

Hethuis Leidschendam

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Opbouw van het plan	6
Hoofdstuk2 Beleidskader	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Europees beleid	9
2.3 Rijksbeleid	9
2.4 Provinciaal Beleid	12
2.5 Regionaal beleid: Waterbeheer	14
2.6 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk3 Bestaande situatie	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Ruimtelijke analyse	25
3.3 Functionele analyse	25
Hoofdstuk4 Visie op het plangebied	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Visievorming	27
Hoofdstuk5 Ladder voor duurzame verstedelijking	29
5.1 Algemene inleiding	29
5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	29
5.3 Toets aan vereisten 'Ladder voor duurzame verstedelijking'	30
Hoofdstuk6 Water	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Beoordeling van het plan	36
6.3 Watertoets	40
6.4 Conclusies	40
Hoofdstuk7 Milieu- en omgevingsaspecten	41
7.1 Inleiding	41
7.2 Bedrijven en milieuzonering	41
7.3 Bodem	41
7.4 Luchtkwaliteit	42
7.5 Geluid	43
7.6 Flora en Fauna / Ecologie	44
7.7 Verkeer en parkeren	48
7.8 Externe Veiligheid	49
7.9 Voorkomen (niet gesprongen) explosieven uit WO-II	52
7.10 Kabels en leidingen	54
7.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
Hoofdstuk8 Cultureel erfgoed	59
8.1 Archeologisch erfgoed	59
8.2 Cultuurhistorisch erfgoed	67
Hoofdstuk9 Juridische vormgeving en handhaving	71

9.1	De plansystematiek	71
9.2	Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	72
Hoofdstuk10 Uitvoerbaarheid		75
10.1	Inleiding	75
10.2	Financieel-economische uitvoerbaarheid	76
10.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting "Hethuis" biedt huisvesting aan jongvolwassenen met een beperking. Hethuis heeft het initiatief genomen om te komen tot realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening met plaatsen voor dagbesteding in de wijk De Heuvel in Leidschendam, op de locatie Dobbelaan 10. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet in het ter plaatse vigerende bestemmingsregime. Het voorliggende bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" is bedoeld om een passende juridisch-planologische regeling te bieden voor het realiseren van de gewenste woonzorgvoorziening en de daarvoor relevante ruimtelijke randvoorwaarden en omgevingsfactoren vast te leggen in een actueel juridisch bindend toetsingskader.

De gronden, waarop deze ontwikkeling is voorzien, zijn eigendom van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gemeente heeft met de initiatiefnemer van de woonzorgvoorziening een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst stelt de gemeente een ruimtelijk kader op, voert zij de planologische procedure, sloopt zij de aanwezige opstallen (een schoolgebouw en sportzaal) en levert zij een bouwkaal aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt vervolgens zorg voor het realiseren en zowel financieel als feitelijk exploiteren van de woonzorgvoorziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft een omvang van circa 3.200 m² en is gelegen in het stedelijk gebied van Leidschendam, in de wijk De Heuvel. Het plangebied ligt binnen deze wijk in een binnenhof die (globaal) wordt begrensd door:

- de Dobbelaan
- de Burgemeester Roeringlaan
- de (woongebouwen aan de) Schout van Eijklaan
- de (woongebouwen aan de) Burgemeester Caan van Necklaan

In onderstaande figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan globaal aangegeven.



Figuur 1.1: plangebied bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam"

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht hun bestemmingsplannen actueel te houden: ze moeten voorzien zijn van juridisch-planologische regelingen die voldoen aan de actuele eisen en actueel beleid. Daartoe is in de Wro een actualisatieverplichting opgenomen. Een bestemmingsplan heeft op grond van deze verplichting een 'levensduur' van maximaal tien jaar. Daarna moeten de bestemmingen van de betrokken gronden en de daarbij behorende regels opnieuw worden vastgesteld.

