoudens toegenomen. Er is specifiek woonbeleid voor deze groep nodig om voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen te kunnen bieden. Het aandeel vrije sector woningen binnen de totale woningvoorraad bedraagt ongeveer 11% en is daarmee ruim hoger dan het landelijk gemiddelde van ongeveer 6%.

Het vertrouwen op de koopwoningenmarkt is sinds de crisis flink gestegen. Hierdoor neemt de vraag in het (middel)dure segment weer toe. De verwachting is dat de vraag naar woningen in dit marktsegment in de komende jaren zal blijven toenemen. Uit het woonwensenonderzoek (De Grote Woontest) is naar voren gekomen dat mensen behoefte hebben aan een omgeving met een duidelijkere herkenbaarheid en eigen identiteit. Als gevolg van de vergrijzing stijgt ook de behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de komende periode. Bekend is dat het aantal levensloopbestendige woningen in beginsel voldoende is om te kunnen voorzien in de behoefte; in een groot deel van de levensloopbestendige woningen wonen echter thans huishoudens zonder fysieke beperkingen. Dat principe geldt zowel voor de huurwoningen als voor de koopwoningen.

Om in te kunnen spelen op deze behoefte is het van belang om het aanbod van stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen. Dit kan op verschillende manieren: aangepast woonprogramma voor nieuwe wijken, aanpassen van bestaande wijken door middel van transformatie, verdichting en/of kleinschalige sloop en nieuwbouw.

Op het vlak van duurzaamheid ligt er een grote opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen; zeker in het licht van de doelstelling van het rijk om alle woningen en gebouwen in 2050 energieneutraal te laten zijn. Om deze doelstelling te verwezenlijken is met de gemeente overeengekomen dat voor het kerkgebouw een EPC van 0,4 moet worden behaald.

Om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte van circa 50.000 woningen kijken gemeenten ook

naar de mogelijkheden om leegstaande kantoren en leegstaande bedrijventerreinen te transformeren naar nieuwe woongebieden. De voorgenomen woningbouwproductie omvat circa 45.600 woningen. Het merendeel van het geplande aanbod betreft woningen in het stedelijke en suburbane woonmilieu. Circa 7.000 woningen gaan tot een dorps woonmilieu behoren.

Het beleid is gericht op het jaarlijks toevoegen van ten minste 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad. Het nieuwe aanbod moet beter aansluiten op de behoeften van de consument. Daartoe zal de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte regelmatig worden gemonitord en indien nodig wordt deze bijgesteld.

Het plan gaat uit van herbestemming en herontwikkeling van vrijgekomen en leegstaande bebouwing. Met het plan worden 19 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in verschillende marktsegmenten. Het plan is zodoende in overeenstemming met het regionale woonbeleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Actieplan Geluid 2013 - 2018

Hoge geluidsniveaus in de woonomgeving veroorzaken hinder, slaapverstoring en kunnen leiden tot verschillende hart- en vaatziekten. Om deze schadelijke effecten te bestrijden of stabiel te houden is de Europese Richtlijn omgevingslawaai opgesteld. Deze richtlijn verplicht alle bronbeheerders elke 5 jaar de geluidssituatie in beeld te brengen door middel van geluidkaarten en beleid op te stellen in de vorm van een Actieplan. De gemeente heeft daartoe het Actieplan Geluid 2013 - 2018 opgesteld voor het verkeerslawaai van gemeentelijke wegen. Het Actieplan is nog altijd van toepassing.

In het Actieplan Geluid 2013 - 2018 is de plandrempel vastgesteld op 65dB(Lden); dit niveau sluit aan bij de grens waarboven (aantoonbare) gezondheidseffecten optreden. In het Actieplan zijn 4 aandachtslocaties aangewezen waar de gemeente het geluidsklimaat wil verbeteren. Dit betreft: A. Leidschendam-Zuid (Nieuwstraat/Venestraat/Damhoudersstraat), B. Van Aremborgelaan, C. Dr. Van Noortstraat en D. Veursestraatweg. Buiten deze aandachtslocaties kunnen ook andere wegvakken worden voorzien van stiller asfalt in combinatie met rioolvervangings- of wegonderhoud. Er is in de komende periode geen onderhoud voorzien voor de Fonteynenburghlaan.

Naast locatiegerichte maatregelen wil de gemeente ook algemene beleidsmaatregelen voortzetten, zoals opgenomen in het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan en het Actieplan Luchtkwaliteit. In dit verband kan worden gedacht aan de volgende maatregelen:

- stimuleren fietsgebruik
- stimuleren van openbaar vervoer
- auto-delen
- stiller en schoner vervoer (aardgas en elektrisch).

Het plan bevindt zich niet in de directe omgeving van een weg waarvoor het Actieplan van toepassing is. Het plan voorziet in mogelijkheden voor innovatieve vervoersoplossingen, zoals autodelen. Het plan is zodoende in overeenstemming met het gemeentelijk geluidbeleid.

2.5.2 Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020 (4 april 2016)

Sinds 2009 werken rijk, provincies en gemeenten samen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Doel van het programma is om de normen ten aanzien van luchtkwaliteit in Nederland te halen. Het NSL 2009-2014 bevatte daartoe een groot aantal maatregelen die ertoe hebben geleid dat de luchtkwaliteit de afgelopen periode sterk is verbeterd. In de gemeente Leidschendam - Voorburg worden de EU-normen sinds 2013 gehaald. De belangrijkste bron voor de lokale luchtkwaliteit is het autoverkeer. Door de hoeveelheid autoverkeer is met name de autosnelweg een significante bron.

De gemeente Leidschendam - Voorburg streeft naar een gezonde leefomgeving. Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt als ambitie dat in 2030 geen enkele inwoner van de gemeente wordt blootgesteld aan een waarde die hoger is dan de WHO-advieswaarde. De WHO-advieswaarde ligt lager dan de Europese streefwaarden. Het Actieplan luchtkwaliteit 2016 - 2020 vormt vanuit het thema Gezonde Leefomgeving een integraal onderdeel van de duurzaamheidsagenda. Met het Actieplan wil de gemeente een aanzet geven tot het uitvoeren van maatregelen om in 2020 de emissie van verontreinigende stoffen in de gemeente ten minste 10% lager te laten zijn dan de autonome ontwikkeling nu aangeeft.

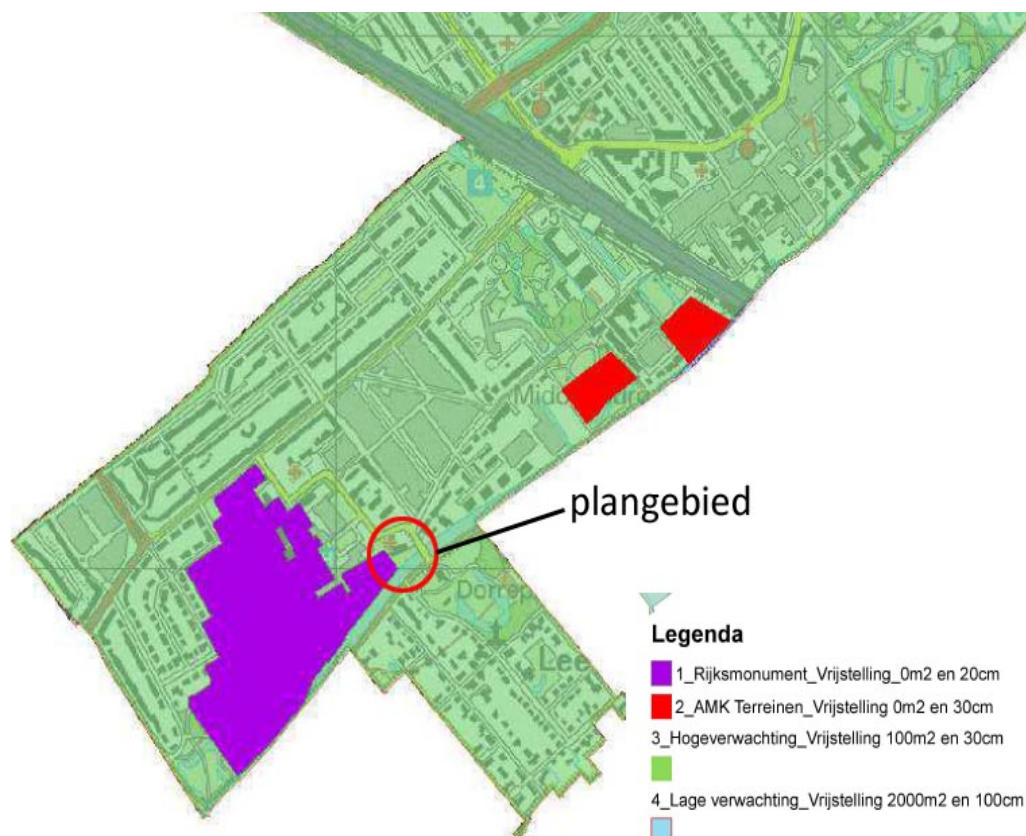
Het Actieplan bevat daartoe 8 concrete acties: uitbreiding laadnetwerk elektrische auto's, vervoersmanagementplan, promotie fietsgebruik, emissie-arme voertuigen en machines, minder en schonere houtstook, maatadvies bestaande gevoelige bestemmingen, onderzoek verruiming criteria medische urgentie en het opstellen van een beleidslijn gevoelige bestemmingen bij ruimtelijke plannen.

2.5.3 Archeologienota herijking 2013 Gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten (2013)

In het kader van het Pact van Duivenvoorde hebben de gemeenten Leidschendam - Voorburg, Wassenaar en Voorschoten afspraken gemaakt over duurzaam behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Onderdeel daarvan zijn ook de archeologische waarden. Sinds de implementatie van het Verdrag van Malta hebben gemeenten een verantwoordelijkheid om archeologie te integreren in hun ruimtelijke beleid. De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft in dat kader een archeologische beleidskaart opgesteld en archeologiebeleid vastgesteld in de nota 'Het bodemarchief ontrafeld'. Deze nota en de daaruit voortvloeiende beleidsregels zijn in 2013 herijkt. Dit heeft geleid tot een nieuwe archeologische beleidskaart en een versimpeling van de beleidsregels en onderzoeksverplichtingen.

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat voor onderhavig plangebied wordt uitgegaan van gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 7). Voor alle bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte die groter is dan 100m² en die dieper de grond in gaan dan 0,3m dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Hoewel onderhavig plan uitgaat van het 'optoppen' van het bestaande gebouw en er dus geen nieuwe bebouwing is voorzien, wordt er wel bebouwing gesloopt. Tevens voorzien de plannen in de aanleg van een parkeerplaats die groter is dan 100m². In het kader van dit plan is daarom archeologisch onderzoek verricht. De resultaten daarvan zijn uitgewerkt in paragraaf 6.2.2.



Afbeelding 7: uitsnede archeologische beleidskaart

Bron: Nota Archeologie Herijking 2013, gemeenten Leidschendam - Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, p. 26

2.5.4 Beleidsregel hogere waarden geluidshinder gemeente Leidschendam-Voorburg (college, 9 februari 2010 - nog altijd van kracht)

Veel ontwikkelingen in de gemeente Leidschendam - Voorburg vinden in stedelijk gebied plaats en daardoor veelal op geluidbelaste locaties. Vaak gaat het om plannen voor nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen. Bij toetsing van de geluidhinderaspecten zijn de kaders van de Wet geluidhinder (Wgh) van belang. De Wgh bevat voorkeurgrenswaarden en maximale grenswaarden voor wegverkeerslawaaï, spoorwegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient bij voorkeur te worden voldaan aan de in de Wgh opgenomen voorkeurgrenswaarden. Als dat niet mogelijk is, biedt de Wgh de mogelijkheid om ontheffing te verlenen tot de maximale ontheffingswaarden. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de maximale ontheffingswaarde in binnenstedelijk gebied maximaal 63dB.

Gemeenten hebben bij het verlenen van ontheffing eigen beleidsruimte maar ook een motiveringsplicht bij het verlenen van een hogere waarde als bedoeld in de Wgh. In het hogere waardenbeleid beschrijft de gemeente in welke gevallen en onder welke voorwaarden de vaststelling van hogere waarden acceptabel en gewenst is.

Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen. Onderdeel van dit onderzoek dient te zijn een onderzoek naar de mogelijkheden om geluidbeperkende maatregelen te treffen om alsnog aan de voorkeurgrenswaarde te voldoen. Alleen als vaststaat dat de toepassing van deze maatregelen onvoldoende is om te kunnen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde,

dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan een hogere waarde worden vastgesteld. In dat geval dient te kunnen worden gegarandeerd dat voldaan zal worden aan de wettelijk vereiste binnenwaarde (33dB voor wegverkeerslawaaï), zoals opgenomen in de Wgh en het Bouwbesluit.

Het in het kader van de beoogde plannen vereiste onderzoek is uitgewerkt in paragraaf 5.5. Hieruit blijkt dat een hogere waarde moet worden vastgesteld. Daarbij heeft een toetsing plaatsgevonden aan het hogere waardenbeleid van de gemeente. De conclusie luidt dat hieraan kan worden voldaan. Het college heeft daarom op 14 juli 2020 hogere grenswaarden vastgesteld voor de appartementen in het plan Fonteinkerk. Het hogere waardenbesluit is als bijlage 18 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

2.5.5 Beleidsregels woningbouw gemeente Leidschendam-Voorburg 2018 - 2021

Voor de toetsing van nieuwbouwplannen gelden de Beleidsregels woningbouw als toetsingskader, prioritering en fasering van initiatieven. Doel van de beleidsregels is dat woningbouwplannen bijdragen aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op lange termijn. Het College van B&W kan een initiatief voor woningbouw gelegitimeerd afwijzen op basis van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen voor de inwoners van de gemeente.

Innovatieve woonconcepten dienen voldoende randvoorwaarden te bieden om mensen langer zelfstandig te laten wonen. Zo dienen plannen:

- toekomstbestendig (duurzaam, aanpasbaar en toegankelijk) te zijn;
- aandacht te hebben voor specifieke groepen (alleenstaande jongeren en starters en/of kwetsbare groepen, senioren);
- voor de doelgroep senioren te voorzien in een (buiten)ruimte en woningtypes van voldoende kwaliteit;
- te zorgen voor doorstroming vanuit schaarse woningtype;
- te voorzien in de behoefte aan middeldure woningen in de koop- en/of huursector.
- een bijdrage te leveren aan de uitstroom van inwoners uit grote eengezinswoningen.

Woningbouwplannen dienen voorts te voldoen aan één van de gewenste woonmilieus (rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig). De investeringen in (openbare) voorzieningen (ecologie, groen en water) zijn in overeenstemming met het gewenste woonmilieu meegenomen in het plan. Uitgangspunt is dat het aandeel sociale huurwoningen in een plan 30% bedraagt, tenzij er gegronde redenen zijn om hiervan af te wijken. Deze voorwaarden zijn uitgewerkt in de Nota vereveningsfonds sociale woningbouw van de gemeente die in oktober 2017 is vastgesteld. Afwijking van dit percentage is mogelijk, mits dit goed kan worden onderbouwd. Daarbij kan worden gedacht aan de (beperkte) omvang van een nieuwbouwproject en/of locatie specifieke factoren.

Indien van de normen wordt afgeweken dient per niet gerealiseerde sociale huurwoning een bedrag te worden gestort in het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'. Voor onderhavig plan is relevant dat het college heeft geconstateerd dat sprake is van een aantal kostenverhogende factoren en financiële risico's die ertoe leiden dat een economische drager nodig is voor het daadwerkelijk transformeren van het exploitatiegebied. De kosten bestaan met name in het behoud van de cultuurhistorische waarde van het kerkgebouw en het vergroenen van de Vlietoevers. Het college heeft daarop besloten ontheffing te verlenen van de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren, ter compensatie wordt gestort in het 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'.

Het plan ziet op herontwikkeling van bestaande bebouwing in het stedelijk gebied. Tevens draagt het plan bij aan de doelstellingen voor een groene, duurzame woongemeente aangezien het plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw, aantrekkelijk (groen-stedelijk) woonmilieu langs de Vliet in Voorburg. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Beleidsregels woningbouw. Er is ontheffing verleend van de verplichting om 30% sociale huurwoningen te realiseren.

2.5.6 Cultuurhistorische analyse Vlietoevers (raad, 21 september 2010)

De Vliet vormt zowel een scheiding als een belangrijk verbindend element in Voorburg. De ouderdom, de activiteiten en het gebruik zowel vroeger als nu geven de Vlietoevers een bijzondere meerwaarde, die kan dienen als inspiratiebron voor het toekomstig gebruik.

De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is niet alleen een referentiekader voor toekomstige ontwikkelingen maar dient ook als Programma van Eisen (PvE) bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het versterken van de kwaliteit en de functie zou het gevolg moeten zijn van het voortborduren op historische aanknopingspunten.

De Vliet bevat van niet alleen architectuurhistorisch waardevolle objecten maar ook cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen. De historische groei van de Vlietoevers is nog altijd herkenbaar in de stedenbouwkundige ruimte. Van alle voorkomende functies is bepaald welke aansluiten op de erfgoedwaarde van de Vlietoevers en welke daarvoor minder relevant zijn. De Cultuurhistorische analyse bevat daartoe een beschrijving van de bepalende karakteristieken van de Vlietoevers.

Voor onderhavig plangebied is relevant dat ten zuiden van Leidschendam de Vlietoevers de volgende belangrijke karakteristieken kent:

- zware bomen aan de westzijde van de weg
- wegsloot langs de Westvlietweg die vanaf de Tolbrug weer zichtbaar wordt

De belangrijkste stedenbouwkundige karakteristieken van de Vlietoevers zijn:

- slagenlandschap met haaks op de Vliet geplaatste boerderijen / stedelijke bebouwing
- dijkwoningen evenwijdig aan de Vliet
- villabouw op ruime, groene percelen
- doorzichten naar het achtergelegen landschap of perceel

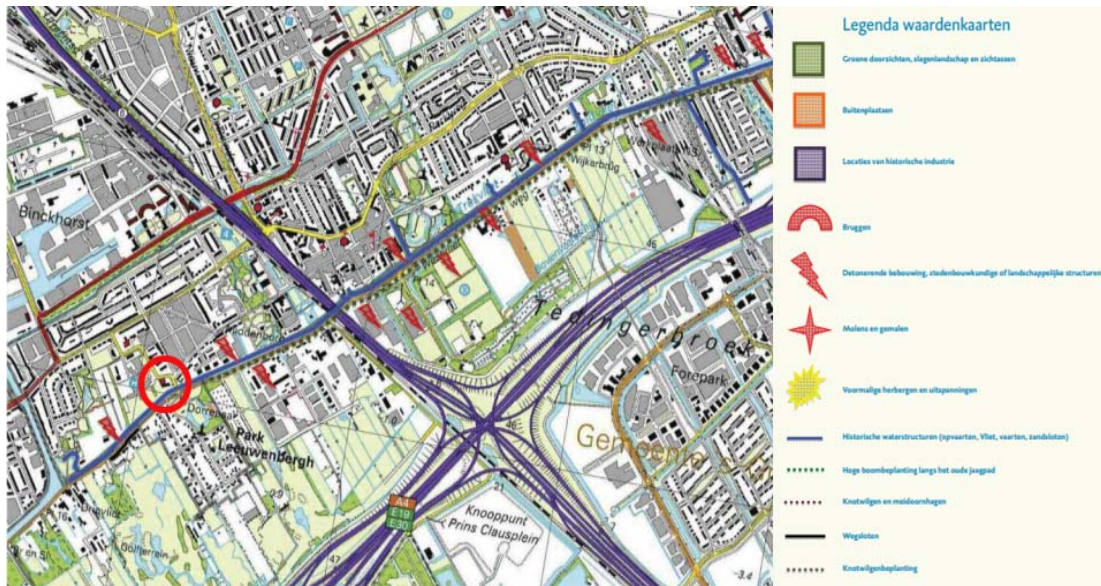
Karakteristiek voor de bebouwing langs de Vliet is:

- de voor de bouwperiode moderne uitstraling
- bebouwing met een eigen karakter en kwaliteit
- symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving
- verfijning in materialen en detaillering

In het derde kwart van de 20^e eeuw en het begin van de 21^e eeuw werden veel oude tradities doorbroken. De bebouwing die in die periode is ontstaan, heeft geleid tot een verstoring van het karakter van de Vliet(oevers). Ook verrommeling door opslag en bedrijfsmatige uitstallingen zijn een bedreiging voor het groene karakter van de Vlietoevers. Doel van de Cultuurhistorische analyse is om handvatten te bieden om bij nieuwe ontwikkelingen voort te bouwen op de historie en karakteristiek van het gebied aan de hand van vier historische hoofdthema's:

- ter aangenaam vermaeck
- boerengebruik en ontginningen
- infrastructuur
- industrie

Op de erfgoedwaardenkaart zijn ter hoogte van het plangebied geen bijzondere waarden aangegeven (zie afbeelding 8). Desalniettemin maakt het plangebied deel uit van de zone langs de Vliet waar van oudsher veel buitenplaatsen voorkomen, zodat voor de nieuwe ontwikkeling aansluiting is gezocht bij het thema: 'ter aangenaam vermaeck'.