Artikel 3.38 van de Wro stelt de gemeenteraad in de gelegenheid aan de bedoelde actualiseringsverplichting te voldoen door middel van het vaststellen van een beheersverordening. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van het gebied waarvoor de gemeenteraad in zijn vergadering van 30 mei 2017 de "Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg" heeft vastgesteld. In de beheersverordening zijn de juridisch-planologische regelingen, die in de eerder voor de betrokken gronden vastgestelde bestemmingsplannen waren opgenomen, opnieuw van toepassing verklaard. Voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" gaat het daarbij om de juridisch-planologische regeling uit het volgende bestemmingsplan:

- I. "De Heuvel", vastgesteld door de raad van de (toenmalige) gemeente Leidschendam op 23 maart 1971 en door gedeputeerde staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 1 september 1971.

Na het in werking treden van het voorliggende bestemmingsplan vervalt voor het onderhavige plangebied de beheersverordening.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" bestaat uit een drietal onderdelen, te weten de toelichting, de regels en de verbeelding.

1.4.1 De toelichting

Na een korte inleiding in dit eerste hoofdstuk is de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan als volgt opgebouwd:

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder meer wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige structuur en de functionele opbouw van het plangebied. In Hoofdstuk 4 wordt het toekomstbeeld voor het plangebied geschetst. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de in het plangebied aanwezige ontwikkelingslocatie waar de nieuwe woonzorgvoorziening 'Het Huis' zal worden gerealiseerd. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de betekenis van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voor het voorliggende plan. In Hoofdstuk 6 wordt het aspect 'water' behandeld. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op diverse relevante omgevingsaspecten, waaronder milieu en externe veiligheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de in (de omgeving van) het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing en archeologie. In Hoofdstuk 9 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 10 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en onderbouwd. Hierbij wordt ingegaan op het vooroverleg met andere overheden en instanties, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

1.4.2 De regels en de verbeelding

De regels en de verbeelding ('plankaart') vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Zij leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstellen in het plangebied vast en vormen het formele beoordelingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning en overige aanvragen op het gebied van bouwen en gebruik.

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

2.2 Europees beleid

2.2.1 Verdrag van Malta

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

Op het concrete wettelijke beoordelingskader en de archeologische onderzoeksresultaten voor het plangebied wordt verder ingegaan in Hoofdstuk 8.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met uitzondering van enkele onderdelen, in werking getreden. Dit besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) en wordt ook wel afgekort als het 'Barro'. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat de regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

De AMvB Ruimte is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het voorliggende bestemmingsplan raakt echter geen van de in de AMvB Ruimte verankerde nationale belangen. Een nadere beschouwing van de met het plan beoogde ontwikkeling aan de hand van de AMvB Ruimte kan daarom achterwege blijven.

2.3.2 Beleidsvisie "Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte"

2.3.2.1 Algemeen

In deze visie, Visie erfgoed en ruimte genoemd, zet het kabinet de cultuurhistorische belangen van nationale betekenis in een gebieds- en ontwikkelingsgerichte context. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SIVR), waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt. De Visie erfgoed en ruimte plaatst die waarden in een bredere context en geeft aan hoe de goede zorg voor die belangen ook via niet-juridische instrumenten wordt nagestreefd.

Het doel van deze visie is tweeledig. In de eerste plaats maakt het rijk duidelijk welke belangen hij in de gebiedsgerichte erfgoedzorg zelf behartigt, welke prioriteiten hij stelt en hoe hij wil samenwerken met publieke en private partijen. In de tweede plaats legt het rijk met deze visie een basis voor een gedeeld referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer. Zo'n kader is nodig om effectieve samenwerking mogelijk te maken tussen overheden onderling en tussen overheid en particulier initiatief.

Het Rijk kiest voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

1. werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. wederopbouw: tonen van een tijdperk.

2.3.2.2 Rijksprioriteit 5: "Wederopbouw: tonen van een tijdperk"

Rijksprioriteit, want:	Nationaal belang: wettelijke verantwoordelijkheid voor gebiedsgerichte bescherming van erfgoed van nationale betekenis. Ondersteuning van medeoverheden: ontwikkeling en spreiding van kennis.
------------------------	---

De gebiedsgerichte monumentenzorg heeft zich, sinds de aanwijzing van het eerste beschermde stads- en dorpsgezicht in de jaren '60 van de twintigste eeuw, gericht op gebieden die zijn ontworpen, ontwikkeld en ingericht vóór 1940. Het rijk acht nu de tijd gekomen om vast te stellen welke gebieden uit de Tweede Wereldoorlog en de daarop volgende Wederopbouwperiode (1940-1965) van een zodanig cultuurhistorisch belang zijn dat het rijk daarmee op een bijzonder zorgvuldige wijze wil omgaan.