Afbeelding 8: uitsnede erfgoedwaardenkaart ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld)

Bron: www.lv.nl

Doordat in de nieuwe situatie de bebouwing wordt geconcentreerd door het bestaande kerkgebouw met 3 bouwlagen op te toppen, en de bestaande vleugel en de fietsenstalling af te breken, ontstaat meer ruimte groen en parkeren op eigen terrein. Hiermee wordt de historische afwisseling tussen 'rood' en 'groen' zoals die aanwezig was op de buitenplaatsen versterkt. Tevens ontstaan hierdoor zichtlijnen op de Vliet. Met de aanleg van een wandelpad worden tevens de visuele en recreatieve beleving vergroot; het is straks mogelijk om langs de Vliet te wandelen. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

2.5.7 Nota Parkeernormen 2012 voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam - Voorburg

De Nota Parkeernormen is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering van een functie. Een bouwinitiatief mag niet leiden tot parkeerproblemen in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat een initiatiefnemer zelf moet zorgen voor het realiseren van een afdoende parkeeroplossing.

De basis voor de parkeernormen zijn de CROW - richtlijnen (uitgave 182 Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering). De stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersmogelijkheden en daarmee op de parkeervraag. Voor Voorburg en Leidschendam houdt de gemeente bij het berekenen van de parkeereis de categorie 'zeer sterk stedelijk' aan.

Naast het aanbod en de kwaliteit van alternatief vervoer, is ook de locatie van de functie van belang voor de parkeervraag. Voor de te onderscheiden gebieden binnen Leidschendam - Voorburg is aan de hand van de bebouwingsdichtheid en het autobezit bepaald welke stedelijke zone wordt gehanteerd. Voor de stedelijke gebieden met een hoge dichtheidsgraad, waaronder Voorburg West is gekozen voor de stedelijke zone 'schil centrum'. Aan de overzijde van de Vliet geldt 'schil rest bebouwde kom'.

Voor onderhavig plan is relevant dat de parkeereis bij functiewijzigingen wordt berekend door het oude (huidige / feitelijke) gebruik af te halen van het nieuwe (toekomstige/beoogde) gebruik. In dit geval wordt de kerk omgevormd naar appartementen. Op basis van de parkeernormen wordt vervolgens berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Bij woningbouwontwikkeling geldt dat parkeren op eigen erf de

voorkeur heeft. Het bezoekersgedeelte van de norm moet openbaar toegankelijk zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen worden tevens fietsparkeernormen gehanteerd.

De maatvoering van een parkeerplaats moet voldoen aan de voorkeursmaatvoering die is opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte. Ingeval een parkeeroplossing op een naburig perceel moet worden gevonden geldt een afstand tot 100m als acceptabele afstand. Bij het berekenen van de parkeereis wordt de totaalberekening afgerond op hele aantallen.

Indien een situatie om maatwerk vraagt, zijn in de Nota Parkeernormen kaders aangegeven waarbinnen een nadere afweging kan plaatsvinden. Het plan voorziet in 24 parkeerplaatsen op eigen terrein én in innovatieve mobiliteitsoplossingen zoals een deelauto. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. De berekening van de parkeerbehoefte is uitgewerkt in paragraaf 4.2.4.

2.5.8 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 - herijking 2012

Met de herijking van de structuurvisie zijn in 2012 wijzigingen en aanvullingen gedaan in de bestaande opgaven en ambities en zijn nieuwe ontwikkelingskansen voor de gemeente in beeld gebracht. De planhorizon van de Structuurvisie beslaat de periode tot 2040. Omdat het migratiesaldo van de leeftijdsgroep tussen 25 en 45 jaar al jaren negatief is en de omvang van de beroepsbevolking de komende jaren gelijk blijft of zelfs zal afnemen, wil de gemeente aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen en hoogopgeleide kenniswerkers. Instroom van deze groepen is gewenst voor een gezonde en evenwichtige ontwikkeling van de gemeente.

De uitzonderlijke kwaliteit van de gemeente wordt sterk bepaald door de ligging. Zowel de ligging in de directe nabijheid van Den Haag als de groene kwaliteiten van het Groene Hart en de landgoederen langs de Vliet spelen hierbij een belangrijk rol. De integrale opgaven zijn gericht op het versterken van de identiteiten van de gemeente: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Deze indeling is in de herijking van de Structuurvisie uitgangspunt voor het inzichtelijk maken van de knelpunten en ontwikkelingskansen op basis van de eigen identiteiten en karakteristieken van die gebieden.

Het beleid is samen te vatten in de volgende 3 pijlers:

1. versterken van de groene woonstad;
2. verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
3. beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

Voor onderhavig plan is met name relevant dat de gemeente streeft naar 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte uit de markt. Ook is relevant dat de gemeente de cultuurhistorische waarden van gebieden als de Vlietzone wil versterken omdat dit bijdraagt aan de identiteit en diversiteit van de bestaande en nieuwe woonmilieus. De economische kansen worden ondersteund door de diversiteit in aanbod aan woonmilieus.

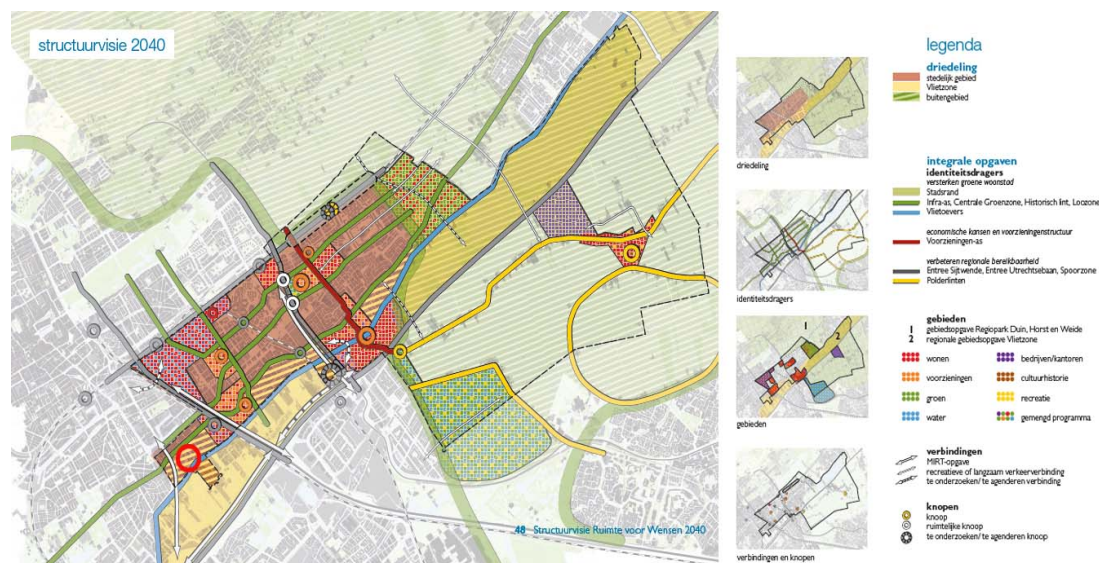
Een ander belangrijk uitgangspunt is het versterken van de openbare ruimte structuur, het versterken van de groenstructuur en het creëren van meer ruimte voor water. Door deze belangrijke structuurlijnen te versterken worden de identiteitsdragers van de gemeente verbeterd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestuurd op samenhang en kwaliteit, zonder dat dit ten koste gaat van de flexibiliteit op projectniveau.

Voorts is van belang dat de Vliet en de Vlietoever een hoge cultuurhistorische waarde hebben dankzij de diverse landgoederen en de twee oude kernen Oud-Voorburg en Leidschendam - Centrum. Binnen de

gemeente Leidschendam - Voorburg is de Vlietzone gedefinieerd als het gebied tussen het historische lint (Parkweg, Oude Trambaan, Veursestraatweg) en de Vliet en de (westelijke en oostelijke) Vlietoever en de A4. Bij ontwikkelingen kan de ligging aan de Vliet worden benut als specifieke kwaliteit en onderscheidende identiteit. Het beleid is gericht op het behoud en de ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige groene woonmilieus. Incidentele werkgebieden kunnen worden getransformeerd tot aantrekkelijke woonmilieus en aan de westelijke kant kunnen openbare oevers of stedelijke balkons worden gerealiseerd. Ook wil de gemeente de mogelijkheden om te varen benutten: daartoe kunnen zowel de vaarverbindingen als het aantal aanlegplaatsen worden uitgebreid. Bovendien is het beleid gericht op het benutten en versterken van de cultuurhistorische uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen om deze ambities te realiseren.

De ambities voor het Stedelijk Gebied zijn gericht op het zoveel mogelijk binnenstedelijk realiseren van de bouwopgave zonder dat dit ten koste gaat van het groene karakter van de stad en de bestaande groene woonmilieus. Bouwopgaven worden gerealiseerd binnen bestaande wijken, kerncentra, rondom stationslocaties en in de Duivenvoordecorridor aan de stadsrand. De bestaande kwaliteiten en diversiteiten in woonmilieus vormen het vertrekpunt bij intensivering van het ruimtelijk programma.

Op de kaart die deel uitmaakt van de Structuurvisie (zie afbeelding 9) ligt het plangebied binnen het gebied van de Vlietzone. Binnen deze zone is het beleid gericht op het ontwikkelen van de Vlietoever als gebied waar de groen-blauwe kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone kunnen worden benut. Tevens is er ruimte voor het versterken van de identiteit van de kernen. De ligging aan de Vliet biedt kansen voor het ontwikkelen van excellente woonmilieus die voortbouwen op de cultuurhistorische kwaliteiten en het benutten van kansen voor (watergebonden) recreatie.



Afbeelding 9: kaart Structuurvisie 2040

Bron: gemeente Leidschendam - Voorburg

De ligging van het kerkgebouw aan de Vliet biedt een unieke kans om hier binnen bestaand stedelijk gebied een nieuw hoogwaardig woonmilieu in het groen en aan het water te ontwikkelen. Door sloop van de bestaande vleugel en gebouwde fietsenstalling aan het kerkgebouw ontstaan nieuwe zichtrelaties met de Vliet vanaf de Fonteynenburghlaan. Ook ontstaat door de sloop meer ruimte voor groen. Doordat het plan tevens voorziet in een wandelpad langs de Vliet draagt het plan ook bij aan de recreatieve beleving van deze in cultuurhistorisch opzicht waardevolle waterstructuur.

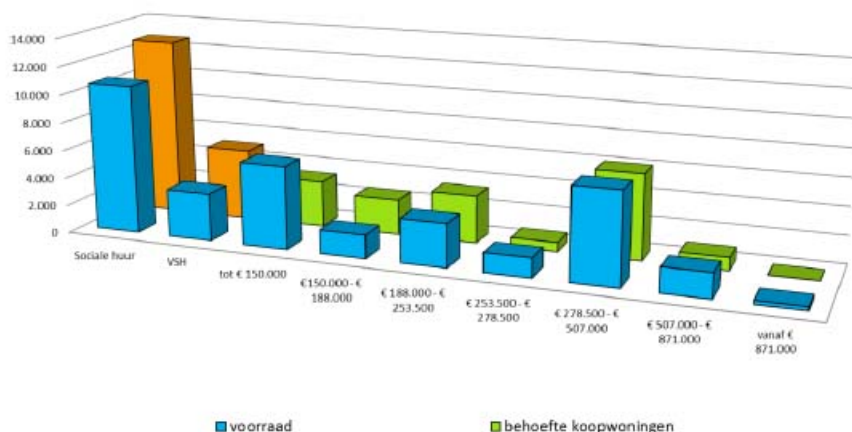
2.5.9 Woningbouwmonitor Leidschendam - Voorburg 2017

De Woningbouwmonitor beschrijft de actuele situatie rond de bestaande woningvoorraad en de geplande nieuwbouw in de gemeente in relatie tot het vigerende regionale en gemeentelijke woonbeleid. Tevens beschrijft de Woningbouwmonitor de actuele woonbehoefte en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Hieruit blijkt dat de gerealiseerde en geplande ontwikkelingen nog onvoldoende aansluiten op de actuele woningbehoefte en de ambities van de gemeente op het gebied van wonen.

Uit een inventarisatie van de woningbouwplannen is gebleken dat in de periode 2017 - 2025 in totaal 2089 nieuwe woningen worden gebouwd. Als gevolg van de crisis zijn in 2015 en 2016 nauwelijks nieuwe woningen gebouwd. Sinds medio 2016 trekt de markt echter weer flink aan. Doordat in de afgelopen periode nauwelijks sociale woningen zijn gebouwd, is de vraag naar meer (sociale) woningen verder opgelopen. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat energiebesparende maatregelen een aanzienlijke bijdrage kunnen leveren aan de vermindering van de woonlasten; er zijn prestatie afspraken gemaakt over de verlaging van de woonlasten voor huishoudens met een minimuminkomen.

Uit recent onderzoek is naar voren gekomen dat er een kwalitatieve mis match is tussen vraag en aanbod: er moet meer worden geïnvesteerd in gewenste woonmilieus 'rustig stedelijk en hoogwaardig' zodat het aanbod beter aansluit op de woningbehoefte. Om meer inzicht te bieden in het karakter van wijken en de woningbehoefte heeft de gemeente een Kansenskaart ontwikkeld. Hiermee kan de markt worden uitgedaagd tot planontwikkeling met behoud van leefkwaliteit en waardecreatie op lange termijn.

De provinciale woningbehoefteraming voorziet in de periode 2017-2030 een groei van 164.000 huishoudens. De groei vindt met name plaats in de groep 65- en 75+ en alleenstaanden. De prognose voor de regio Haaglanden komt voor deze periode uit op een behoefte aan 60.000 woningen. In de Woningbouwmonitor is een grafiek opgenomen waarin de behoefte aan goedkope en middeldure woningen is afgezet tegen de bestaande woningvoorraad naar eigendom en prijs (zie afbeelding 10). Een en ander op basis van een woonwensenonderzoek van verhuiscandidateen.



Afbeelding 10: Overzicht woningvoorraad en behoefte koopwoningen

Bron: Woningbouwmonitor Leidschendam - Voorburg, p. 9

In bijna alle gemeenten is een tekort aan koopwoningen met een waarde tussen € 278.500 en € 507.000. In Leidschendam - Voorburg is een urgente vraag naar huur- en koopwoningen. De voorkeur gaat uit naar woningen in een rustig stedelijk woonmilieu. Er is tevens behoefte aan meer kleine goedkope woningen voor jongeren. De toenemende behoefte aan rustige stedelijke en hoogwaardige

woonmilieus heeft niet alleen gevolgen voor de woningtypen maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte.

De plannen gaan uit van 19 koopappartementen met een verschillende grootte en in verschillende prijscategorieën. Het plan draagt daarmee bij aan de doelstellingen uit de Woningbouwmonitor.

2.5.10 Woonvisie 2016 -2020 Gemeente Leidschendam-Voorburg

In de Woonvisie beschrijft de gemeente aan de hand van de volgende thema's welke prioriteiten zij stelt ten aanzien van wonen. De thema's zijn:

1. de gevolgen van langer zelfstandig wonen;
2. voldoende beschikbare sociale woningen;
3. betaalbaarheid en woonlasten;
4. variatie in woonmilieus en leefbare wijken.

Om de gewenste variatie in woonmilieus en leefbare wijken te bereiken heeft de gemeente een gebiedsgerichte visie ontwikkeld op de gewenste woon- en leefomgeving. Op basis hiervan is het mogelijk om in samenspraak met andere partijen te sturen op een goede balans tussen de gewenste woonmilieus en op een betere aansluiting bij de woningbehoefte. Deze visie is uitgewerkt in de WOONvisie en de Beleidsregels woningbouw.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet, is het plan in overeenstemming met de gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

3.1 Inleiding

Het plangebied zelf beslaat het perceel Fonteynenburghlaan 1-3. Het perceel was tot voor kort eigendom van de Protestantse gemeente in Voorburg. Het perceel beslaat een oppervlakte van 3.028m² en ligt aan de Vliet, een kanaal tussen Leiden en Delft.

Het plangebied wordt aan de noord en oostzijde omgeven door openbaar gebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Vliet. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het Diaconessenhuis, onderdeel van het Reinier de Graaf ziekenhuis. De locatie Diaconessenhuis is in gebruik als polikliniek voor dagbehandeling en diagnostiek. Eind 2017 werd bekend dat het bestaande gebouw zal worden gesloopt en plaats zal maken voor nieuwbouw. De plannen hiervoor zijn nog in een verkennend stadium; er zijn nog geen concrete plannen. Aan de noordzijde van het plangebied staat een basisschool (Pius X) die zal worden vervangen door nieuwbouw. Daarachter is een woonwijk die dateert uit het begin van de vorige eeuw.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een markant kerkgebouw met zijvleugel (de Spreng) met diverse multifunctionele ruimtes die verdeeld zijn over 2 verdiepingen en een kelder (zie afbeelding 11). De kerk is in 1958 in gebruik genomen. Als gevolg van de krimpende geloofsgemeenschap heeft de Protestantse gemeente zich genoodzaakt gezien een aantal kerkgebouwen af te stoten. De kerk is al sinds 2014 niet meer in gebruik en heeft sindsdien in de verkoop gestaan. Aanvankelijk is geprobeerd om binnen de geldende maatschappelijke bestemming een nieuwe gebruiker te vinden, toen dit niet mogelijk bleek, is het pand verkocht aan Wibaut Projectontwikkeling.



Afbeelding 11: de bestaande bebouwing gezien vanuit de noordoostzijde (Westeinde) met links (in 2 bouwlagen) de te slopen vleugel met daarvoor de eveneens te slopen gebouwde fietsenstalling

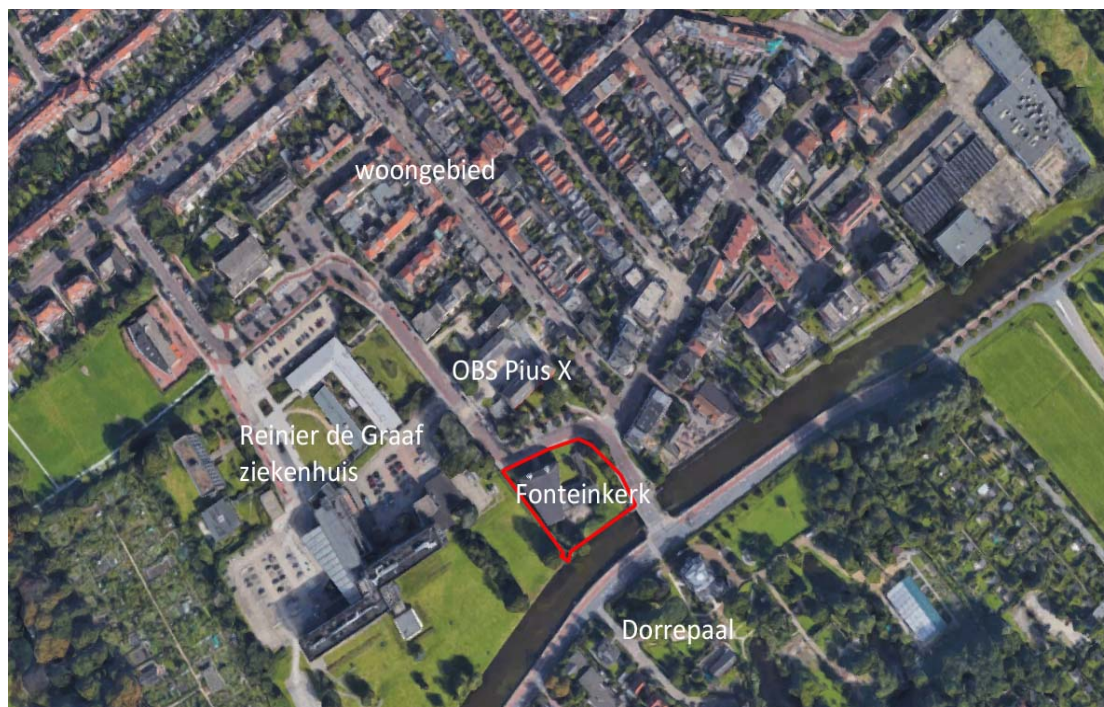
Bron: verkoopbrochure Reliplan

3.1.1 Bestaande functies

In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende functies voor:

- Reinier de Graaf ziekenhuis, locatie Diaconessenhuis Voorburg, Fonteynenburghlaan 5: het Diaconessenziekenhuis is in 1956 gebouwd op het terrein van een vroegere boerderij en de buitenplaats Heeswijk. Sinds de bouw in 1956 hebben nog diverse verbouwingen plaatsgevonden waarbij onder andere een nieuwe hal aan het ziekenhuis is gerealiseerd. De wijzigingen aan de bebouwing hebben plaatsgevonden op het terrein van het ziekenhuis en staan min of meer op zichzelf. Ze zijn niet van invloed geweest op de omliggende delen van Voorburg West. Thans zijn hier verschillende poliklinieken gevestigd voor ingrepen in dagbehandeling en kort verblijf, IVF- en ICSI-behandelingen;
- Rooms Katholieke Basisschool Pius X, Fonteynenburghlaan 9: een basisschool met ongeveer 340 leerlingen die in 1955 is opgericht. Het hoofdgebouw ligt op de kruising Fonteynenburghlaan en de Heeswijkstraat. De dependance ligt eveneens aan de Fonteynenburghlaan in het wijkgebouw Agora. In het hoofdgebouw zijn 12 klaslokalen, een speellokaal en een computerruimte en enkele kantoorfuncties gehuisvest. De gymzaal is ondergebracht in een bijgebouw dat via de speelplaats bereikbaar is. In het bijgebouw zijn tevens een peuterspeelzaal en een naschoolse opvang gehuisvest. Uitgangspunt was dat de school eind 2018 zou verhuizen naar een tijdelijke locatie en dat medio 2020 de nieuwbouw op de huidige locatie gereed zou zijn. De plannen hebben echter vertraging opgelopen. De bouw zal naar verwachting niet eerder starten dan medio 2021.
- Woongebieden: ten oosten van het plangebied bevindt zich de woonbebouwing van Voorburg West. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Vliet, is op het terrein van de voormalige buitenplaats Leeuwenbergh een nieuwe woonwijk (Park Leeuwenbergh) ontwikkeld. Tevens is hier het Buitengoed Dorrepaal (Westvlietweg 115) gevestigd. Buitengoed Dorrepaal werd rond 1632 opgericht als landgoed Leeuwenbergh. In 1926 kreeg het huis de naam Dorrepaal naar de toenmalige eigenaresse die het huis liet verbouwen tot zorginstelling. Buitengoed Dorrepaal bestaat uit een historische villa (horeca) met een park, een tuinwinkel, kwekerij. Er werken mensen met een verstandelijke beperking die ondersteuning krijgen van begeleiders van Middin.

Zie onderstaande afbeelding (12) voor een overzicht van de verschillende functies.



Afbeelding 12: uitsnede (bedrijfs)functies in de omgeving van het plangebied

Bron: maps.google.nl

3.1.2 Bestaande ruimtelijke structuren

Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van Voorburg is ontstaan na het einde van de laatste ijstijd (ca 8000 vChr). Door het smelten van de ijskappen steeg de zeespiegel in een hoog tempo, op momenten tot wel twee meter per eeuw. Door de zeespiegelstijging stroomde het toenmalige grotendeels droge Noordzee bekken vol en ontstond er een steeds grotere Noordzee. In de omgeving van Leidschendam-Voorburg verplaatste de kustlijn zich hierdoor in oostelijke richting. Na 4700 vChr vertraagde de zeespiegelstijging en ontstond er mede door een lokaal zandoverschot een strandwallengordel evenwijdig aan de huidige kustlijn. De zee-uitbreiding in oostelijke richting stopte en ging over in een kustuitbreiding in westelijke richting. Tussen 3800 en 3500 vChr ontstond tussen Rijswijk, Voorburg, Leidschendam en Voorschoten een grotendeels gesloten strandwallen-gordel van ongeveer 500 meter breed waarop lage duinen opstoven met plaatselijk een hoogte van vier á vijf meter. De strandwallengordel werd alleen onderbroken door de toen nog brede riviermonden van de Maas en Oude Rijn. Achter de strandwallen bevond zich een wad- en kweldergebied waarin zich door toenemende verzoeting na verloop van tijd veenvorming optrad.

Het landschap waarop het plangebied zich bevindt, bestond uit hoger gelegen strandwallen, met in het noord-westen lager gelegen strandvlakten. Ten zuid-oosten van de strandwal lag het wad- en kweldergebied. De strandwal was van oudsher hoger gelegen en vormde daardoor een ideale basis voor bewoning. Deze bewoning is terug te voeren tot 3200 voor Christus. Deze bewoning was in het begin vooral nomadisch van aard. De Cananefaten stichtten voor het eerste een permanente nederzetting op de strandwal, langs de gracht van Corbulo. Deze vormde de basis voor de latere Romeinse stad Forum Hadriani. De locatie van de stad lag grofweg tussen de huidige Vliet, de Trekvluit, De Prinses Mariannelaan en de Fonteynenburghlaan en is door het rijk aangewezen als archeologisch rijksmonument. Van dit Romeinse verleden is boven de grond niets meer te herkennen.

Pas in de middeleeuwen ontstonden de kernen van Voorburg en Rijswijk, toen ook de eerste versterkte woningen aangelegd werden op de strandwal vanwege de strategische ligging. Langs de verbindingsweg die over de strandwal liep, werden boerderijen met akkers aangelegd. De Prinses Mariannelaan en het Westeinde volgen nog steeds het historische tracé. Het Westeinde kwam in het zuiden uit op de Vliet, alwaar de Tolbrug was gelegen. Deze brug werd in de 20e eeuw enkele tientallen meters noordelijker geplaatst ter hoogte van Buitenplaats Dorrepaal. Vroeger liep er ook nog een wandelpad van de oude Tolbrug naar de Geestbrug over het landgoed Arentsburch. Dit pad bestaat niet meer.

Buitenplaatsen

De eerste grote landschappelijke ontwikkelingen in het gebied vonden vanaf de 17e eeuw plaats toen in dit gebied diverse buitenplaatsen werden aangelegd. Deze werden veelal langs de Vliet gebouwd met eigen insteekhavens. Deze buitenplaatsen hebben een belangrijke invloed gehad op de landschappelijke inrichting, omdat met de buitenplaats ook de tuininrichting werd meegenomen.

Vanaf het begin werden symmetrische tuinen aangelegd in barokstijl zoals nu nog is te herkennen in Hofwijck. Deze baroktuinen transformeerden vanaf de 18e en 19e eeuw langzaam naar een landschappelijk parkaanleg. Hoewel het merendeel van de buitenplaatsen aan de westzijde van de Vliet werden gerealiseerd, werd ook een aantal buitenplaatsen aan de oostzijde gebouwd, waaronder Leeuwenbergh. Een aantal van deze historische buitenplaatsen en hun parkaanleg is nog altijd aanwezig zoals Park Hoekenburg, Park Arentsburch, Park Middenburg, Park Hofwijck en Dorrepaal (voorheen Leeuwenbergh). Tegenwoordig zijn dit, met uitzondering van het vroegere landgoed Leeuwenbergh, openbare parken.

Niet alle landgoederen aan de Vliet zijn echter behouden gebleven. Vanwege geldgebrek en een toename in de bevolkingsgroei was grond nodig voor de stadsuitbreiding. Vaak werd daarvoor grond van buitenplaatsen aangekocht. Zo is het Diaconessen-ziekenhuis gebouwd op het terrein van een vroegere boerderij en de buitenplaats Heeswijk. Tegenwoordig doet alleen het ruime groengebied tussen het ziekenhuis en de Vliet doet nog enigszins aan het vroegere landgoed denken. Vanaf het einde van de 19e eeuw en vooral de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw is het gebied in rap tempo ontwikkeld als stedelijk gebied.

Stedenbouwkundige opzet

Het eerste stedenbouwkundig plan in Voorburg werd aan het einde van de 19e eeuw gemaakt op particulier initiatief. Tussen de Koninginnelaan, het Westeinde, de Achterweg en de sloot achter de Vrijburgstraat lag een weiland. Hierop ontwierpen de broers Arie en Willem van der Ham jr. in 1899 een stratenplan. Dit betrof het eerste ontwerp voor de Vrijburgstraat, Redenburgstraat, Laan van Middenburg, Bleijenburgstraat en Willemstraat. Hierlangs werden woningen gepland. Naar aanleiding van de Woningwet van 1901 werd in 1917 voor Voorburg een uitbreidingsplan gemaakt door architect en stedenbouwkundige Van der Kloot Meijburg. Hierin werd voor o.a. Voorburg West een plan gemaakt voor stadsuitbreiding variërend van gesloten en open woonblokken. In het plandeel Park Leeuwenbergh werden vanaf de jaren '20 en '30 ruim opgezette villa's en twee onder één kapwoningen gerealiseerd langs de Park Leeuwenberghlaan en de Meidoornlaan.

De vooroorlogse uitbreidingsplannen en bebouwing domineren en worden gekenmerkt door grote variatie aan type woningen, veel gebruik van traditionele bouwmaterialen zoals hout en baksteen, veel ruimte voor groen, individualiteit en de menselijke maat. Naoorlogse ontwikkelingen vonden onder andere plaats tussen de Prinses Mariannelaan, Hoonvlietstraat, Overburgkade en de Tuinluststraat. Andere belangrijke wederopbouw-structuren in dit gebied is de Fonteinkerk uit de jaren '50, het Diaconessenziekenhuis uit de jaren '60 en De Sonneruyter ook uit de jaren '60. Hoewel Voorburg op dat moment al grotendeels was gebouwd, vonden ook vanaf de jaren '80 vonden ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Groenstructuren

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt bepaald door de langgerekte 'dragers' evenwijdig aan de strandwallenstructuur met kortere dwarsverbindingen. Deze structuur is ook herkenbaar in de groen- en waterstructuur. De continu doorlopende waterverbindingen zijn de Vliet en de Broeksloot. De langgerekte Prinses Mariannelaan speelt, door het groene beeld van de langgerekte wegverbinding eveneens een rol in de groenstructuur.

Binnen de groenstructuur valt onderscheid te maken in groene lijnen, parken, volkstuinten, speelvelden, buurt- en privé groen.

Groene lijnen

Naast de Prinses Mariannelaan zijn ook de Vliet en de Broeksloot in de Groenstructuurvisie aangemerkt als karakteristieke lijnen. De Vliet is naast een historische waterverbinding ook drager van een recreatieve vaar-, fiets- en wandelroutes. De begeleidende groene oevers, bomen en tuinen hebben ecologische waarden.

Parken

De aanwezige parken zijn ontstaan uit de oorspronkelijke 16^e en 17^e eeuwse buitenplaatsen. Deze zijn nog altijd goed herkenbaar door hun bijzondere inrichting en waardevolle bomenbestanden. De vroegere buitenplaatsen Hoekenburg, Arentsburch, Middenburg, Sonnenburch en Hofwijck zijn bewaard gebleven

als openbare parken. Op de vroegere buitenplaats Leeuwenbergh is nu het instituut Dorrepaal gevestigd. Het park werd omgevormd tot woonwijk.

De buitenplaatsen hadden oorspronkelijk symmetrische tuinen in barokstijl, maar kregen vanaf de 18e en 19e eeuwse een landschappelijke parkaanleg met kronkelpaden, slingervijvers en natuurlijk aandoend groen. De parken Hoekenburg, Middenburg, Sonnenburgh en Dorrepaal hebben de voor die periode kenmerkende slingerende waterpartijen. Van het vroegere Hofwijck is alleen het gedeelte tussen het Westeinde en de Vliet bewaard gebleven. Het gedeelte dat oorspronkelijk tussen het Westeinde en de Prinses Mariannelaan lag, is verloren gegaan bij de aanleg van de spoorlijn. In de huidige Hofwijcktuin is de oorspronkelijke barokstijl nog herkenbaar aanwezig in de rechthoekige waterpartijen.

De meeste parken en ander groengebieden in Voorburg West sluiten ruimtelijk op elkaar aan. In de omgeving van de Arentsburghlaan lopen de parken Hoekenburg, Arentsburgh en het speelveld bij het wijkgebouw Agora in elkaar over. Deze groenzone sluit ook ruimtelijk aan op het groen van het volkstuintencomplex en het Diaconessenziekenhuis. Hier gaat het echter alleen om een visuele relatie, want de volkstuinten en het ziekenhuisterrein zijn niet openbaar toegankelijk.

Buurt- en privé groen

De meeste woningen hebben voortuinen. Dit draagt bij aan het groene beeld van de meeste woonstraten. Overigens heeft niet elke laagbouwwooning een tuin, want in Voorburg West bestaat een deel van de woonbebouwing in 2 lagen met kap uit beneden- en bovenwoningen.

Het groen op de hoek van de Fonteynenburghlaan en de Heeswijkstraat, bij de Pius-X school, heeft enerzijds een enigszins 'versnipperde' inrichting, maar vormt anderzijds - gezien vanaf de Tolbrug - een aangename groene entree van Voorburg West. Park Leeuwenbergh heeft geen openbaar groen, maar door de fors bemeten tuinen bij de villabebouwing en het (Haagse) groen rond dit gebied is het groene beeld overheersend.

Water

Voorburg West wordt aan drie zijden omsloten door water: respectievelijk de Vliet, de Broeksloot en de Trekvluit. De Vliet vormt ook een ruimtelijke scheiding in het plangebied, het water splitst Park Leeuwenbergh af van Voorburg West. Voorburg West ligt tussen de Veen- en Binckhorstpolder en de Vliet. Hier komt alleen boezemwater voor, dat wil zeggen dat alle watergangen zijn in verbinding met de Vliet en de Broeksloot. In het lager gelegen Park Leeuwenbergh zijn polderwatergangen aanwezig. Dit deelgebied is geen boezemland maar onderdeel van de Tedingerbroekpolder.

Verkeerstructuren en parkeren

Externe ontsluiting

De A12 is de belangrijkste verkeersader in het gebied aangezien deze tot het landelijk wegennet behoort. De A12 is op het ondergelegen (gemeentelijk) wegennet aangesloten door middel van een op- en afrit bij de Prins Bernhardlaan, welke ter plaatse van het grondgebied van de gemeente Den Haag overgaat in de Maanweg (ontsluitingsweg Binckhorst). De Prins Bernhardlaan en de Maanweg zijn via onder meer de in de nabijheid van het plangebied gelegen Laan van Nieuw Oosteinde en de Westenburgerstraat aangesloten op het wegennet in het oude centrum van Voorburg en Voorburg West.

De Prinses Mariannelaan en het Westeinde zijn de verkeersverbindingen tussen het oude

centrum van Voorburg en Voorburg West. Deze kruisen de A12 en het spoor maar door de verhoogde ligging van de A12 en het spoor is er sprake van ongelijkvloerse kruisingen. Zowel de Maanweg/Prins Bernhardlaan als de Prinses Mariannelaan maken onderdeel uit van de twee verkeersassen die gemeente van zuidwest naar noordoost doorkruisen. Via de Fonteynenburglaan en -brug sluit het gebied ook aan op de Westvlietweg en de achtergelegen Vlietzone. Via de Binckhorstlaan sluit de Prinses Mariannelaan aan op de Binckhorst. Via bovengenoemde ontsluitende wegen wordt het fijnmazige stratennetwerk van de deelgebieden ontsloten. Dit zijn erftoegangswegen, met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Openbaar vervoer

Bij station Voorburg is het gebied aangesloten op de spoorlijn Den Haag-Utrecht (en verder). De Sprinter tussen Den Haag en Gouda stopt hier elk kwartier. Verder rijden er diverse buslijnen door het Voorburg West. De tramrails die via de Prinses Mariannelaan naar station Voorburg loopt is buiten gebruik gesteld.

Fietsen

In de omgeving van het plangebied is een aantal belangrijke fietsverbindingen aanwezig. Dit zijn de hoofdfietsroutes zoals opgenomen in het Regionaal fietsroutenetwerk Haaglanden en het Verkeers- en vervoerplan 2004. Naast de hoofdfietsroutes langs de wijk- en buurtontsluitingswegen, is ook een hoofdfietsroute gelegen langs het Westeinde, de Arentsburghlaan en de Hoekweg. De route via de Hoekweg maakt onderdeel uit van de regionale fietsroute tussen Rotterdam en Den Haag (F13).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient fietsparkeren op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarbij moet voldaan worden aan de fietsparkeernormen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen.

Parkeren

Binnen Voorburg West is sprake van een zeer hoge parkeerdruk. Naast de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein, wordt er met name gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen langs de openbare weg. Op de Prinses Mariannelaan zelf en het deel van de Fonteynenburghlaan t/m het Stationsplein geldt een blauwe zone met een maximale parkeerduur van 2 uur.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Inleiding

Voorliggende plannen gaan uit van transformatie van het kerkgebouw naar een woongebouw met maximaal 19 appartementen. Daartoe zal het bestaande gebouw architectonisch worden aangepast en worden 'opgetopt' met 3 extra bouwlagen op het bestaande kerkgebouw. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt (zie afbeelding 13).



Afbeelding 13: voorgestelde nieuwe situatie

Bron: Mark van der Heide Urban Design i.o.v. Fonteyn Voorburg BV

4.2 Stedenbouwkundige modellen

De plannen voor de transformatie van de Fonteinkerk tot woongebouw zijn via een zorgvuldig proces tot stand gekomen waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met wensen van omwonenden. Daarnaast is nadrukkelijk rekening gehouden met de randvoorwaarden die zowel vanuit de gemeente als de provincie voor een herontwikkeling op deze locatie werden meegegeven.

Voor deze planontwikkeling is in overleg met de gemeente in eerste instantie een "Ruimtelijk Kader" opgesteld waarin uitspraken worden gedaan over de ambities en randvoorwaarden. Vervolgens heeft overleg plaatsgevonden met de Commissie Welstand en Monumenten en de Provincie Zuid-Holland. Ook zijn de plannen op 2 momenten gepresenteerd aan omwonenden, die nadrukkelijk aandacht hebben gevraagd voor het parkeren en de hoogte en de positie van de nieuwbouw waar het oorspronkelijke plan in voorzag.



Afbeelding 14: onderzochte en besproken alternatieven

Bron: Wibaut Projectontwikkeling BV

Naar aanleiding van deze reacties is in het voorjaar van 2019 opnieuw een ontwerpproces doorlopen waarbij alternatieven zijn onderzocht. Dit heeft geresulteerd in 6 modellen (zie afbeelding 14) die zijn besproken. Het optoppen (het toevoegen van extra bouwlagen op de bestaande bebouwing) is uit dit proces voor alle partijen (zowel overheden als omwonenden) als meest wenselijke alternatief naar voren gekomen. Nadat uit technisch en financieel onderzoek was gebleken dat optoppen een haalbaar alternatief was, is in goed overleg met de gemeente besloten om het alternatieve plan te omarmen. De gemeente heeft daarop het Ruimtelijk Kader aangepast en als Ruimtelijke Visie vastgesteld. De Ruimtelijke Visie maakt als bijlage 2 deel uit van dit plan.

4.2.1 Uitwerking ambities

Voor de opgave om een haalbaar woningbouwplan te realiseren op het perceel van de kerk zijn als ambities geformuleerd dat:

- de monumentale waarden van de kerk zo veel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt;
- bij behoud van de kerkzaal en sloop van de bestaande vleugel een nieuw stedenbouwkundig ensemble wordt gerealiseerd met vergelijkbare of hogere kwaliteit dan het bestaande;
- het plan overeenstemt met het gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- het plan moet passen in de omgeving.

4.2.2 Monumentale waarden

In opdracht van initiatiefnemer is een waardestelling uitgevoerd. Hieruit blijkt welke delen een hoge monumentwaarde hebben en daarom behouden zouden moeten blijven. Tevens blijkt uit de waardestelling welke onderdelen een positieve monumentwaarde hebben en welke onderdelen een indifferente waarde hebben. De waardestelling is opgesteld door het Bureau Bouwhistorie en Architectuur (BBA) en maakt als bijlage 1 deel uit van dit plan.

Uit de waardestelling blijkt dat het kerkgebouw van cultuurhistorisch belang is en architectonische waarde bezit. Als gereformeerde kerk was het gebouw uniek. Dat geldt ook voor de forse torens in de vorm van driesijdige pylonen en de frontgevel met een bijzondere glaswand. De geslotenheid van de hoge bakstenen muren en de in glas uitgevoerde frontgevel met de toevoeging van de twee pylonen maken dat de kerk een belangrijk oriëntatiepunt vormt in de wijk.