De ruimtelijke ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden in deze turbulente periode van onze geschiedenis, hebben het karakter van Nederland behoorlijk veranderd. Oorlogsschade en herstel, massawoningbouw in de vroeg-naoorlogse periode en de systeemsprong in het agrarisch landgebruik, automobilititeit en massatoerisme, verzuiling en Koude oorlog, de Watersnoodramp en mede in reactie daarop de eerste Deltawerken. Bij ontwerp en inrichting van stedelijke en agrarische gebieden na de oorlog stonden standaardisering van het bouwproces, functiescheiding en een sterk geloof in maakbaarheid hoog in het vaandel. Dat maakt dat deze architectuur, stedenbouw en landschapsontwikkeling – hoewel nog maar relatief jong – al echt van een andere tijd zijn, wat ze als cultuurhistorisch fenomeen bijzonder interessant maakt. De waardering van de gebouwen en gebieden is niet altijd breed gedragen, al is de afgelopen jaren wel (publiek) draagvlak ontstaan voor de instandhouding van dit erfgoed.

Doelstelling van het rijk is dat de periode 1940-1965 in de toekomstige inrichting van Nederland herkenbaar aanwezig blijft op gebiedsniveau. Ondanks – of misschien ook dankzij - de massale en soms nietsontziende ontwikkelingen, zijn er in deze periode veel ideeënrijke, innovatieve en ongekennde ontwerpen gerealiseerd, zowel bij stedelijk herstel en uitbreiding als bij de herinrichting van het landelijk gebied en de aanwinst van nieuw land. De bijzondere eigenschappen van deze gebieden verdienen meer publieke aandacht en de meest bijzondere gebieden een publieke bescherming.

Instrument	Uitwerking
Regels	Monumentenwet voor beschermde objecten en complexen.
Bestuurlijke Prestatieafspraken	Afspraken met betrokken overheden over juridisch-planologische bescherming van kernkwaliteiten van 30 gebieden van nationaal belang
Financieel	Onderzoeks- en plankostenbudget voor wederopbouwgebieden Cofinanciering van (pilot)projecten
Kennis	Kennisfunctie RCE

2.3.2.3 Erfgoedbeleid en bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam"

Op basis van onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn 30 gebieden geselecteerd uit de periode 1940-1965 die van nationaal cultuurhistorisch belang zijn. Voor de Gemeente Leidschendam-Voorburg gaat het hierbij om de naoorlogse woonwijken De Heuvel en Prinsenhof.

In de visie worden voor deze gebieden de volgende aspecten benoemd:

- zeldzame grootschalige hovenverkaveling;
- op antropologische principes gebaseerde verhouding bebouwd-onbebouwd;
- bijzondere bebouwing/voorzieningen binnen de hoven.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van de door het rijk geselecteerde wijk De Heuvel. De ingreep, die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, respecteert de bijzondere opzet van de wijk. De beoogde kleinschalige woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd in de binnenhof van de wijk. De bestaande verhouding bebouwd-onbebouwd wordt niet op negatieve wijze beïnvloed door de ingreep. De hovenverkaveling wordt als gevolg van het plan niet gewijzigd. Het plan is derhalve met het erfgoedbeleid van het rijk in overeenstemming.

2.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (geïmplementeerd in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro) in werking getreden. De Ladder is voorts in de SVIR geïntroduceerd. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Artikel 1.1.1, eerste lid onder i., van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als

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

Een kleinschalige woonzorgvoorziening met plaats voor 16 bewoners zoals hier beoogd is aan te merken als een (zij het kleinschalige) stedelijke voorziening. Dat betekent dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro resp. van de Ladder.

Met ingang van 1 juli 2017 is de systematiek van de Ladder gewijzigd. In deze gewijzigde Ladder is alleen bij ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig. Bij de toetsing aan de Ladder spelen twee (kern)vragen een rol:

1. Is er behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling?
2. Vindt de stedelijke ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Het plan is getoetst aan de hand van de Ladder. In Hoofdstuk 5 wordt verslag gedaan van de uitkomsten van deze toetsing.

2.4 Provinciaal Beleid

2.4.1 Visie Ruimte & Mobiliteit

2.4.1.1 Algemeen

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid Holland de "Visie Ruimte en Mobiliteit" (hierna: VRM) vastgesteld. Deze visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde te brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit de 'Visie ruimte en mobiliteit', de 'Verordening ruimte 2014', het 'Programma ruimte' en het 'Programma mobiliteit'.

2.4.1.2 Thema's in de Visie

In het Visiedocument worden vier thema's onderscheiden.

- Beter benutten en opwaarderen
- Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
- Versterken ruimtelijke kwaliteit
- Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

2.4.1.3 Programma Ruimte en Mobiliteit

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

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

2.4.1.4 Verordening Ruimte 2014 en juridisch instrumentarium

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en de Romeinse Limes.

2.4.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van cultureel erfgoed in de provincie Zuid-Holland. Het cultureel erfgoed wordt hier opgevat als het geheel van overblijfselen uit het verleden in de bodem (archeologie), de ongebouwde omgeving (landschap) en de gebouwde omgeving (nederzettingen). Wanneer deze overblijfselen nog voldoende herkenbaar zijn als een kenmerk van de regionale bewonings- en ontginningsgeschiedenis, zijn ze op kaart gezet: de zogenoemde cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland. Bij het opstellen van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart is gebruik gemaakt van de cultuurhistorische hoofdstructuur bij het identificeren en waarderen van archeologische (verwachtings)zones.

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht op hoofdlijnen van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Deze kaart kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder thema bestaat weer uit 2 kaarten, de kenmerkenkaart en de waardenkaart, die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland op provinciaal niveau cultuurhistorisch van belang wordt gevonden en waarom. De cultuurhistorische kaart is een belangrijke onderlegger voor ruimtelijke planvorming. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden blijft en/of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

2.4.3 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. Vanwege de grote archeologische betekenis is de Limes voorgedragen om aangewezen te worden als UNESCO Werelderfgoed.

Op grond van de provinciale Verordening Ruimte is voorgeschreven dat een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde bestemmingen en de daarbij behorende regels bevat, die deze bekende archeologische waarden beschermen. Het voorliggende bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" voorziet in een bestemming 'Waarde - Archeologie 3' die regels bevat ter bescherming van in het plangebied (mogelijk) nog in de bodem aanwezige archeologische waarden.

2.4.4 Archeologie

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultuurhistorisch erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultuurhistorisch erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. De provinciale rol bij de bescherming van het bodemarchief is ook wettelijk geregeld door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Provincies mogen, wanneer gemeenten hun taken op het gebied van de archeologische monumentenzorg niet voldoende oppakken, gebieden aanwijzen (attentiegebieden) die zij van provinciaal belang achten. De gemeente moet dan binnen een jaar de bestemmingsplannen in die gebieden herzien, teneinde de archeologische waarden in het gebied te beschermen. Ook mag de provincie een verordening opstellen waarin zij zaken met betrekking tot de archeologische monumentenzorg regelt. Ook geeft een dergelijke verordening de verplichting aan gemeenten haar bestemmingsplannen conform aan te passen. Daarnaast heeft de provincie net als ieder ander het recht om een zienswijze in te dienen op een bestemmingsplan.

De Provincie gaat uit van de CHS en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bij het bepalen welke gebieden naar haar mening van provinciaal belang zijn. Zij heeft deze instrumenten verankerd in de Provinciale Verordening Ruimte (PVR). In de PVR worden regels gesteld, op basis van artikel 4.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening. De PVR is in 2014 geactualiseerd en opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De Provincie stelt in haar PVR dat het haar wens is, duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische

waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiegebied in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

De gemeenten krijgen het voortouw bij de gebieden met verwachte archeologische waarden. Het gaat om de gebieden met een redelijk tot hoge trefkans op archeologische sporen en gebieden met een zeer hoge trefkans op archeologische sporen. Gemeenten kunnen voor die gebieden gemotiveerd afwijken van het provinciaal beleid op basis van een archeologische waardenkaart die gestoeld is op archeologisch onderzoek. De provincie zal zich dan terughoudend opstellen. Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn daarom benoemd als planologische aandachtsgebieden. De daar aanwezige archeologische waarden hebben een relatie met de in de Provinciale Onderzoeksagenda (POA) benoemde provinciale onderzoeksthema's. Deze waarden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen. Wel is het wenselijk dat de provincie hierin wordt gekend en zij instemt met het afwijkende regime.