Het bijgebouw is van een veel mindere kwaliteit dan het kerkgebouw. Bovendien is de architectonische kwaliteit door de uitbreiding en verbouwing van 1994 aangetast. De waarden zijn door BBA uitgewerkt in

een afbeelding (zie afbeelding 15). Blauw staat daarbij voor hoge monumentwaarden, groen voor positieve monumentwaarde en geel voor indifferente monumentwaarde.



Afbeelding 15: monumentwaarden

Bron: Waardestelling Fonteinkerk BBA

4.2.3 Stedenbouwkundige inpassing in omgeving

De ambities ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving zien met name op de inpassing van het plan in de structuur van de omgeving. Het nieuwe ensemble moet een vergelijkbare of hogere kwaliteit dan het bestaande hebben.

Structuur

Het kerkgebouw vormt met zijn monumentale kwaliteiten en unieke architectuur een bijzonder en waardevol onderdeel van de stedelijke structuur. Ook ligt de kerk op een bijzondere locatie. De kerk ligt namelijk bij de wijkentree en op een knooppunt van routes en in de zichtlijn van zowel de Fonteynenburghlaan als het Westeinde. Verder bevindt het (terrein van het) kerkgebouw zich in de groene en cultuurhistorisch waardevolle Vlietoever en in een omgeving met voormalige landgoederen.

Ruimtelijk maakt de Fonteinkerk zich “enigszins los” van de directe omgeving doordat:

- het volume van het kerkgebouw is gericht op het bochtige deel van de Fonteynenburghlaan

- waardoor de kerk in een andere richting is gesitueerd dan de omliggende bebouwing;
- de kerk een afwijkende architectuur heeft; vooral in vergelijking met de vooroorlogse bebouwing, dit geldt zowel voor het transparante deel als voor de vrijwel gesloten gevels;
- aan de kant van de Tolbrug en de Vliet de kerk enigszins een autonoom gebouw vormt door de afwijkende situering en de gesloten gevels (volgens de waardestelling ligt de kerk met de “rug” naar de Vliet). In verband met de oriëntatie vanuit de wijk dient de kerkzaal met de kenmerkende pylonen ook in de nieuwe situatie in dominant te blijven in de ruimtelijke structuur.

In het nieuwe model wordt het hoofdgebouw voorzien van 3 extra lagen. Er wordt dus geen nieuwbouw gerealiseerd op het terrein van het kerkgebouw. Hierdoor houdt de bebouwing meer afstand tot de omgeving. Doordat de aanbouw wordt gesloopt, is er meer ruimte voor groen. Daardoor wordt dit gebied nadrukkelijk onderdeel van de groene zone langs De Vliet.

Knooppunt / zichtlocatie

De kerk is een bijzonder (iconisch) gebouw op een zichtlocatie aan het knooppunt van routes en aan de Vlietoever. Aan de kant van de Tolbrug en de Vlietoever komt de ligging op de zichtlocatie niet tot uiting in het bestaande kerkgebouw, dat ligt met de “rug” naar de Vliet. Daarom dient de ontwikkeling van nieuwbouw naast de kerk op de zichtlocatie bij de Vliet te worden aangegrepen om:

- de zichtfunctie te versterken d.m.v. de vormgeving en oriëntatie van de nieuwbouw als “markeringspunt” van de route over de Tolbrug met de Vlietoever;
- waarbij zoals vermeld de kerkzaal het dominante deel van de nieuwe compositie moet blijven zodat de kerk visueel de centrale rol in de wijk behoudt.

De plannen voor nieuwbouw gaan uit van het optoppen van het bestaande kerkgebouw. Door dit te doen met respect voor de architectonische kenmerken van het gebouw ontstaat een nieuw element in een ruimtelijk ongewijzigde compositie. De kerk blijft daardoor het ruimtelijk dominant.

Beeld en schaal

Voorburg West omvat historische bebouwing en historische stadsdelen die tot de oudste van de gemeente behoren. De oudere bebouwing zoals aan het Westeinde en de Heeswijkstraat heeft overwegend een hoogte van twee lagen met kap met op sommige plaatsen drie lagen met een plat dak. De goothoogten variëren overwegend van 6- tot 9,5 meter en de nokhoogten variëren overwegend van 11- tot 12,5 meter. Dorrepaal heeft een goothoogte van 14- en een nokhoogte van 17,5 meter.

Een goede inpassing vereist dat:

- de nieuwbouw qua schaal, hoogte en korrelgrootte de aanwezige bebouwing in de omgeving respecteert;
- een herkenbare relatie tussen het nieuwe ensemble en de bestaande omgeving wordt gecreëerd.

Beeld van het nieuwe ensemble

Bij de herontwikkeling wordt de bestaande kerkzaal gecombineerd met nieuwbouw in een nieuw ensemble. Daarbij moet de kerkzaal geschikt worden gemaakt voor woningen wat onder meer de noodzaak tot meer daglichttoetreding betekent. Beide ruimtelijke ingrepen dienen zoals vermeld worden aangegrepen om de relatie met c.q. de oriëntatie op de omgeving bij de Vliet en de Tolbrug te versterken door:

- een ruimtelijk-architectonische relatie tussen de kerkzaal en de nieuwbouw wordt gecreëerd dat als nieuw samenhangend ensemble herkenbaar zal zijn.
- de oriëntatie en openheid van zowel de kerkzaal als de nieuwbouw t.o.v. de Vliet en de Tolbrug moet verbeteren t.o.v. de bestaande situatie
- waarbij in combinatie met de grotere openheid van de kerkzaal het oorspronkelijke massieve

- gevelbeeld herkenbaar blijft;
- waarbij de transparante voorgevel van de kerk met de kenmerkende pylonen intact dient te blijven.

In de uiteindelijke plannen is afgezien van het realiseren van zelfstandige nieuwbouw naast het kerkgebouw. Door de nieuwe bouwlagen als één geheel vorm te geven met de kerk, ontstaat een nieuw samenhangend geheel. Daarbinnen blijven de oude structuren, zoals de transparante voorgevel en de kenmerkende pylonen, herkenbaar aanwezig.

Vlietoever

Volgens de structuurvisie is de Vliet een belangrijke cultuur-historische identiteitsdrager en één van de belangrijkste groenzones van met hoogwaardige kwaliteit, geschikt voor recreatie en bijzondere woon- en werkmilieus. Dit betekent:

- dat de nieuwbouw volgens het vigerende bestemmingsplan buiten de beschermingszone van de Vlietoever dient te blijven tenzij het bouwwerk geen onevenredige afbreuk doet aan de historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/ of elementen;
- dat de herontwikkeling er op gericht moet zijn de Vlietzone krachtiger te maken voor wat betreft het thema waterrecreatie, oeverrecreatie (wandelen, vissen) inclusief landgoederen en woonmilieus aan het water.

De zone langs de Vliet blijft in de aangepaste plannen onbebouwd. Wel bieden de appartementen in de kerk uitzicht op het water. Door de sloop van de vleugel en de gebouwde fietsenstalling ontstaat een nieuwe openheid binnen het terrein, die kansen biedt voor de versterking van de ruimtelijke beleving van de Vliet. Door de aanwezigheid van een wandelpad langs de (oever van de) Vliet verbeteren de mogelijkheden voor oeverrecreatie.

Inpassing woningen

Bij de inpassing van woningen in de kerk moet uiteraard rekening worden gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het bestaande gebouw. De kerk biedt de mogelijkheid appartementen te realiseren door meer daglichttoetreding te creëren door toevoeging van ramen in de zijgevels en de achtergevel. De inpassing van woningen:

- dient te leiden tot een meer levendig gevelbeeld;
- waarbij qua ligging, begrenzingen, privacy van de nieuwe woningen en de afmetingen van deze woningbouwlocatie appartementen het geëigende woningtype vormt zowel in de kerk als in de nieuwbouw.

Bij het ontwikkelen van de plannen voor nieuwe appartementen in het kerkgebouw is nadrukkelijk rekening gehouden met de karakteristiek van het gebouw. De verticale gevelopbouw blijft behouden. Met een nieuwe opbouw, ontstaat een aantrekkelijk nieuw geheel dat qua maat en schaal past in zijn omgeving. Enkele monumentale waarden in de - te slopen - vleugel, zoals het mozaïekpaneel, krijgt bij voorkeur een nieuwe plek in het bouwplan voor het kerkgebouw.

De stedenbouwkundige visie en eisen zijn door de gemeente uitgewerkt in een Ruimtelijke Visie voor de Fonteinkerk. De Ruimtelijke visie maakt als bijlage 2 deel uit van dit bestemmingsplan.

4.2.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Met betrekking tot de ontsluiting van het perceel en het parkeren zijn de volgende uitgangspunten

geformuleerd:

Op deze zichtlocatie is het vereist:

- dat niet "het blik" maar het "groen" het ruimtelijke beeld bepaalt;
- vanwege de ligging bij het knooppunt dient de in- en uitrit van het perceel op een zo groot mogelijke afstand van de Tolbrug moeten komen.

In onderhavig plan is rekening gehouden met deze uitgangspunten doordat de toegang naar het perceel is voorzien aan de noordzijde waar ook de toegang naar het kerkgebouw is. Het parkeerterrein ligt op enige afstand tot de Fonteynenburghlaan en is voorzien van hagen. Ook is op een slimme manier rekening gehouden met het talud van de brug. Daardoor worden de auto's zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het geheel heeft hierdoor een groene uitstraling.

Parkeren

Bij herontwikkelingen dient de toename van de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgevangen. De ruimte om voldoende parkeerplaatsen in te passen is op het terrein van de Fonteinkerk beperkt aanwezig. Parkeren op maaiveld mag er niet toe leiden at geparkeerde auto's de open groene ruimte domineren.

Op grond van de Nota Parkeernormen is de locatie aan te merken als 'zeer stedelijk gebied', in de zone 'schil centrum'. De VON-prijs van de woningen ligt hoger dan € 340.000. Volgens bijlage 5 van de Nota Parkeernormen vallen deze woningen in de prijsklasse 'dure koop'. Om deze reden is voor het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de parkeernormen voor 'koop, etage (duur)'. Deze parkeernorm bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats is bedoeld voor bezoekersparkeren.

In onderstaande tabel is de parkeervraag van de ontwikkeling weergegeven. Omdat niet elke functie op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereert, is gebruik gemaakt van de door de gemeente vastgestelde aanwezigheidspercentages.

	zonder dubbel- gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	25	12	15	22	20	25	15	20	17
bezoekers	6	1	1	5	4	0	3	6	4
parkeervraag	30	13	16	27	24	25	18	26	21

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, zonder dubbelgebruik, het plan leidt tot een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. Mede vanwege de vanuit het oogpunt van cultuurhistorie gestelde randvoorwaarden, is er op eigen terrein ruimte voor de inpassing van maximaal 24 parkeerplaatsen. Fonteyn Voorburg BV biedt bij elke woning een parkeerplaats aan; dat betekent dat 19 parkeerplaatsen zijn gekoppeld aan een woning. Deze parkeerplaatsen kunnen niet door anderen worden gebruikt. Eén parkeerplaats wordt gebruikt voor de (eventuele) inzet van een deelauto. De overige 4 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers. Samengevat:

- 19 parkeerplaatsen voor bewoners (gekoppeld aan een woning);
- 1 parkeerplaats voor eventueel een deelauto;
- 4 parkeerplaatsen voor bezoekers.

De koppeling tussen een woning en de parkeerplaats wordt in het koopcontract van de woning vastgelegd als kwalitatieve verplichting met een boetebeding.

Indien zou worden vastgehouden aan de gemiddelde parkeernorm, betekent dit in beginsel dat het bouwprogramma moet worden teruggebracht. Terugbrengen van het aantal wooneenheden leidt in onderhavige situatie echter tot een financieel onhaalbaar plan. Reden daarvoor is de cultuurhistorische waarde van het kerkgebouw, dit gegeven brengt hogere kosten en risico's mee bij herontwikkeling.

Daarom is gekozen voor een maatwerk oplossing op basis van het werken met een deelauto en het op eigen terrein aanbieden van 4 bezoekersparkeerplaatsen. Daarnaast zal aan bewoners geen ontheffing worden verleend voor de ter plaatse geldende 'blauwe zone'.

De Fonteinkerk ligt in de parkeerschijfzone Voorburg West. Van maandag tot en met vrijdag mag men tussen 8.00u en 17.00u maximaal 2 uur geparkeerd staan. Voor bewoners in deze zone kan ontheffing worden verleend. Om te voorkomen dat de toekomstige bewoners van de Fonteinkerk in de openbare ruimte zullen gaan parkeren, wordt aan deze groep bewoners geen ontheffing verleend voor het parkeren in de blauwe zone.

Voor woningen hanteert de gemeente een maximale loopafstand van 100 meter. Binnen die loopafstand zijn geen alternatieven aanwezig om te parkeren. Het gebied waarin de parkeerschijfzone geldt, is voor de bewoners niet praktisch vanwege de beperkte tijden waarop hier geparkeerd mag worden. Voor het Diaconessenhuis geldt betaald parkeren; waarbij het terrein is afgesloten met slagbomen. Aan de overzijde van het water, dat als een natuurlijke barrière werkt, zijn binnen loopafstand geen parkeervoorzieningen gelegen. Bewoners zullen daardoor alleen op eigen terrein parkeren.

Deelauto

Omdat bewoners over één eigen parkeerplaats op eigen terrein beschikken, wordt een alternatieve vorm van mobiliteit aangeboden in de vorm van een deelauto.

Bezoekersparkeerplaatsen

Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen voorzien voor het bezoekersparkeren. In de koopovereenkomsten van de woningen wordt opgenomen dat deze parkeerplaatsen beschikbaar moeten blijven voor bezoekers; dit om te voorkomen dat bewoners op de bezoekersparkeerplaatsen zullen gaan parkeren.

Parkeerbalans beoogde parkeeroplossing

Bovenstaande leidt tot de volgende parkeerbalans:

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	19	19	19	19	19	19	19	19
deelauto	1	1	1	1	1	1	1	1
bezoekers	1	1	5	4	0	3	6	4
parkeervraag	21	21	25	24	20	23	26	24
parkeeraanbod	24	24	24	24	24	24	24	24
overschot / tekort	+3	+3	-1	0	+4	+1	-2	0

Uit bovenstaande tabel blijkt dat op het maatgevende moment - zaterdagavond - 26 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met 24 parkeerplaatsen op eigen terrein is sprake van een tekort van 2 parkeerplaatsen. Op de werkdagavond is het tekort 1 parkeerplaats. Alle overige momenten biedt het parkeerterrein voldoende parkeergelegenheid.

Ten tijde van het gebruik van de kerk was de maximale theoretische parkeervraag 23 parkeerplaatsen tijdens diensten in de kerk (op zondag) en maximaal 6 in de avond (als alleen de Spreng in gebruik was). Op basis van de Nota Parkeernormen mag de parkeereis voortvloeiend uit het oude gebruik worden afgetrokken van de parkeereis bij het nieuwe gebruik. Daar komt nog bij dat in de oude situatie er geen gelegenheid was om op eigen terrein te parkeren; al het parkeren vond zodoende plaats in het openbaar gebied. Bovendien blijkt uit een uitgevoerde parkeerdrukmeting dat de resterende benodigde ruimte voor bezoekersparkeren ook daadwerkelijk in de openbare ruimte aanwezig is. De parkeerdrukmeting maakt als bijlage 3 deel uit van dit plan. Tevens is voor het plan een parkeerkundige onderbouwing geschreven, deze maakt als bijlage 4 eveneens deel uit van het plan.

Zodoende kan worden gesteld dat (op eigen terrein) kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid zonder dat dit leidt tot een (onevenredige) verhoging van de parkeerdruk in de omgeving.

Fietsparkeren

Vanwege het relatief beperkte aantal parkeerplaatsen is ervoor gekozen om in ieder geval voldoende ruimte te bieden voor de bouw van een ruime fietsparkeervoorziening. Uitgaande van 19 appartementen en rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van het kerkgebouw en de oeverzone langs de Vliet, biedt het bestemmingsplan daarom - onder voorwaarden - ruimte voor de bouw van 1 (gezaamenlijke) fietsenberging met een maximale oppervlakte van 200m².

4.2.5 Ontwikkelingen in de omgeving

Voor de nieuwbouw van het Heeswijk op de plaats van de Pius X school is een voorlopig ontwerp voor de beoogde nieuwe situatie opgesteld. De ontwikkeling van dit ontwerp is mede afgestemd op de ligging en het volume van de kerk. Ook is rekening gehouden met de ligging van het IKC dat gevestigd is op het knooppunt Fonteynenburghlaan, Heewijkstraat en Westeinde. Deze afstemming blijkt onder meer uit de positie van de rooilijn van de bebouwing aan de Fonteynenburghlaan tegenover de Fonteinkerk. Bij het knooppunt springt de rooilijn van het IKC namelijk terug ten opzichte van de Fonteynenburghlaan. Bij de kerk komt de rooilijn van het IKC juist naar voren. Hierdoor wordt open ruimte gecreëerd rond het knooppunt waardoor de ontmoetingsfunctie en ruimtelijke werking (plein) van het knooppunt wordt benadrukt en de ligging van de kerk aan deze ruimte wordt geaccentueerd (zie afbeelding 16).



Afbeelding 16: impressie kindcentrum Heeswijk

Bron: <https://www.lv.nl/nieuwbouw-kindcentrum-heeswijkstraat>

Kortom bij de ontwikkeling van het IKC Heeswijk is rekening gehouden met de aanwezigheid van de Fonteinkerk. Door het optoppen van het kerkgebouw wordt deze onderlinge relatie versterkt. Op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan is nog niet bekend wanneer de plannen voor het IKC tot uitvoering zullen komen.

Aan de westzijde van de Fonteinkerk bevindt zich het terrein van het Reinier de Graaf ziekenhuis dat grotendeels zal worden verkocht. Een (klein) deel van het terrein zal waarschijnlijk de ziekenhuisfunctie behouden. In het verleden hebben ontwikkelingen op dit terrein vrij autonoom plaatsgevonden. Door nieuwe ontwikkelingen op het ziekenhuisterrein af te stemmen op de Fonteinkerk, kan de relatie met de Vlietzone worden versterkt.

4.3 Ruimtelijke Visie

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Fonteinkerk is door de gemeente een Ruimtelijke Visie opgesteld. In de Ruimtelijke Visie wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde die het kerkgebouw vertegenwoordigt. Dit leidt tot het uitgangspunt dat bij herontwikkeling onderzocht dient te worden welke mogelijkheden er zijn om het ensemble (kerkgebouw en aanbouwen) in de huidige vorm te behouden en geschikt te maken om te worden gebruikt voor een woonfunctie. Daarbij zijn de volgende ambities en eisen geformuleerd:

algemeen

De Fonteinkerk heeft een hoge monumentwaarde en ligt op een prominente plaats in Voorburg West. Zodoende dient een plan te worden ontworpen met behoud en waar mogelijk versterking van de monumentwaarden en dat goed past in de omgeving. Tevens dient het plan recht te doen aan de zichtlocatie en dient te worden voorzien in een plan met een hoge ruimtelijke en woonkwaliteit. Tevens dient het plan in overeenstemming te zijn met het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, groen, cultuurhistorie, mobiliteit etc.

Daarnaast bevat de Ruimtelijke Visie randvoorwaarden ten aanzien van de inpassing van het plan in de stedenbouwkundige structuur. Het nieuwe ensemble dient qua situering en volume te passen in de omgeving en de deels historische en kleinschalige omgeving te respecteren. Het kenmerkende front van de kerk dient herkenbaar aanwezig te blijven en er dient te worden aangesloten op zicht- en rooilijnen in de omgeving. Het kerkgebouw dient zijn zichtfunctie als 'markeringspunt' bij de Tolbrug en de Vlietoever te behouden en waar mogelijk te versterken. De inpassing van de woningen dient te leiden tot een meer levendig gevelbeeld.

De herontwikkeling dient erop gericht te zijn dat de Vlietzone krachtiger wordt gemaakt wat betreft het thema 'waterrecreatie, oeverrecreatie inclusief landgoederen en woonmilieus aan het water. Het groene beeld langs de Vlietoever dient behouden te blijven en zo mogelijk dient in het plan te worden voorzien in een openbare wandelroute. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Vanwege de ligging bij het knooppunt, zal de in- en uitrit van het parkeren op een zo groot mogelijke afstand van de Tolbrug moeten komen.