2.5 Regionaal beleid: Waterbeheer

2.5.1 Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland

2.5.1.1 Inleiding

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Goed waterbeheer is van groot belang voor iedereen die woon of werkt binnen het gebied van Rijnland. Daarom stelt Rijnland elke zes jaar in een waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren.

2.5.1.2 Waterbeheerplan 5: "Waardevol Water"

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Met dit nieuwe 'Waterbeheerplan 5 2016-2021: Waardevol Water' realiseert Rijnland de ambities uit haar coalitieakkoord, zodat het beheersgebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

2.5.1.3 Bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" en regionaal waterbeleid

Op de voor het voorliggende plan relevante wateraspecten, waaronder de relatie met het vigerende regionaal waterbeleid, wordt nader ingegaan in Hoofdstuk 6.

2.5.2 Keur en Uitvoeringsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

2.5.2.1 Inleiding

Voor bewoners en bedrijven gelden allerlei regels over wat wel en niet toegestaan is in en bij water, dijken, gemalen, etc. Deze regels helpen het watersysteem schoon en veilig te houden. In de Keur van Rijnland zijn deze regels vastgelegd. De Keur is een juridisch document met de status van een verordening. Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Daarin staan de voorwaarden voor allerlei activiteiten die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. Een Uitvoeringsregel kan een zorgplicht, een Algemene Regel en een Beleidsregel bevatten:

- zorgplicht is van toepassing bij eenvoudige activiteiten met een weinig risico
- in een Algemene Regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico
- in een Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico, waarvoor ook

een watervergunning van Rijnland vereist is

2.5.2.2 Keur

De Verenigde Vergadering van Rijnland heeft de "Keur Rijnland 2015" vastgesteld bij besluit van 11 maart 2015. De Keur is met ingang van 1 juli 2015 in werking getreden. De grondslag van de Keur wordt gevormd door artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet, op grond waarvan een waterschap de bevoegdheid heeft om verordeningen vast te stellen die het nodig acht voor de behartiging van de opgedragen taken. Naast de wet- en regelgeving die primair de organisatie van waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

2.5.2.3 Uitvoeringsregels

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Rijnland heeft de Uitvoeringsregels vastgesteld op 3 februari 2015 en partieel herzien op 7 juli 2015.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

2.6.1.1 Algemeen

De herijking van de gemeentelijke Structuurvisie (vastgesteld op 25 september 2012) vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Het Huis Leidschendam" valt binnen het zogenaamde stedelijk gebied. Voor het stedelijk gebied zijn de onderstaande opgaven geformuleerd:

Stedelijk gebied, kwalitatief:

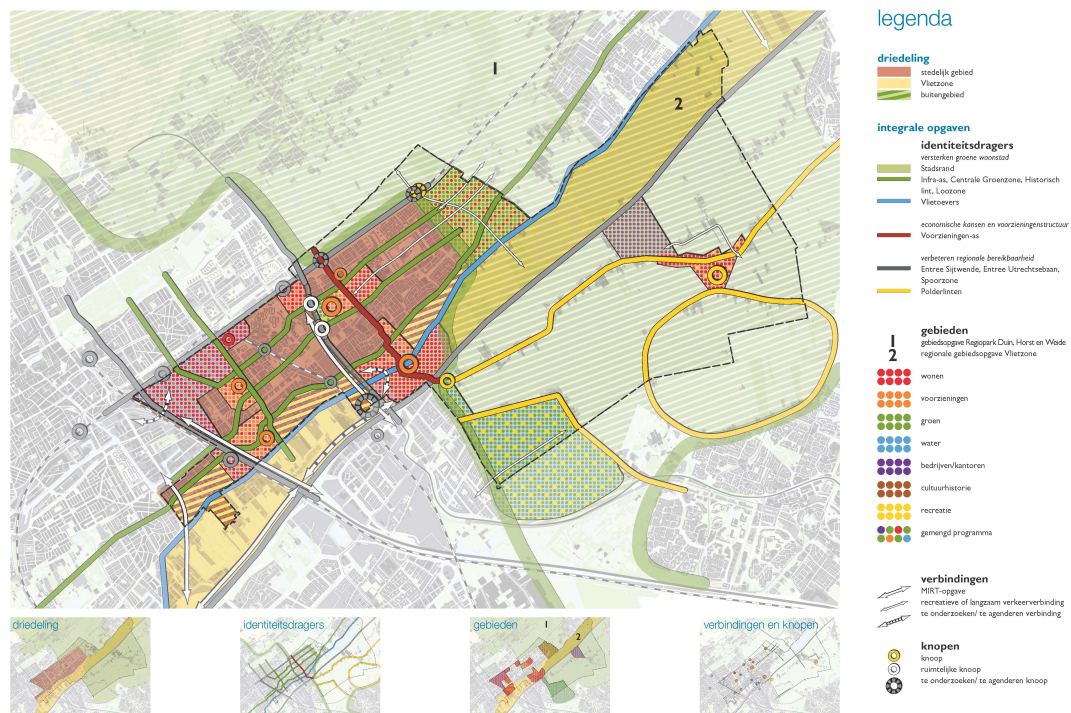
- realisatie van 80% van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied
- faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040

Stedelijk gebied, kwantitatief:

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

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

structuurvisie 2040



Figuur 2.2: Structuurbeeld 2040

2.6.2 Groenstructuurplan Leidschendam-Voorburg (2010): Buitengewoon Groen

Op 3 februari 2010 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg, getiteld "Buitengewoon Groen", vastgesteld. Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveau's:

- groene zones
- groene lijnen
- groene wijken

Om de ambities te verwezenlijken wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Van elk ruimtelijk plan dat in nieuwe ontwikkelingen of ruimtelijke ingrepen voorziet, moet daarom een groenparagraaf deel uitmaken. Daaraan is hierna uitvoering gegeven.

2.6.2.1 Groen in het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van één van de groene zones van de gemeente, maar de wijk De Heuvel grenst wel aan de Centrale Zone. De Heuvel is in het Groenstructuurplan geschaard onder het gebiedstype 'Groene wijken'. Het binnenterrein tussen de woongebouwen, waarin het plangebied is gesitueerd, is echter als zodanig niet benoemd in het Groenstructuurplan.

De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden, die in het Ruimtelijk Kader voor het plangebied zijn vastgelegd, houden adequaat rekening met de bestaande en gewenste groene kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving.

2.6.2.2 Uitvoeringsprogramma Groenstructuurplan

In het Uitvoeringsprogramma van het Groenstructuurplan is het groen per wijk beschreven en zijn ambities aangegeven. Onderstaand wordt het kaartfragment van De Heuvel zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma weergegeven:





Figuur 2.3: Kaartfragment De Heuvel + legenda Uitvoeringsprogramma Groenstructuurplan

De centrale groenruimte tussen de flats, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is het wijkpark van de wijk De Heuvel. Binnen dit wijkpark zijn diverse (openbare) gebouwen als scholen en kerken gelegen. Het centrale plein heeft meer ambitie dan in de bestaande situatie naar voren komt.

Ambitie

De Heuvel is nationaal aangewezen als één van de dertig cultuurhistorisch waardevolle wederopbouwgebieden. Het bijzondere stedenbouwkundig concept dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Omdat de wijk alleen uit flats bestaat, die een beperkte privé-buitenruimte hebben, is een aantrekkelijke en goed functionerende openbare buitenruimte extra van belang. De bewoners kunnen het park dan gebruiken als alternatief voor een eigen tuin. Rond de flats is het mogelijk om het aantal tuinen voor bewoners uit te breiden, mits dit visueel goed aansluit op de omgeving. De zone tussen de flats is vooral van belang om het 'harde' karakter van de twee flatwanden met de grote hoeveelheid parkeren 'te verzachten'. Waar mogelijk moet ingezet worden op meer groen, waarbij vooral grote bomen een positieve invloed hebben op de groenbeleving. Hierbij dient wel gezorgd te worden dat de schaduwoverlast van deze bomen tot een minimum beperkt blijft en deze bomen niet te dicht op de gevels staan, waardoor zij het uitzicht belemmeren. Dit geldt vooral voor de balkonzijde.