In de Ruimtelijke Visie zijn deze uitgangspunten vertaald in een aantal regels voor het plan gekoppeld aan de locatie. Tevens wordt in de Ruimtelijke Visie ingegaan op het proces en de reacties van omwonenden op de plannen. Deze hebben ertoe geleid dat het plan ingrijpend is aangepast: waar eerder was voorzien in omvorming van het kerkgebouw in combinatie van nieuwbouw is per saldo gekozen voor een plan waarin het kerkgebouw wordt 'opgetopt' met 3 extra bouwlagen. In de Ruimtelijke Visie worden aan de hand van de geformuleerde ambities en randvoorwaarden de voor- en nadelen van de verschillende modellen behandeld en afgewogen.

Gezien de vele voordelen heeft het 'optopmodel' zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als functioneel de voorkeur gekregen boven de andere modellen. De verschillende modellen zijn vervolgens ook besproken met de provincie en de gemeentelijke welstandscommissie die beide hun voorkeur voor het 'optopmodel' hebben uitgesproken. Bij de uitwerking van het bouwplan is van belang dat een herkenbaar onderscheid wordt aangebracht tussen oud (oorspronkelijke kerkzaal) en nieuw. Op basis van de voornoemde uitgangspunten is een structuurschets uitgewerkt (afbeelding 17).



Afbeelding 17: Structuurschets nieuwe situatie

Bron: Mark van der Heide Urban Design

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op bovenstaande structuurschets en is daarmee in overeenstemming met de Ruimtelijke Visie waarin de voorkeur voor dit model wordt uitgesproken. Bij de toetsing van het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning zal toetsing aan de welstandscriteria (moeten) plaatsvinden waarbij toetsing plaatsvindt aan de criteria die zijn opgenomen in de hierna volgende paragraaf. Waar mogelijk zijn deze criteria reeds vertaald naar de planregels.

4.4 Ruimtelijke inpassing

Uitgangspunten herontwikkelingsplan

Het doel van de herontwikkeling is het behoud van het hoofdgebouw van de Fonteinkerk, de monumentale kerkzaal, door een nieuwe functie aan het gebouw te geven en het terrein rond de kerk opnieuw in te richten. De keuze voor inpassing van woningen in de kerkzaal past in het woonbeleid door realisering van gewilde appartementen en bij de opgave uit de structuurvisie gericht op realisering van excellente woonmilieus aan de Vliet. De herinrichting van het terrein rond de kerk maakt versterking van de groene, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van de Vlietoever mogelijk, overeenkomstig de opgaven uit zowel de structuurvisie als het gemeentelijk groenstructuurplan. Aldus is het herontwikkelingsplan gericht op behoud en versterking van zowel de cultuurhistorische kwaliteiten van het kerkgebouw, van de landgoederenzone aan de Vliet en van de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende woongebied Voorburg West.

Planopzet

De op de uitgangspunten gebaseerde opzet van het plan voor de Fonteinkerk is:

- dat de bestaande kerkzaal wordt omgevormd tot woongebouw;
- dat de kerkzaal wordt “opgetopt” met een nieuw bouwvolume dat ook wordt ingevuld met woningen;
- dat de bestaande bijgebouwen worden gesloopt waardoor op het kerkperceel aan de zijde van de Tolbrug open ruimte c.q. ruimtelijke distantie wordt gecreëerd tussen enerzijds het nieuwe volume en anderzijds de bestaande bebouwing van Voorburg West en het landgoed Dorrepaal aan de overzijde van de Vliet waardoor in de naaste omgeving van het landgoed meer openheid en groen wordt gecreëerd;
- dat de verschijningsvorm van het nieuwe opgetopte volume zich d.m.v. een contrasterend gevelbeeld duidelijk onderscheidt van de bestaande kerkzaal (met de in gesloten metselwerk uitgevoerde achtergevel en zijgevels) waardoor het oorspronkelijke beeld van de kerkzaal behouden blijft;
- zodat de gesegmenteerde hoogteopbouw, door het onderscheid in oud en nieuw, bijdraagt aan een goede aansluiting op de bebouwing in de omgeving, doordat de samenhang van de oorspronkelijke hoogte van de kerkzaal en de hoogten van de omliggende bebouwing in Voorburg West duidelijk herkenbaar blijft;
- dat het opgetopte deel door de afwijkende verschijningsvorm zich onderscheidt van de lagere bebouwing in de omgeving en zich als het ware van het bestaande distantieert.

Regels beeldkwaliteit

- Binnen het bestaande volume van de kerkzaal mogen woningen worden ingepast tot een maximum van drie lagen.
- Daarbij dient het bestaande beeld van de kerkzaal met de transparante voorgevel en de meer gesloten achtergevel en zijgevels in de nieuwe situatie herkenbaar te blijven.
- Op de kerkzaal mag een nieuw bouwvolume worden geplaatst, eveneens met een maximum van drie lagen.
- Het beeld van de “optopping” dient zich door een contrasterend - en minder gesloten - gevelbeeld duidelijk te onderscheiden van de bestaande kerkzaal met het meer gesloten gevelbeeld.
- De bestaande bijgebouwen gelegen tussen de kerkzaal en de Fonteynenburghlaan bij de Tolbrug en aan de Vlietoever, dienen te worden gesloopt, zodat:
 1. dit deel van het terrein wordt ingericht met groen en parkeerplaatsen;
 2. daarbij het groene beeld de ruimte domineert;
 3. daardoor ruimtelijk afstand wordt gecreëerd tussen het nieuwe hogere volume en de bebouwing van Voorburg West en de buitenplaats Dorrepaal
 4. daardoor in de nabijheid van Dorrepaal ook een meer groene omgeving wordt gecreëerd.
- Na de sloop van de bestaande bijgebouwen mag hooguit één nieuw bijgebouw worden geplaatst in de vorm van een fietsenberging van maximaal 200 m². De bouw van het bijgebouw kan alleen worden toegestaan via een ‘binnenplanse’ afwijking.
- Voor de huidige kerkzaal en de bijgebouwen is een waardestelling uitgevoerd, zodat bepaald kon worden welke elementen van de bestaande bebouwing cultuurhistorisch waardevol zijn en bescherming behoeven. (bureau BBA, bouwhistorische verkenning met waardestelling, Fonteinkerk Voorburg, en bureau BBA, aanbevelingen Fonteinkerk Voorburg). Uit de ontwerpen voor het vernieuwde kerkgebouw en uit de bijbehorende aanvraag voor een omgevingsvergunning moet blijken hoe de aanbevelingen uit de genoemde waardestelling in acht zijn genomen en hoe de elementen met een hoge monumentwaarde zo goed als mogelijk behouden blijven.

4.5 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied

Op basis van de Structuurschets is in eerste instantie een model ontwikkeld waarin enerzijds het kerkgebouw werd getransformeerd tot een woongebouw met 9 appartementen en tevens een nieuw appartementengebouw was voorzien in de zuidoosthoek van het perceel. Hierover is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg contact gezocht met de Provincie Zuid - Holland. In reactie op het plan gaf de provincie aan dat het plan op een aantal punten in strijd was met het provinciale ruimtelijke beleid voor de Vlietzone.

In de visie van de provincie vormen het water, de oevers en de parken (van de oude buitenplaatsen) langs de Vliet samen een groene dooradering van het landschap van de stad. Daarmee vormt de Vliet

een belangrijke ruimtelijke, recreatieve en ecologische verbinding tussen stad en land. Ontwikkelingen langs de Vliet moeten dan ook bijdragen aan het behoud of de versterking van deze stedelijke groen- en waterstructuur. De provincie vraagt daarbij aandacht voor de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.

Na een aantal overlegmomenten waarin de uitgangspunten nader zijn toegelicht en de plannen verder werden uitgewerkt, heeft de provincie in haar advies van 28 maart 2019 een aantal aandachtspunten geformuleerd met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het plan aan de hand van de speerpunten uit het provinciaal beleid: stedelijk groen en waterstructuur, water als structuurdrager, steden en dorpen, historische landgoederen, buitenplaatsen en kastelen, historische vaarwegen, Romeinse Limes.

Vanuit de wens om de groene kwaliteit van de locatie van de Fonteinkerk aan de Vliet, als historische vaarweg en ontginningsbasis van de historische landgoederen en buitenplaatsen te versterken, zou de inrichting van het perceel zo groen mogelijk moeten worden gehouden. Ook zou met de inrichting aansluiting moeten worden gezocht bij de beleefbaarheid van het cultuurhistorisch karakter van de Vliet. Ook liggen er de kansen om bij deze ontwikkeling ecologische betekenis van de oeverzone te versterken.

Daarop is een aantal alternatieve modellen uitgewerkt. De verschillende varianten zijn op 4 april 2019 gepresenteerd aan omwonenden, die hun voorkeur voor een model konden uitspreken. Een meerderheid gaf daarbij een voorkeur aan voor het aangepaste model waarbij geen vrijstaand appartementengebouw wordt gerealiseerd maar waarbij het kerkgebouw wordt voorzien van extra bouwlagen om zodoende tot een economisch haalbaar plan te komen.

Vervolgens is zijn de verschillende varianten voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten. Ook de Commissie Welstand gaf aan de voorkeur te geven aan het 'optoppen' van de bestaande kerk. De Commissie was daarbij van mening dat met dit voorstel de openheid van de locatie en de ligging aan de Vliet zoveel mogelijk worden versterkt waardoor een extra stedenbouwkundige kwaliteit ontstaat. De architectonische kwaliteit van de kerk dient met de nieuwe invulling van wonen in alle gevallen zorgvuldig en met afleesbaarheid van de oorspronkelijke kwaliteit uitgewerkt te worden. Inpassing van parkeren op het eigen terrein dient eveneens zorgvuldig te gebeuren.

Op 16 mei 2019 is de voorkeursvariant voorgelegd aan de Provincie. In reactie op het aangepaste plan heeft de provincie laten weten dat de provincie akkoord is met het verder uitwerken van het plan met de 'opgetopte' fonteinkerk. Het aangepaste plan is in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid.

De uitgangspunten zijn vertaald naar de verbeelding en planregels van dit plan dat voorziet in een aangepaste bouwregeling binnen het bestaande bouwvlak van de kerk. Het parkeerterrein is als aanduiding op de verbeelding opgenomen. De overige gronden hebben de bestemming 'Tuin' gekregen met tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Ter bescherming van de gewenste openheid in het terrein en de groene zoom langs de Vliet, zijn bijbehorende bouwwerken op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' in beginsel uitgesloten. Wel is er de mogelijkheid om - onder voorwaarden - binnen de bestemming 'Tuin' één (gezamenlijke) fietsenberging te realiseren. Na uitvoering van het archeologisch onderzoek en in overleg met de landschapsarchitect van de gemeente is bepaald dat de oppervlakte van de (gezamenlijke) fietsenstalling maximaal 200m² mag bedragen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de waterhuishouding, het bodemsysteem, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, geluid, natuurbescherming, externe veiligheid, gezondheid, kabels en leidingen, duurzaamheid, m.e.r. beoordeling en tot slot stedenbouwkundige aspecten zoals privacy en schaduwwerking. Per onderdeel is achtereenvolgens ingegaan op de huidige situatie, de toekomstige situatie en de wijze waarop met dit ruimtelijk plan de toekomstige situatie juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

5.2 Watersysteem

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

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied.

5.2.1 Wettelijk kader

De afgelopen jaren zijn op verschillende bestuursniveaus beleidsnota's vastgesteld aangaande de waterhuishouding. Deze hebben tot doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

5.2.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) heeft Hoogheemraadschap Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Met het oog op de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld voor de periode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkt deel van Nederland. Samen met gemeenten en andere partners werkt Delfland ook aan klimaatadaptatie. De doelstellingen voor een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem zijn vertaald naar zelfvoorzienend door het sluiten van waterkringlopen, energie en grondstoffen. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten om zelf maatregelen te treffen.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld; deze wordt regelmatig geactualiseerd. De Handreiking geeft inzicht in de wijze waarop het Hoogheemraadschap procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. Hiermee wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk zouden kansen moeten worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Uitgangspunt is dat de kans op wateroverlast als gevolg van een ruimtelijk plan niet mag toenemen

(standstill). De initiatiefnemer moet er daarom voor zorgen dat de negatieve gevolgen van het plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen of in het onderdeel van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' als verslechtering optreedt.

Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudt capaciteit van een gebied op een andere manier wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast en past dus niet binnen het standstill - beginsel, tenzij er compensatie in de vorm van extra waterberging wordt gerealiseerd. Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om een ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren, is een watertoets uitgevoerd (zie par. 5.2.3 en 5.2.9). Daarbij is gebruik gemaakt van de 'watersleutel'.

5.2.3 Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden is de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt als absoluut minimum (Stand-Still). Afhankelijk van de precieze inrichting van het gebied volgt hieruit dat er sprake is van een toename aan bebouwd / verhard gebied. Vanuit het standstill-beginsel ontstaat zodoende een opgave om dit te compenseren.

5.2.4 Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van het gebied waarop het bestemmingsplan 'Voorburg West / Park Leeuwenbergh' van toepassing is. Dit is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in dit gebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een oeverstrook langs de Vliet, die eigendom is van de Provincie.

De Vliet is aangewezen als Kader Richtlijn Water-waterlichaam en heeft zodoende een functie voor de het realiseren van de in deze richtlijn geformuleerde flora en faunadoelstellingen. In de bestaande situatie is het terrein grotendeels verhard en / of bebouwd. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding.

Conform de beleidsnota 'Voorkomen en beperken wateroverlast' dienen de effecten van toename van de hoeveelheid verharding gecompenseerd te worden. Hiertoe is hierna in paragraaf 5.2.9 de wateropgave bepaald.

5.2.5 Bodem en grondwater

Het plangebied waarbinnen de locatie is gelegen, is boezemland. Dat wil zeggen dat alle watergangen in verbinding met de Vliet en elkaar staan. Op de meeste plekken gaat het om open water en op sommige plekken is het water door duikers met elkaar verbonden. Het waterpeil van het oppervlaktewater is in het hele gebied NAP -0,43. Het oppervlaktewater heeft een belangrijke functie in de ontwatering van het gebied zelf, omdat het hemelwater vanuit het plangebied niet meer mag worden afgevoerd via het (hoofdzakelijk gemengde) rioolstelsel, maar direct moet afwateren op het oppervlaktewater.

Op basis van het gemeentelijke grondwatermeetnet varieert de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het boezemland van 0,72 tot 1,04 meter onder maaiveld. Dit voldoet aan de gemeentelijke streefwaarde van een ontwateringsdiepte van minimaal 70 cm voor de gebiedsfunctie wonen en werken. Aangezien is gekozen voor het optoppen van het bestaande gebouw, vinden geen aanpassingen plaats in de ligging van de bebouwing ten opzichte van het huidige maaiveld. In de bestaande situatie zijn geen problemen

in relatie tot de aspecten bodem en grondwater. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten ten aanzien van bodem en grondwater.

5.2.6 Riolering en afkoppeling

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2016-2021 is in 2015 vastgesteld en is een verbreed GRP.

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een grotendeels gemengd rioleringsstelsel. De gemeente stelt als eis dat hemelwater vanuit het plangebied (vertraagd) afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. In het plan wordt uitgegaan van het (vertraagd) afvoeren van het hemelwater naar het oppervlakte water (De Vliet).

Voor zover in het plan uitlopende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het GPR.

5.2.7 Waterkering en waterveiligheid

De kade van de Vliet heeft geen waterkerende functie. De strook langs de Vliet is eigendom van de Provincie en maakt geen deel uit van het plangebied. Het herontwikkelingsplan heeft zodoende geen negatieve invloed op de waterveiligheid.

De oostzijde van de Vliet ter hoogte van Park Leeuwenbergh heeft wel een waterkerende functie. De realisatie van onderhavig plan heeft evenmin invloed op het functioneren van deze waterkering. Waterveiligheid vormt zodoende geen belemmering voor uitvoering van het plan.

5.2.8 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt, is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast.

Het aanleggen van groen (en daarmee het verminderen van verharding) heeft een positief effect op hitte: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft. Voorbeelden hiervan zijn: ontharden/vergroenen van het gebied, het toepassen van doorlatende verharding, de infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen. Zo mogelijk worden deze maatregelen bij de bouwvraag in het plan opgenomen.

5.2.9 Wateropgave

Het Hoogheemraadschap van Delfland toetst de waterberging op een T=100 situatie. Dit is een bui die eens per honderd jaar wordt bereikt of overschreden (kans van 1/100 per jaar), waarbij rekening wordt gehouden met klimaatverandering conform het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw. Op dat moment mag geen wateroverlast vanuit het oppervlaktewatersysteem optreden, dat wil zeggen vanuit de sloot mag geen water op straat komen. Voor ander landgebruik zijn in de provinciale verordening lagere normen voorgeschreven. Voor de toetsing van wateroverlast wordt de beleidsnota 'Beperken en voorkomen van wateroverlast' (Delfland, 2014) gehanteerd.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied waar de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven is. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de

bergingscapaciteit vergroot te worden. Gelet op het feit dat het plangebied in hoogstedelijk gebied ligt, er geen bestaand oppervlaktewater aanwezig is en op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt het graven van extra oppervlaktewater als onhaalbaar gezien.

Gelet op het standstill-beginsel geldt het bestaand verhard oppervlak zodoende als maximum. Omdat het plangebied niet (direct) aan oppervlaktewater grenst en het niet mogelijk is om op het perceel extra open water te realiseren, adviseert het Hoogheemraadschap om in dit geval gebruik te maken van maatregelen om water langer vast te houden. Daarbij kan worden gedacht aan waterdoorlatende verharding op de parkeerplaats, een 'groen-blauw' dak of een wadi in de tuin waar een deel van het hemelwater van het dak naartoe wordt geleid.

Voor het bepalen van de wateropgave geldt dat het verharde / bebouwde oppervlak niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Daarbij geldt dat waterdoorlatende verharding door het Hoogheemraadschap gezien wordt als vasthoudmaatregel en daarom voor 50% meetelt voor het bepalen van de oppervlakte van het verharde en/of bebouwde terrein. De mogelijkheden voor het (vergunningvrij) bouwen van bijbehorende bouwwerken mogen daarbij in beginsel buiten beschouwing worden gelaten. De uiteindelijke opgave wordt berekend met behulp van de 'watersleutel'.

In de bestaande situatie is 1445m² van het terrein bebouwd / verhard. Om te voldoen aan het standstill-beginsel kan er, conform het advies van het Hoogheemraadschap, voor worden gekozen om voor het wandelpad en het parkeerterrein overwegend (ten minste 65%) gebruik te maken van waterdoorlatende verharding. Daarmee zou in de nieuwe situatie worden voldaan aan het standstillbeginsel. Dit principe is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan in de vorm van een voorwaardelijke verplichting, zodat het bij de planuitwerking mogelijk is om tot een optimale invulling te komen. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat toepassing van een groen/blauw dak om constructieve redenen niet mogelijk is in verband met het gewicht van dergelijke daken.

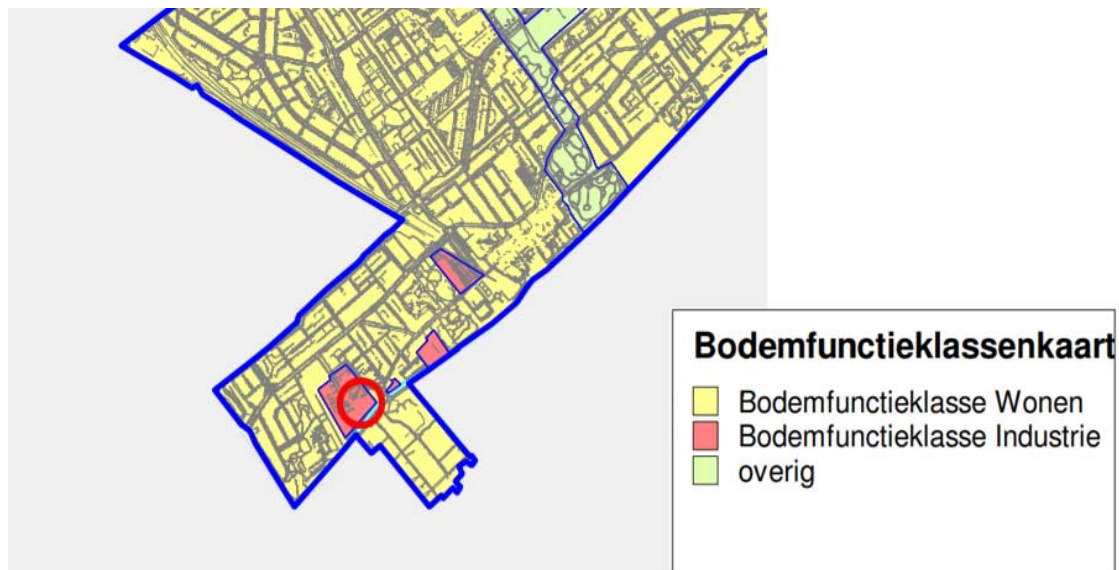
5.3 Bodem

5.3.1 Huidig bodemsysteem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als vaststaat dat de bodem van het perceel waar de ontwikkelingen zijn voorzien, geschikt is voor het beoogde doel. Bij nieuwbouw of functiewijziging naar wonen dient de milieukundige bodemkwaliteit te zijn vastgesteld door middel van onderzoek.

De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld en bodemfunctiekaarten. Gebieden met een vergelijkbare historie hebben in het algemeen een vergelijkbare diffuse bodemkwaliteit. Voor de indeling in zones is daarom gekeken naar de historische ontwikkeling van het gebied. Op basis van bebouwingsgeschiedenis, voormalig landgebruik, bedrijfsterreinen en ophogingen zijn verschillende gebieden te onderscheiden. Vervolgens zijn de analyseresultaten van de binnen de deelgebieden uitgevoerde bodemonderzoeken geïnterpreteerd. Per deelgebied zijn voor de bovengrond en de ondergrond verschillende berekeningen gemaakt voor diverse stoffen. In de bodemkwaliteitskaart zijn de rekenkundige gemiddeldes van de verschillende zones getoetst aan de Achtergrondwaarde, Max_{wonen} en Max_{industrie} conform de Regeling bodemkwaliteit.

Op de bodemfunctiekaart is de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied vastgesteld op bodemfunctieklasse Industrie (zie afbeelding 18).



Afbeelding 18: uitsnede bodemfuctieklassenkaart

Bron: Gemeente Leidschendam - Voorburg

Bodemonderzoeken

Op verzoek van het kerkbestuur heeft de gemeente in januari 1994 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank (opslagcapaciteit 5000L) naast de kerk. Uit dat bodemonderzoek bleek dat de grond nabij de achtergevel van de kerk licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK bevatte. De bodem nabij de tank / het vulpunt van de tank bevatte geen verhoogde gehalten aan olie en het grondwater bevat een matig verhoogd gehalte aan olie. Nader onderzoek was daarom noodzakelijk.

In augustus 1995 is de verontreiniging door middel van boringen nader uitgekarteerd. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de olieverontreiniging een omvang had van ongeveer 15m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en van een zogenaamd nieuw geval (ontstaan na 1987) Aangezien er sprake is van een 'nieuw geval' dient de bodem volledig te worden gesaneerd. Tijdens een keuring van de tank (voor het jaar 2000) is put-corrosie waargenomen. Het is onbekend wanneer de ondergrondse tank vervangen gaat worden. Anno 2019 was deze tank nog aanwezig en zal worden gesaneerd voordat wordt gestart met de uitvoering van het (grond)werk.

In mei 2016 is door de firma Van der Helm, in opdracht van de heer Molenwijk, een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Fonteynenburghlaan 1 (kerk) te Voorburg. Het betreft een indicatief onderzoek achter de kerk en een actualiserend en nader onderzoek ter plaatse van de olietank.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- er zijn 8 grondboringen uitgevoerd nabij de ondergrondse tank waarvan 1 boring is voorzien van een peilbuis;
- er zijn 10 grondboringen uitgevoerd achter de kerk;
- in de bodem nabij de olietank op een diepte van 1,8 – 2,3 m – m.v. is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aanwezig. De omvang van deze verontreiniging wordt geschat op 15 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- de bovengrond van het terrein achter de kerk van 0,3 – 0,7 m – m.v. (zand) bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK.

Aangezien in het rapport uit 2016 de ondergrond niet nader is onderzocht en het onderzoek niet voldeed aan NEN 5740 is in 2018 in het kader van onderhavig plan door Milieu adviesbureau Adverbo opnieuw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 5 deel uit van dit plan. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater. Op de onderzoekslocatie bevindt zich tevens een ondergrondse olietank (5.000 L).

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de ondergrond in de nabijheid van de ondergrondse olietank de bodem tot 1,5-2,5m onder het maaiveld sterk verontreinigd is met minerale olie. De verontreiniging is afgeperkt door omliggende boringen waarin geen verontreiniging meer werd aangetroffen. Tevens is rondom de ondergrondse tank een overwegend lichte bijmenging van (baksteen)puin aangetroffen. Zintuigelijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

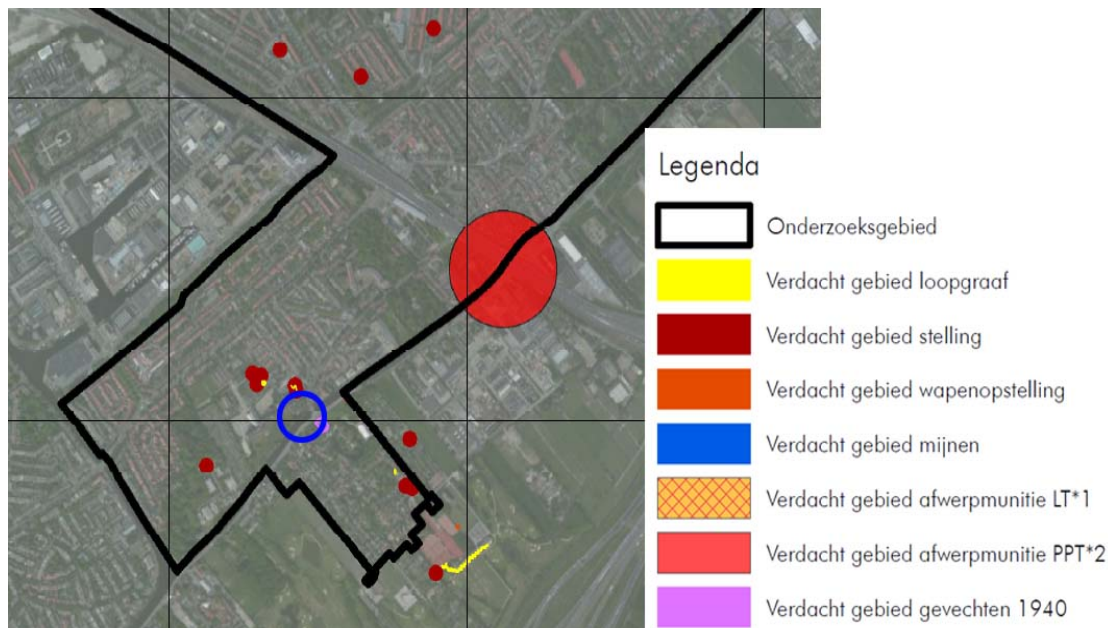
De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en plaatselijk PAK en PCB's. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Het grondwater bevat lichte verontreinigingen met barium en naftaleen. Aanbevolen wordt de tank te verwijderen en de verontreiniging met minerale olie (ca. 17,5m³) te saneren. De lichte verontreinigingen met zware metalen vormen geen beletsel voor het voorgenomen gebruik (wonen). Gelet op het feit dat het bodemonderzoek steekproefgewijs is uitgevoerd, wordt geadviseerd tijdens graafwerkzaamheden in de bodem alert te blijven op mogelijk verdachte bijmengingen op of in de bodem.

Niet gesprongen explosieven in de ondergrond

In november 2015 is in opdracht van de gemeente een vooronderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven voor het hele gemeentelijke grondgebied. Het onderzoek is uitgevoerd door AVG Explosieven Opsporing Nederland. Doel van het vooronderzoek was om aan de hand van historische feitenmateriaal een zo genuanceerd mogelijk beeld te krijgen met betrekking tot het onderzoeksgebied in de Tweede Wereldoorlog. Aan de hand van deze gegevens is een antwoord gegeven op de vraag of en zo ja, in welke mate, er in delen van het onderzoeksgebied een verhoogd risico bestaat op het aantreffen van Conventionele Explosieven (CE). Het onderzoek resulteert in een horizontale en verticale afbakening van het verdachte gebied door middel van GIS-kaartmateriaal en het advies om de werkzaamheden onder reguliere omstandigheden uit te voeren, of om vervolgstappen te zetten in de vorm van detectieonderzoek.

In de omgeving van het plangebied was in mei 1940 sprake van gevechtshandelingen. Zo waren er grondgevechten bij Huize Dorrepaal, Park Leeuwenbergh en Villa Heeswijk. Park Leeuwenbergh is in die periode ook gebombardeerd evenals de toenmalige school nabij de Westvlietweg. Tevens waren er militaire objecten in het onderzoeksgebied aanwezig. Ook zijn er zowel geallieerde als Duitse vliegtuigen in het onderzoeksgebied gecrasht. Een en ander is terug te vinden op de bodembelastingkaart (zie afbeelding 19).

De contour van het gebied waar in de bodem mogelijk nog een blindganger gevonden zou kunnen worden, ligt buiten het plangebied. Er hoeft daarom geen Projectgebonden Risico Analyse te worden opgesteld voorafgaand aan de uitvoering van het project.



Afbeelding 19: uitsnede CE-bodembelastingskaart (plangebied is blauw omcirkeld)

Bron: Vooronderzoek Gemeente Leidschendam - Voorburg, p. 96

5.3.2 Toekomstig bodemsysteem

Gelet op de beoogde functie (wonen) zal de aanwezige verontreiniging met minerale olie gesaneerd moeten worden. Aangezien het een 'nieuw geval' betreft zal sanering moeten worden uitgevoerd tot de streefwaarde. De ondergrondse (huisbrand)olietank zal daarbij worden verwijderd. Deze sanering zal conform het advies worden uitgevoerd met het oog op het toekomstige gebruik als woongebied. De overige verontreinigingen vormen geen beletsel voor de uitvoering van het plan. Hiermee staat vast dat het plan uitvoerbaar is in relatie tot het aspect bodem.

Mogelijk zijn er ook nog restanten aanwezig van voormalige woningen, met name funderingen, beerput, waterput. Mogelijk zijn ook nog restanten aanwezig van erfverharding en een bouwweg uit 1955. Aangezien het bodemonderzoek steekproefgewijs is uitgevoerd, verdient het aanbeveling om bij graafwerkzaamheden alert te blijven op mogelijke verdachte bijmengingen op of in de bodem. De uitvoerder zal hierop worden gewezen bij de uitvoering van graafwerkzaamheden. Zodra vondsten worden gedaan, zal contact worden opgenomen met het bevoegd gezag.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en bijbehorende besluiten (waaronder het Besluit 'niet in betekende mate bijdragen'). In artikel 5.16, lid 1 Wet Milieubeheer is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders onder meer een bestemmingsplan mogen vaststellen of wijzigen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een nieuwbouwproject leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een nieuwbouwproject draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging (d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 1% van de grenswaarde = 0,4 microgram/m³);
- een nieuwbouwproject past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Indien aannemelijk gemaakt kan worden dat tenminste aan één van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek wettelijk niet meer verplicht.

Een woningbouwplan voor maximaal 19 woningen blijft ruim onder de grens die in het Besluit Niet in Betekende Mate aangewezen als ontwikkeling aangewezen als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit; te weten 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Om die reden kan nader onderzoek achterwege blijven.

Woningen zijn evenmin aangemerkt als 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Huidige situatie geluid

De mate waarin wegverkeerlawaaï, spoorwegverkeerlawaaï en/of industrielawaaï het (woon)milieu mogen belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, in beginsel niet meer mag bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. De geluidbelasting moet worden getoetst bij bouwaanvragen en/of bestemmingswijzigingen.

Op grond van de Wgh gelden voor woningen de volgende normen:

- voorkeurgrenswaarde: 48dB(A)
- maximale ontheffingswaarde voor nieuwe geluidgevoelige functies in binnenstedelijk gebied: 63dB(A)
- maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw in binnenstedelijk gebied: 68dB(A).

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de Wgh bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Het vaststellen van een hogere waarde kan alleen als de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting vanwege de weg, van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot een waarde van 48dB(A) onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Volgens de Wgh bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone. De breedte daarvan is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zones dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer.

aard van het gebied	aantal rijstroken	zonebreedte ter weerszijden van de weg
Stedelijk gebied	1 of 2	200m
	3 of meer	350m
Buitenstedelijk gebied	1 of 2	250m
	3 of 4	400m
	5 of meer	600m

Er is **geen** sprake van een zone langs een weg, indien:

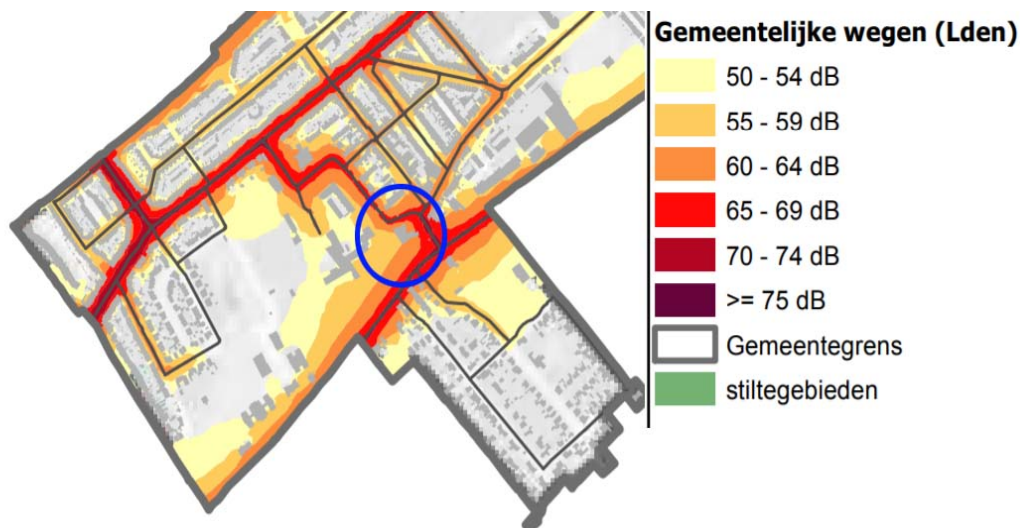
- de weg binnen als 'woonerf' aangeduid gebied ligt;
- of

- voor de weg een maximum snelheid van 30km/u geldt.

Het bouwplan bevindt zich binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat in de zin van de Wgh sprake is van een stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de volgende wegen:

- Fonteynenburghlaan
- Westmietweg

Voor deze wegen geldt een geluidzone van 200m. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied of hebben een snelheidsregime van 30km/u, zodat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting. De Fonteynenburghlaan is gedeeltelijk voorzien van een klinkerverharding en er geldt grotendeels een snelheidsregime van maximaal 30km/u. Raadpleging van de gemeentelijke geluidkaart leert dat de gemiddelde geluidbelasting op de gevels van het kerkgebouw per etmaal in de huidige situatie tussen 60 en 64dB(A) bedraagt (zie afbeelding 20).



Afbeelding 20: uitsnede gemeentelijke geluidkaart (gemeentelijke wegen) ter plaatse van het plangebied (blauw omcirkeld)

Bron: <https://www.lv.nl/geluidkaart>

5.5.2 Toekomstige situatie geluid

Een kerkgebouw wordt in de Wgh niet aangemerkt als 'geluidgevoelige functie'. Aangezien met voorliggend plan de maatschappelijke bestemming wordt omgezet naar de bestemming wonen en deze functie in de Wgh wel wordt aangemerkt als 'geluidgevoelig is', met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de grens van het plangebied. De resultaten van dit verkennende onderzoek maken als bijlage 6 deel uit van dit plan.

De voorkeurgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai bedraagt 48dB na aftrek van 5dB conform artikel 110g Wgh. Indien niet kan worden voldaan een voorkeurgrenswaarde, kan voor nieuwbouw in een stedelijke situatie een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 63dB. In dat geval dient, op basis van het geluidbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg, bij voorkeur elke woning een geluidluwe gevel en buitenruimte te hebben. Bij overschrijding van de voorkeurgrenswaarde mag bovendien de cumulatie van de geluidbelasting met maximaal 2dB toenemen.

Voor het geluidonderzoek is gebruik gemaakt van het VO-concept 'hp1907_Fonteinkerk' d.d. 11 juli 2019 en de 3d-impressies 'hp1907_Fonteinkerk_beelden welstandsbespreking 8 oktober 2019' van Hp architecten. De woningen zijn voorzien van ten minste 1 balkon dat tevens dient als buitenruimte. De balkons worden voorzien van balustrades. De balustrades zijn niet als afschermende objecten meegenomen in de berekening.

De bebouwing in de omgeving is in het rekenmodel opgenomen, evenals akoestisch harde bodemgebieden (water, parkeerterreinen en wegen). Tevens is rekening gehouden met het geluid dat wordt veroorzaakt door het remmen en optrekken bij de kruising Westvlietweg / Fonteynenburghlaan. De verkeersgegevens zijn verkregen van de gemeente en betreffen het prognose jaar 2030.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten hoogste 56dB(A) bedraagt. Aangezien het niet mogelijk is om doeltreffende maatregelen te treffen die de geluidbelasting kunnen verlagen tot de voorkeurgrenswaarde, dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Uit het geluidonderzoek blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om bij de nadere uitwerking van het plan te voldoen aan de eisen uit de Wgh en de voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid (zie paragraaf 2.5.4).

Er is geen sprake van overschrijding van de maximale hogere waarde. De gecumuleerde geluidbelasting is nergens meer dan 2dB hoger dan de hoogste hogere waarde. Daarnaast zijn de woningen op de verdiepingen voorzien van een buitenruimte. De geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte overschrijdt de waarde van 58dB niet. Elke woning heeft ten minste 1 geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel is een gevel die per weg een geluidbelasting van ten hoogste 53dB ondervindt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid.

Daarmee staat vast dat kan worden voldaan aan de beleidsregels hogere waarden Wgh van de gemeente en dat zodoende sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect geluid. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen de hogere grenswaarden ingediend. Het college heeft daarom op 14 juli 2020 besloten de hogere grenswaarden vast te stellen. De hogere grenswaarden zijn als bijlage 18 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld met inachtneming van het definitieve hogere waardenbesluit.

5.6 Natuurbescherming

5.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (zie afbeelding 21), zodat het 'nee tenzij beginsel' niet van toepassing is. Het betreffende terrein (Dorrepaal) is niet algemeen opengesteld zodat ook geen sprake kan zijn van (een overigens beperkte) toename van de recreatieve druk op dit terrein, zodat in dat opzicht geen sprake is van negatieve effecten op het NNN. De afstand tussen het NNN en het kerkgebouw en de aanwezigheid van tussenliggende wegen maken dat evenmin sprake zal zijn van andere verstorende effecten, zoals licht of geluid.



Afbeelding 21: uitsnede kaart NNN - Ruimtelijke Verordening Zuid Holland

Bron: <https://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/VRM>

Voorts ligt het plangebied op ruime afstand (circa 5km) van een beschermd natuurgebied dat als speciale beschermingszone is aangewezen in het kader van Natura 2000 (zie afbeelding 22). Ten behoeve van de voorgenomen functieverandering naar wonen is aan de hand van een enkelvoudige stikstofberekening (Aerius) voor zowel de bouw- als de gebruiksfase inzichtelijk gemaakt of sprake is van stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden van soorten binnen Natura 2000. Uit de berekening blijkt dat in de nabijgelegen Natura 2000 gebieden (Meijendel & Berkenheide en Westduinpark & Wapendal) geen sprake is van een toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar). Deze berekening met bijbehorende toelichting maakt als bijlage 7 deel uit van dit plan.

Aangezien toename van stikstofdepositie en ook andere significante effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand kunnen worden uitgesloten, hoeft geen voortoets of een passende beoordeling te worden gedaan. Evenmin is een vergunning vereist op grond van de Wnb. Het plan is daarmee uitvoerbaar in relatie tot het aspect gebiedsbescherming op grond van de Wnb.



Afbeelding 22: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000

Bron: <https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>

5.6.2 Soortenbescherming

In het kader van de zorgplicht die is opgenomen in artikel 1.11 Wnb is onderzoek verricht naar de effecten van het plan op eventueel het plangebied voorkomende beschermde soorten. Het onderzoek is uitgevoerd in 2018 door Econsultancy. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een quickscan en had tot doel in te schatten of in het plangebied plant- en diersoorten of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 8 deel uit van dit plan.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er geen beschermde soorten zijn die een vaste rust of verblijfplaats in het plangebied hebben. Door tijdens de bouw zoveel mogelijk gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting kan overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb worden voorkomen. In dat geval hoeft geen ontheffing te worden gevraagd.

Ten aanzien van andere soorten (met name vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën) geldt de algemene zorgplicht zoals opgenomen in artikel 1.11 Wnb. Door buiten de broedperiode eventuele nesten van algemeen beschermde soorten weg te halen en het terrein vrij te houden van stapels stenen, takkenhopen, bladeren en andere materialen of deze buiten de gevoelige periode voor voortplanting of winterrust weg te nemen, kan ook ten aanzien van andere beschermde soorten overtreding van de verbodsbepalingen worden voorkomen. Ten slotte dienen bij werkzaamheden eventueel aanwezige dieren moeten daarbij de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen; dit kan bijvoorbeeld door in één richting te werken.

5.6.3 Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig als bedoeld in Hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming, zodat ook deze bepalingen niet van toepassing zijn.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Externe Veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met verplichte afstandsnormen tussen het plangebied waar de ruimtelijke ontwikkeling is voorzien en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb)
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crmvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water.

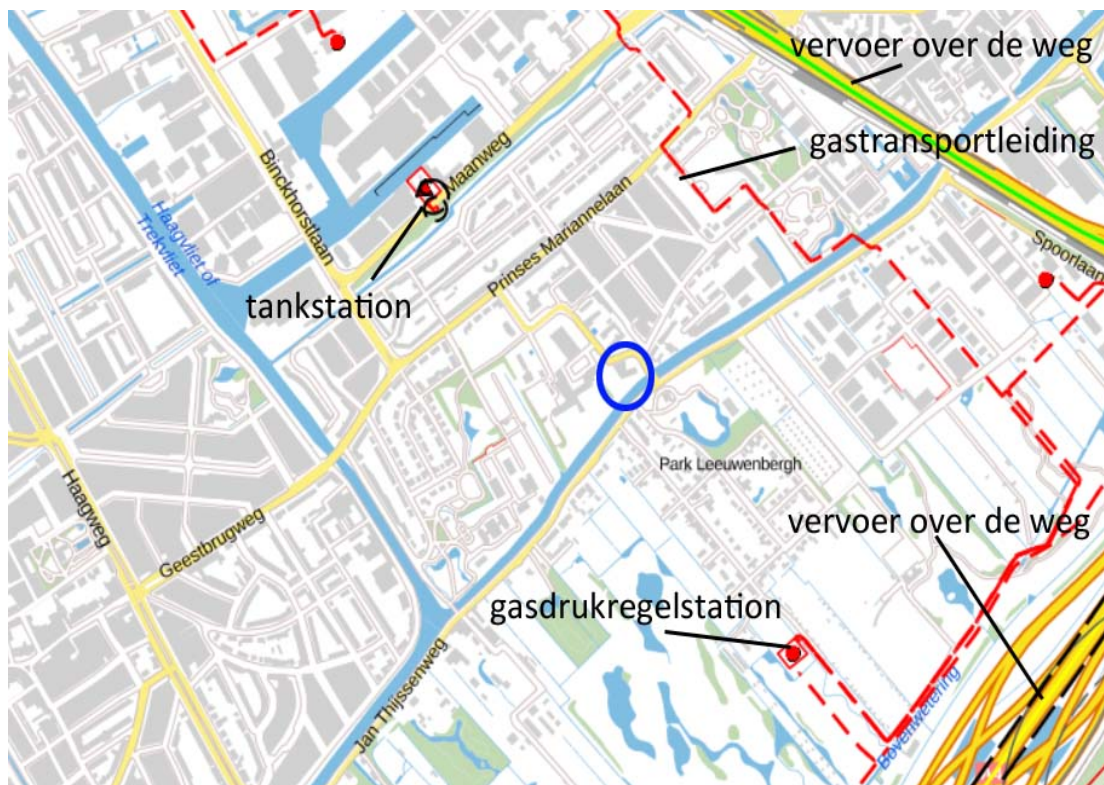
Tevens dient rekening te worden gehouden met het beleid Externe Veiligheid van Stadsgewest Haaglanden d.d. december 2012 en de notitie Advisering EV d.d. januari 2015 van de Veiligheidsregio Haaglanden.

Ondergrondse aardgasleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse aardgastransportleidingen aanwezig. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van de gasleiding.

Risicovolle bedrijven / inrichtingen

Ter plaatse en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het Bevi (zie afbeelding 23).



Afbeelding 23: uitsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied (blauwe cirkel). Alle risico-objecten liggen op meer dan 500m

Bron: www.risicokaart.nl

Volledigheidshalve wordt vermeld dat op het terrein van het ziekenhuis een tweetal locaties is aangegeven voor de opslag van zuurstoftanks en medische gassen. De ontwikkelingen op het terrein van de Fonteinkerk blijven ruim buiten de relevante risicocontour van deze locaties.

Transport gevaarlijke stoffen

Binnen de gemeente Leidschendam - Voorburg zijn de volgende wegen aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen:

- rijksweg A4 (Rotterdam - Leiden)
- rijksweg A12 (Utrechtsebaan)

Het plangebied bevindt zich op meer dan 355m van de zone waarbinnen schade aan gebouwen en mensen kan plaatsvinden bij een ongeluk met LPG-transport.

De spoorbaan Den Haag - Leiden ligt op ruime afstand van het plangebied. Over deze spoorbaan vindt in principe geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Volgens opgave van ProRail kan incidenteel wel transport plaatsvinden; dit betreft maximaal 50 wagonladingen per jaar. Wanneer incidenteel transport plaatsvindt, zijn er geen risico's die van belang zijn om bij de vaststelling van dit plan mee te nemen. De afstand tussen het plangebied en de spoorbaan bedraagt bovendien meer dan 2km. Externe veiligheid speelt alleen binnen een afstand van 200m een rol.

Over de Vliet vindt zeer incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening moet worden gehouden in relatie tot het aspect externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid staat zodoende niet in de weg aan uitvoering van dit plan.

5.7.1 Advies en maatsregelen

Uit het advies van Veiligheidsregio Haaglanden is gebleken dat voor onderhavig plan het transport van gevaarlijke stoffen de grootste risicobron vormt. Doordat het aantal personen in het plangebied toeneemt, neemt ook het risico op het gebied van externe veiligheid toe. Naast de 'dagelijkse incidenten' die zich kunnen voordoen, zoals brand, wateroverlast of een aanrijding, gelden met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen de volgende scenario's.

Het meest waarschijnlijke scenario is een lekkage van een tankwagen met gevaarlijke stoffen, waarbij een kleine hoeveelheid van de vervoerde stof vrij komt. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Bij de meeste stoffen zal de omgeving uit voorzorg worden ontruimd, maar zullen er, buiten irritatie aan de luchtwegen, ogen en/of stankoverlast, weinig problemen zijn.

Het ergst denkbare scenario is een lekkage of het ineens vrijkomen van de totale hoeveelheid gevaarlijke stoffen van een (tank)wagen met een giftige vloeistof of gas. De effecten naar de omgeving zijn afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Daarnaast hebben ook de weersomstandigheden een grote invloed op de verspreiding van giftige stoffen. In het ergste geval is de omvang van het invloedsgebied meer dan 4km. Gelet op de afstand tot het plangebied is de kans dat de aanwezigen slachtoffer worden of zullen overlijden als de wind in de richting van het plangebied staat, echter zeer klein.

Aangezien het niet mogelijk is om met voorliggend plan maatregelen aan de bron te treffen, zijn de te nemen maatregelen gericht op de beheersing en de vermindering van de effecten bij een incident. Geadviseerd wordt om indien ventilatievoorzieningen in een gebouw aanwezig zijn of worden aangebracht, deze eenvoudig afschakelbaar te maken. Ook moeten eventuele ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten. Hiermee wordt de invloed van de schadelijke effecten van de vrijgekomen stoffen binnen het object beperkt ongeacht de omvang van het incident.

Met het oog op de zelfredzaamheid wordt geadviseerd om bewoners en bezoekers duidelijk en regelmatig te informeren over de wijze waarop zij moeten handelen bij een calamiteit. Voor aanvullende informatie kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Haaglanden.

Met het oog op de hulpverlening is het van belang dat de bereikbaarheid van het gebouw en de bluswatervoorzieningen voldoende zijn. Hiervoor is de Handreiking Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid (2012) opgesteld. Het verdient aanbeveling om hiermee rekening te houden bij het uitwerken van het plan. In de huidige situatie is de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen als 'voldoende' beoordeeld.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Huidige situatie gezondheid

Hittestress is een term waarmee kan worden aangeduid dat in warme perioden sprake kan zijn van een sterk verhoogde gevoelstemperatuur, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mensen. Het type oppervlak en de aanwezigheid van schaduw zijn factoren die bepalend zijn voor de mate van hittestress. Grote oppervlakten met verharding verhogen de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress. De aanwezigheid van groen en water verlagen de hittestress.

De gemeente heeft een kaart ontwikkeld waarop zichtbaar is gemaakt waar sprake kan zijn van hittestress (zie afbeelding 24). Ter plaatse van de Fonteinkerk kleurt de kaart 'oranje'. Dit betekent dat de gevoelstemperatuur kan oplopen tot 'warmer' dan de omgeving. Ten westen, waar het groengebied van het Reinier de Graaf ziekenhuis is gelegen, en ten zuiden van de Vliet, geeft de kaart 'groen' aan. Het aanwezige groen zorgt ervoor dat het op deze plekken bij warme dagen gemiddeld koeler is dan de omgeving.



Afbeelding 24: kaart Hittestress

Bron: <https://lv.klimaatatlas.net/>

5.8.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt een deel van de bestaande bebouwing afgebroken. Op de vrijgekomen plek ontstaat naast ruimte voor parkeren ook ruimte voor groen. Het is aannemelijk dat de situatie als gevolg van de plannen niet zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het terrein, kan de situatie zelfs verbeteren.

5.8.3 Gevolgen voor dit plan

Er zijn geen andere factoren in de omgeving van het plangebied, zoals hoogspanningsmasten, die van negatieve invloed kunnen zijn op de gezondheid. Daarmee kan worden geconcludeerd dat gezondheid geen aspect is dat de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn de gebruikelijke kabels en leidingen aanwezig, zoals gas, water, elektra en riolering. Er zijn geen bijzondere transportleidingen in de directe nabijheid van het plangebied waar in het kader van dit plan rekening mee dient te worden gehouden.

Ter voorbereiding op de uitvoering van het bouwplan is tevens een Klic-melding gedaan. Doordat ervoor is gekozen om het bestaande gebouw 'op te toppen' hoeven de aanwezige drukriolering en een data-leiding van KPN niet verlegd te worden.

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Huidige situatie duurzaamheid

Het bestaande gebouw dateert uit de jaren '50. Het pand is niet geïsoleerd; dit geldt zowel voor de muren als de vloeren en het dak. De ramen zijn voorzien van enkel glas. Er zijn geen andere duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Het bijgebouw (De Spreng) wordt verwarmd met een cv-installatie op gas (bijgebouw). Het kerkgebouw wordt verwarmd met olie.

5.10.2 Toekomstige situatie duurzaamheid

In de nieuwe situatie zal het kerkgebouw volledig worden geïsoleerd. De nieuwe ramen krijgen dubbelglas. De te behouden ramen in het kerkgebouw blijven enkel glas maar worden voorzien van een extra kozijn met 'voorzetglas'. Het bestaande dak zal worden vervangen door een compleet geïsoleerd nieuw dak. Hierdoor zal sprake zijn van een substantiële energiebesparing.

Om de overeengekomen EPC-norm van 0,4 te behalen zullen maatregelen worden getroffen, zoals het plaatsen van zonnepanelen en/of warmtecollectoren. Ook worden mogelijkheden van het plaatsen van een warmtepomp onderzocht. Het kerkgebouw wordt afgekoppeld van het gasnet.

Tijdens de bouwfase worden de standaard maatregelen toegepast met betrekking tot hergebruik van materialen, hout, puin, grond en glas worden apart verzameld en voor zover afgevoerd voor hergebruik. Voor de bewoners geldt dat het afval op de reguliere wijze zal worden ingezameld conform de daarvoor geldende regels binnen de gemeente.

Met het oog op het aspect duurzaamheid zijn geen specifieke regels vereist in het bestemmingsplan.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

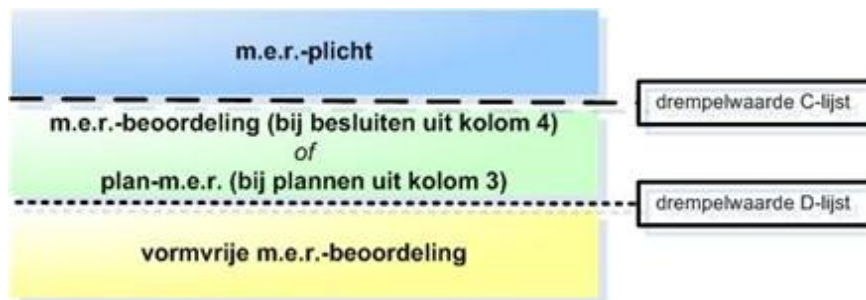
Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Hiervoor gelden twee Europese richtlijnen te weten de Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten van 13 december 2011 en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's van 27 juni 2001. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ontwikkeld.

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. De Wet milieubeheer bevat bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld.

Het Besluit mer maakt onderscheid tussen drie groepen:

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de C-lijst van het Besluit, waarvoor een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld;
- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die boven de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een mer-beoordeling uitgevoerd te worden;

- activiteiten, plannen en besluiten genoemd in de D-lijst van het Besluit, die onder de in de lijst genoemde drempelwaarde vallen. Hiervoor dient een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd te worden;



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan staat de bouw van maximaal 19 appartementen / woningen toe. Deze activiteit valt binnen onderdeel D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. In kolom 2 staat als drempelwaarde vermeld:

1. een oppervlakte van 100ha of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

Sinds juli 2001 is de Europese richtlijn Strategische Milieu Beoordeling van toepassing. De omzetting naar Nederlands recht (Wet milieubeheer) heeft plaatsgevonden in de Natuurbeschermingswet (reeds vervangen door Wet Natuurbescherming (Wnb)). Naar aanleiding van een uitspraak van het Europese Hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd is per 7 juli 2017 een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. in werking getreden.

Gevolg daarvan is dat het bevoegd gezag nu voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst moet motiveren waarom geen m.e.r. (beoordeling) hoeft te worden uitgevoerd. Het maakt daarbij niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempelwaarde zit. Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Voor onderhavig plan is de vormvrije m.e.r.-beoordeling zodoende aan de orde. Daarom is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie aangeleverd aan de gemeente. Op grond van de aanmeldingsnotitie heeft de gemeente een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

In het kader van deze aanbiedingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de volgende milieuaspecten beschreven in relatie tot het plan: archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet gesprongen explosieven, water. Uit de aanbiedingsnotitie blijkt dat ten aanzien van al deze aspecten kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling van het plangebied als gebied met maximaal 19 woningen geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Zoals beschreven in paragraaf 5.6 leidt het plan niet tot overtreding van de verbodsbepalingen zodat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Er is ook geen sprake van 'externe werking' op Natura 2000 gebieden, zodat ook geen sprake is van een 'passende beoordeling' en de daaraan gekoppelde mer-plicht.

Met betrekking tot het aspect bodem en het aspect water(veiligheid) kan worden gesteld dat sprake is van een wezenlijke verbetering van de situatie ten opzichte van de huidige situatie. Het plan geeft zodoende geen aanleiding om een m.e.r. op te stellen.

5.12 Bezinning, daglichttoetreding, lichthinder, windhinder, uitzicht en privacy

5.12.1 Huidige situatie bezinning, daglichttoetreding, lichthinder, windhinder uitzicht en privacy

In de bestaande situatie is de bouwhoogte van het kerkgebouw beperkt tot 12,5m. De bouwhoogte van omliggende bebouwing varieert van 6m voor de school tot 10m voor de woningen aan het Westeinde. De onderlinge afstand tussen het kerkgebouw en de omliggende bebouwing bedraagt circa 45m. De kortste afstand tot de bebouwing van het Reinier de Graaf ziekenhuis bedraagt 37m. De bouwhoogte van de bebouwing van het Reinier de Graaf ziekenhuis is op die plek beperkt tot 13m.

Gelet op de onderlinge afstanden is in de bestaande situatie geen sprake van lichthinder. Gelet op het karakter van het gebied, de aard van de bebouwing (maatschappelijke functie met enkele woningen) en de onderlinge afstand daartoe is geen sprake van nadelige effecten met betrekking tot uitzicht en privacy.

Gelet op de toegestane bouwhoogtes is geen sprake van (risico op) windhinder.

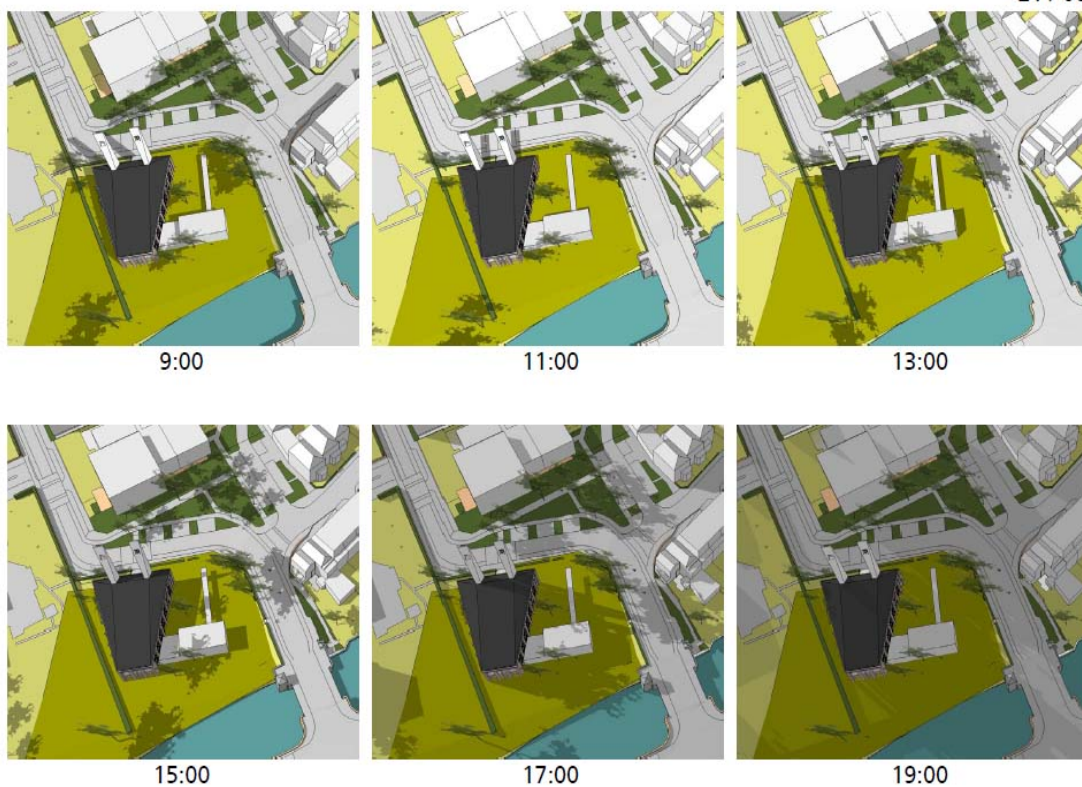
5.12.2 Toekomstige situatie bezinning, daglichttoetreding, lichthinder, uitzicht en privacy

Voorliggend plan gaat uit van het 'optoppen' van het bestaande kerkgebouw met 3 bouwlagen. De bouwhoogte neemt daarmee toe van 12,5 naar 24,5m. Hoewel dit een wezenlijke vergroting betekent van de bouwhoogte, zijn gelet op de onderlinge afstand tot de aangrenzende bebouwing, de effecten voor de omgeving beperkt. In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van verminderde daglichttoetreding of verminderde privacy. Met de aanpassing van het kerkgebouw verandert het uitzicht uiteraard wel. Bij de vormgeving van de extra bouwlagen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het bestaande karakter van het kerkgebouw. De ontwikkeling heeft echter niet tot gevolg dat de bebouwing dichterbij de bestaande bebouwing komt te liggen.

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er, ondanks de toegenomen bouwhoogte, geen sprake is van een wezenlijke verslechtering van de bezonningssituatie (zie afbeeldingen 25 en 26). De volledige bezonningsstudie maakt als bijlage 9 deel uit van dit plan.

bestemmingsplan Fonteinkerk

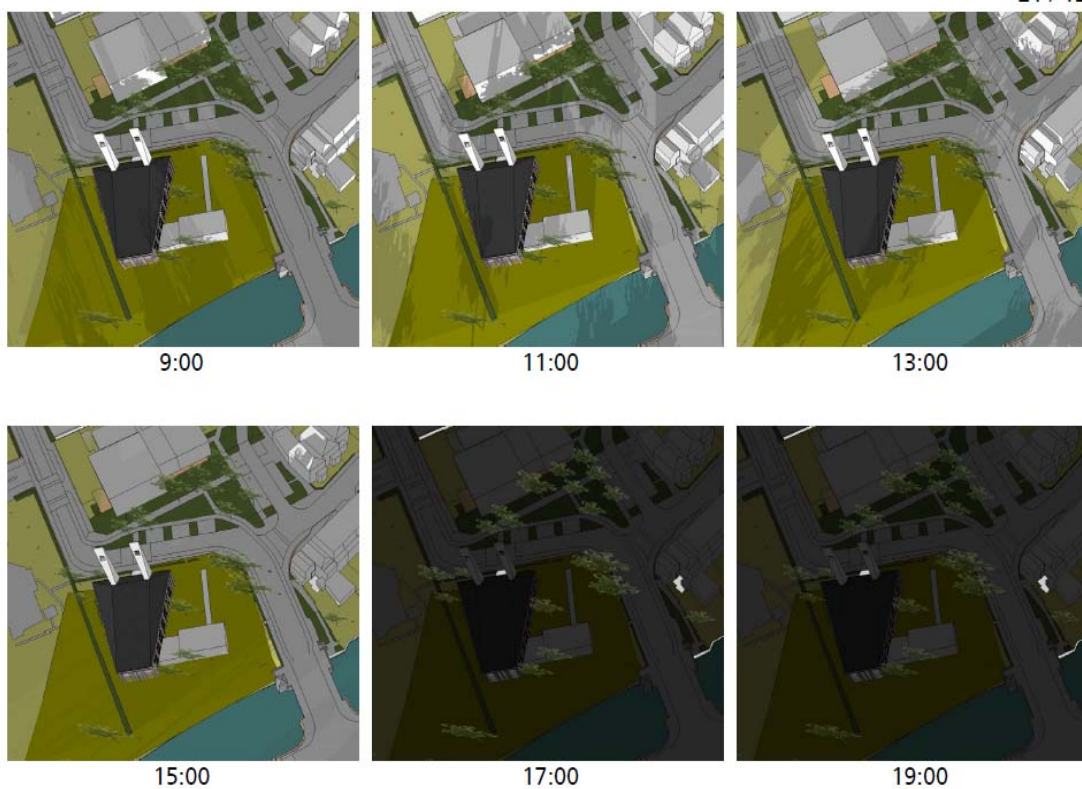
21 / 06



Afbeelding 25: bezonningsstudie 21 juni

Bron: HP Architecten

21 / 12



Afbeelding 26: bezonningsstudie 21 december

Bron: HP Architecten

Afbeeld

Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.2 zijn de plannen in verschillende modellen voorgelegd aan omwonenden die hierover hun voorkeur konden uitspreken. Zie voor een samenvatting van de communicatie met omwonenden tevens paragraaf 7.2.1. Een meerderheid van de omwonenden gaf aan een voorkeur te hebben voor het model waarin het bestaande kerkgebouw werd 'opgetopt'. Doordat een deel van de bestaande bebouwing (de Spreng) wordt afgebroken, ontstaat er meer ruimte tussen de bebouwing. De parkeerplaats wordt nadrukkelijk ingepast op het terrein door middel van beplanting; ook hierdoor ontstaat een groener beeld.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bouwhoogte mogelijk gemaakt van 25m. Vanaf een bouwhoogte van 30m moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Wel is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt met betrekking tot de risico's op windhinder als gevolg van de toegestane nieuwe bouwhoogte. Daarbij is van belang dat de Fonteinkerk een vrijstaand gebouw betreft in een omgeving met overwegend 'laagbouw' (maximaal 10-13m). Er ontstaan zodoende geen smalle openingen tussen gebouwen die kunnen leiden tot 'trek' en daardoor een groter risico meebrengen op windhinder. Ook de afstand tot de openbare weg met trottoirs en/of fietspaden is zodanig (ten minste 5m aan de noordzijde van het gebouw en ten minste 10m aan de oostzijde van het gebouw) dat de risico's op gevaarlijke situaties als gevolg van wind voor fietsers en voetgangers zeer beperkt zullen zijn.

5.12.3 Gevolgen voor dit plan

In relatie tot de aspecten bezonning, daglichttoetreding en windhinder kan worden geconcludeerd dat deze aspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

5.13 Conclusie

Met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan heeft een toetsing plaatsgevonden aan verschillende omgevingsfactoren en milieuaspecten: water, bodem, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, externe veiligheid gezondheid, duurzaamheid, bezonning, daglichttoetreding en windhinder. In relatie tot alle genoemde aspecten kan worden geconcludeerd dat deze aspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Cultureel erfgoed

6.1 Inleiding

Met dit plan wordt de bouw van 19 appartementen in het bestaande kerkgebouw mogelijk gemaakt. In het kader van deze planherziening is met het oog op de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden onderzoek uitgevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007). Een deel van de Monumentenwet is per 1 juli 2016 vervangen door de Erfgoedwet; de overige delen worden te zijner tijd opgenomen in de Omgevingswet. Tot die tijd blijven de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die niet in de Erfgoedwet zijn opgenomen, van kracht. Uitgangspunt is behoud in situ; als behoud in situ niet mogelijk is, dient de verstoorder onderzoek naar archeologische waarden te betalen.

Met de invoering van de Wamz werden gemeente verplicht archeologiebeleid te ontwikkelen omdat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artikel 38a Monumentenwet). Met de invoering van de Wro in 2008 werd tevens vastgelegd dat gemeenten binnen 10 jaar een bestemmingsplan moeten herzien of vernieuwen en daarbij rekening dienen te houden met de archeologie.

6.2 Archeologisch erfgoed

6.2.1 Huidige archeologische situatie

De gemeente Leidschendam - Voorburg heeft in 2014 het archeologie beleid herijkt vastgesteld in de Archeologienota herijking 2013. Hierin zijn 4 archeologische waarderingsgebieden aangegeven. Voor onderhavig plangebied geldt een verwachting Archeologie 3: gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 100m² en die dieper gaan dan -0,3m onder het maaiveld archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Met het oog op de beoogde ingrepen is daarom door Vestigia een bureauonderzoek uitgevoerd op basis waarvan voor het plangebied een specifiek archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld. Het volledige onderzoeksrapport maakt als bijlage 10 deel uit van dit plan. Op basis van de resultaten is een advies geformuleerd in het kader van de cyclus van de Archeologische monumentenzorg. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.0). Het archeologisch onderzoek had tot doel inzichtelijk te maken of er in het plangebied sprake is (of kan zijn) van archeologische resten of cultuurhistorische waarden die door de ingrepen verstoord dreigen te worden en, indien mogelijk, om uitspraken te doen over de waarde hiervan (fysieke en inhoudelijke kwaliteit, zeldzaamheid en gaafheid).

Op basis van de uitgevoerde landschapsreconstructie en de bewoningsreconstructie kan worden geconcludeerd dat de kans aanzienlijk is, dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn geweest. Het gaat daarbij met name om sporen van Romeinse bewoning, (de oever van) het kanaal van Corbulo, een Romeinse weg en sporen van bewoning uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Onduidelijk is in hoeverre de ondergrond ter plaatse reeds verstoord is.

In de jaren '50 hebben in het plangebied grote ingrepen plaatsgevonden. Daarbij is de oever van de Vliet in noordelijke richting verplaatst. Daardoor is het goed mogelijk dat het gehele plangebied, of grote delen daarvan, tot aanzienlijke diepte zijn verstoord. Daardoor is het aannemelijk dat de eventuele

archeologische overblijfselen eveneens zodanig zijn verstoord dat van behoudenswaardige archeologie geen sprake meer is. Aangezien op basis van de beschikbare documentatie niet kan worden aangegeven waar geen archeologische resten meer verwacht hoeven te worden, kunnen ongestoorde archeologische resten in theorie nog in het hele plangebied voorkomen, behalve ter plaatse van de kelder van de Fonteinkerk en de naastgelegen brandstoftank.

Om die reden is geadviseerd een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven en karterende boringen uit te voeren. Hoewel het proefsleufonderzoek nog is gebaseerd op een voorgaand plan dat voorzag in een nieuw appartementengebouw naast het kerkgebouw, doet het gewijzigde plan waarin het kerkgebouw wordt 'opgetopt' niets af aan de conclusies van het onderzoek.

Primaire doelstelling van dit onderzoek is vast te stellen of, en zo ja waar, nog archeologische resten aanwezig zijn. Het proefsleuvenonderzoek is in mei 2019 uitgevoerd door Vestigia en had tot doel door middel van boringen de gespecificeerde verwachting op basis van de resultaten van het bureauonderzoek in het veld te toetsen. Daarnaast had het onderzoek tot doel vast te stellen in hoeverre het bodemprofiel ter plaatse van het plangebied nog intact is. De resultaten van het onderzoek maken als bijlage 11 deel uit van dit plan.

Bij het booronderzoek is een raai boringen gezet in het gebied ten (zuid)oosten van het kerkgebouw. Haaks op de strandwal en het eventuele kanaal van Corbulo. Ook de eerder gezette milieuboringen zijn bij het onderzoek betrokken. In het noordwestelijke deel van het plangebied is de strandwal aangetroffen op een diepte tussen 140 en 240cm beneden maaiveld. Boven de strandwal is een omgewerkte laag aangetroffen tot aan het maaiveld. In een enkele boring is in de strandwalafzetting een humeuze laag aangetroffen; deze was echter slecht ontwikkeld en overgestoven. In een andere boring is in de top van de strandwalafzettingen zandig veen aangetroffen. In geen van de boringen is het kanaal van Corbulo aangetroffen; hiervoor lag de strandwal te hoog en het kanaal moet waarschijnlijk onder de huidige Vliet worden gezocht. Gezien de mate van verstoring van de top van de strandwal in vrijwel het hele onderzochte gebied, wordt de kans op behoudenswaardige archeologische resten klein geacht. In de zuidoosthoek konden in verband met een ondoordringbare laag de boringen niet worden doorgezet tot op de strandwal. Aangezien hier geen nieuwbouw meer is voorzien, heeft het feit dat voor dit deel de archeologische verwachting niet naar beneden worden bijgesteld, geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Aangezien het vervolgonderzoek geen behoudenswaardige archeologische resten of indicatoren heeft opgeleverd, kan het plangebied (met uitzondering van de zuidoosthoek die niet nader kon worden onderzocht) in beginsel tot de onderzochte diepte worden vrijgegeven. Ook bij vrijgave van het terrein dienen eventuele archeologische toevalsvondsten te worden gemeld bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Aangezien de thans voorliggende plannen uitgaan van het optoppen van het bestaande kerkgebouw vinden er in de rest van het terrein geen bodemingrepen plaats anders dan de aanleg van een parkeerplaats, hoeft het plangebied niet nader te worden onderzocht. Archeologie staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

6.2.2 Gevolgen voor dit plan

De resultaten van het booronderzoek zijn door de gemeente, als bevoegd gezag, beoordeeld. In haar advies concludeert de gemeente dat voor het overgrote deel van het plangebied kan worden aangesloten bij het advies van Vestigia om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Op basis van het onderzoek kan echter de archeologische verwachting van slechts een klein deel van het plangebied worden bijgesteld naar een lage verwachting omdat de top laag hier verstoord is. Onder deze verstoorde laag kunnen echter nog wel archeologische waarden aanwezig zijn. Om die reden is ervoor gekozen voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gehandhaafd met dien verstande dat binnen het plangebied op basis van de uitkomsten van het booronderzoek tot verschillende dieptes ontgraven mag worden om dit verschil aan te geven, is een extra dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toegekend aan de betreffende gronden.

6.3 Cultuurhistorisch erfgoed

6.3.1 Huidige cultuurhistorische situatie

Naast archeologisch onderzoek is met het oog op de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie tevens een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Het onderzoek had tot doel de historisch geografische, bouwhistorische en architectuurhistorische waarden binnen het plangebied in kaart te brengen. Deze inventarisatie is zoveel mogelijk uitgevoerd volgens het Stappenplan en Richtlijnen van de RCE.

De voor 'Waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de overige daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden. Deze dubbelbestemming is toegekend aan de strook van circa 15m breed direct langs de Vliet waar in principe niet mag worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen echter - onder voorwaarden- omgevingsvergunning verlenen om, bijvoorbeeld ten behoeve van de bouw van een (gezamenlijke) fietsenberging, af te wijken van het bestemmingsplan voor zover een bouw- of inrichtingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan, respectievelijk strekt tot, het behoud en/of de versterking van de historisch ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen. In dat geval kan op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn.

In 2010 is door de gemeente een cultuurhistorische analyse gemaakt van de Vlietoever dat samen met de Welstandsnota (2011) het toetsingskader vormt voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. In de Cultuurhistorische Analyse zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden langs de Vliet geïntroduceerd en gewaardeerd. In het onderzoeksrapport is aan de hand van deze inventarisatie een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten van de voorgenomen herinrichting op de als meest waardevol benoemde karakteristieken van de Vlietoever. De cultuurhistorische analyse maakt als bijlage 12 deel uit van dit plan.

Het aanwezige kerkgebouw dateert uit 1956 en is recent (16 juli 2019) aangewezen als gemeentelijk monument. Het kerkgebouw is in de cultuurhistorische analyse gewaardeerd onder categorie A, als bijzondere wederopbouwarchitectuur. Het kerkgebouw blijft met voorliggend plan gehandhaafd; de bijgebouwen (de Spreng en de gebouwde fietsenstalling) zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument en zullen worden gesloopt. De aanwijzing zal gelijktijdig plaatsvinden met de overige besluitvorming die nodig is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Buiten de Fonteinkerk bevinden zich in het plangebied geen bovengrondse bouwkundige en/of cultuurhistorische waardevolle objecten.

Naast het kerkgebouw is ook de noordwestoever van de Vliet als waardevol lijnelement aangemerkt. De Vlietoever ontlenen hun cultuurhistorische waardering vooral aan de restanten van de landgoederen en

buitenplaatsen uit de 17^e eeuw met hun bijzondere architectuur van hoofd- en bijgebouwen en bijbehorende park- of tuinaanleg (ensemble). In de Provinciale Omgevingsverordening zijn deze aangewezen tot 'landgoedbiotopen'. De in het bestemmingsplan aangewezen oeverstrook langs de Vliet beoogt bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en heeft tot doel te voorkomen dat in deze zone bebouwing wordt opgericht die de historische waarde van de Vlietoever aantast en daarmee ook de recreatieve waarde.

De oorspronkelijke situatie is bij het terugzetten van de oever in de jaren '50 van de vorige eeuw ingrijpend veranderd. Voorafgaand aan en tijdens deze oeververplaatsing zijn de cultuurhistorische waarden van de natuurlijke oever met de karakteristieke bebouwing in de vorm van theehuisjes e.d. binnen het plangebied verdwenen. Het half open en groene karakter is deels behouden gebleven. Met het oog op de nieuwbouwplannen wordt geconcludeerd dat deze geen afbreuk hoeft te doen aan de bestaande waarden, mits het half open en groene karakter van de oever met bijbehorende assen en zichtlijnen voldoende worden gerespecteerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

7.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd zijn eigendom van initiatiefnemer. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente.

In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake de planrealisatie, de in het kader van de planontwikkeling overeengekomen randvoorwaarden, de planologische procedure, verhaal van gemeentelijke kosten conform de Wro, taakverdeling en de planning. Tevens is overeengekomen dat de eventuele planschade voor rekening en risico van initiatiefnemer komt.

De afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro. Gevolg hier van is dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien de kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op verzoek van de gemeente is een omgevingsmanagement- en communicatieplan opgesteld waarin is beschreven op welke manier en de te onderscheiden stakeholders bij de communicatie en planvorming zullen worden betrokken en op welke momenten zij worden geïnformeerd en/of betrokken. Nadat het plan met de afgesproken vorm van participatie is afgerond start de formele procedure voor besluitvorming met de bijbehorende wettelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Het communicatieplan maakt als bijlage 13 deel uit van dit plan.

7.2.1 Informatieavond(en)

Op 12 juni 2018 heeft een kennismakingsavond plaatsgevonden die werd georganiseerd door Wibaut Projectontwikkeling. Tijdens de bijeenkomst is door zowel de stedenbouwkundige als de architect van Wibaut een toelichting gegeven op de voornemens tot herontwikkeling van de locatie van de Fonteinkerk in Voorburg. Tevens was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Het verslag van de bijeenkomst is te vinden op de volgende website: www.fonteinkerkvoorburg.nl en maakt tevens als bijlage 14 deel uit van de toelichting op dit bestemmingsplan.

Deze avond heeft op 12 november 2018 een vervolg gekregen. Op die datum heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij aan de hand van een maquette, een 3D presentatie informatie is verstrekt over de procedure en de beoogde planning voor het project. Het verslag van de inloopbijeenkomst maakt als bijlage 15 deel uit van dit plan.

Op 7 maart 2019 en 4 april 2019 heeft in het kader van participatie twee maal overleg plaatsgevonden met omwonenden. Naar aanleiding daarvan en de inbreng van de provincie in het kader van het bestuurlijk vooroverleg zijn verschillende nieuwe modellen uitgewerkt voor de herontwikkeling van de Fonteinkerk. Tijdens een bijeenkomst op 17 juni 2019 zijn de omwonenden over de nieuwe modellen geïnformeerd en zijn de meningen over de nieuwe plannen gepeild. De meeste bewoners hebben naar aanleiding van de gepresenteerde modellen een voorkeur uitgesproken voor het model 'optoppen'. Het verslag van de bijeenkomst op 17 juni 2019 maakt als bijlage 16 deel uit van dit plan.

Het voorkeursmodel vormt de grondslag voor dit bestemmingsplan.

7.2.2 Vooroverleg 1.3.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) is overleg met de provincie Zuid – Holland gevoerd over de provinciale belangen die in het plangebied aanwezig zijn.

Op 5 oktober 2018 is het plan bij de provincie kenbaar gemaakt bij de provincie door middel van het invullen en verzenden van het daarvoor bedoelde e-formulier. Het e-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden leidden tot de conclusie dat één of meerdere provinciale belangen in het geding waren. Het plan ging destijds nog uit van de verbouw van het hoofdgebouw van de Fonteinkerk naar 9 appartementen en het nieuw bouwen van een appartementengebouw met eveneens 9 appartementen.

De provincie heeft op 11 oktober 2018 enkele vragen gesteld naar aanleiding van de toegezonden informatie, waarna achtereenvolgens op 10 december 2018, 11 februari 2019, 27 maart 2019 en 16 mei 2019 verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden tussen de provincie, initiatiefnemer en gemeente.

In het laatste gesprek op 16 mei 2019 is voor het eerst de ontwikkelvariant gepresenteerd waarbij de Fonteinkerk met drie lagen wordt 'opgetopt'. In dit gesprek is door de provincie aangegeven dat er geen provinciale belangen (meer) in het geding zijn in het ontwikkelingsgebied. De provincie heeft laten weten akkoord te zijn met het verder uitwerken en in procedure brengen van het plan met de 'opgetopte' Fonteinkerk.

Het concept plan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro tevens verzonden aan de andere wettelijk verplichte vooroverlegpartners. In dat kader is van de volgende partijen een reactie ontvangen:

- Hoogheemraadschap Delfland
- Veiligheidsregio Haaglanden

Hoogheemraadschap Delfland

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft in haar reactie geadviseerd om de waterparagraaf aan te vullen met het wettelijk kader. Deze aanvulling is verwerkt in paragraaf 5.2.1. Aangezien het verhard oppervlak met meer dan 100m² toeneemt, is tevens gevraagd om met behulp van de 'watersleutel' de waterbergingsopgave te bepalen. Deze berekening is uitgewerkt in paragraaf 5.2.9.

Veiligheidsregio Haaglanden

Het advies van Veiligheidsregio Haaglanden ziet op maatregelen om de toename van risico's in verband met de aanwezige risicobronnen op het gebied van externe veiligheid en de toename van het aantal personen in het plangebied te verminderen. Het advies beschrijft daartoe de geadviseerde maatregelen in verband met het groepsrisico en de maatregelen tot voorbereiding en bestrijding en beperking van de gevolgen van de omvang van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. Los van het beperken van de gevolgen bij een ongeval in het ergst denkbare scenario, hebben deze adviezen ook een positief effect op de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid en de beheersbaarheid. De adviezen zijn verwerkt in paragraaf 5.7.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. gedurende deze zienswijzentermijn zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in een zienswijzennota, welke als bijlage 17 is opgenomen bij dit bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