Het centrale park moet een meer eenduidige inrichting krijgen waardoor de onderdelen meer met elkaar verbonden worden en één park vormen. Thans is het, mede als gevolg van de gebouwen met hun 'eigen' buitenruimte, een versnipperd geheel. Het centrale plein moet een meer multifunctioneel karakter krijgen, waarbij diverse soorten gebruik mogelijk zijn. De grote volwassen bomen in deze wijk en de natuurwaarden in de oudere beplanting zoals de bosjes zijn een kwaliteit en moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

Naast een gebruiksfunctie heeft dit park een 'zichtfunctie'. Veel mensen kijken vanuit hun woning uit op dit park. De gebruiksfunctie moet dus in evenwicht zijn met de visuele functie van het groen. Daar waar het groen door latere aanpassingen saai is geworden, dient meer belevingswaarde terug gebracht te worden door kleur en vorm. De soortkeuze dient hierbij aan

te sluiten op de bouwtijd van deze wijk.

Opgaven en maatregelen

Voor De Heuvel zijn in het Uitvoeringsprogramma de volgende opgaven en maatregelen geformuleerd:

- Het bijzondere stedenbouwkundige concept behouden en herstellen met daarin de oorspronkelijke rechthoekige opzet van de openbare ruimte en soortkeus van de beplanting. Het groen is een belangrijk kader voor de herkenbaarheid van het stedenbouwkundig ontwerp. Waar aanpassingen nodig zijn hier op aansluiten en als inspiratiebron gebruiken;
- Meer gebruiksvriendelijk maken van het centrale groen, waarbij de visuele functie evenredig meegenomen moet worden en het meer één geheel gaat vormen;
- De ligging aan de centrale zone versterken, o.a. door het maken van goede verbindingen naar deze zone;
- Versterken van de doorgaande langzaamverkeersroute vanuit Leidsenhage via de Heuvel en Prinsenhof naar Schakenbosch;
- Het waar mogelijk vergroenen en verrijken met vorm en kleur van de zones tussen de flats;
- Zichtbaar maken van de historische locatie van de voormalige boerderij de Heuvel (Kennedyplein) en de Dobbemolen (Dobbelaan; zijde de Fluit);
- Onderzoeken of vergelijkbaar met Prinsenhof het doorgaande autoverkeer uit het binnenterrein gehaald kan worden om het overige gebruik te stimuleren;
- Behouden en versterken van de flora en fauna, met name in de bosjes.

2.6.2.3 Groenstructuurplan en bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam"

In het ruimtelijk kader voor de realisatie van Hethuis is rekening gehouden met de bestaande (groen)structuren en met de ambitie, opgaven en maatregelen zoals die zijn geformuleerd in het Groenstructuurplan en het daarbij behorende Uitvoeringsprogramma. Verwezenlijking van het bestemmingsplan respectievelijk van de daarmee mogelijk gemaakte ruimtelijke ingreep zal een bijdrage leveren aan het realiseren van de gefomuleerde ambitie. Het gemeentelijk groen(structuur)beleid vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende plan.

2.6.3 Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd, de doelgroep die met name ook van belang is binnen dit bestemmingsplan.

In het Klimaatplan is ook het werken met een duurzaam bouwen instrument vastgelegd, het werken met het instrument GPR gebouw.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de thema's energie en duurzaam bouwen als één van de milieuaspecten.

2.6.4 Duurzame gebiedsontwikkeling

De Wro strekt ter bevordering van een "duurzame" ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk wordt bij ruimtelijke ingrepen rekening gehouden met dit streven.

2.6.4.1 Energie

In het in 2009 vastgestelde Klimaatplan Leidschendam-Voorburg 2009-2020 (zie raadsbesluit 2009/11053) staan uitgangspunten voor de doelgroep woningen geformuleerd. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt behoort echter niet tot deze doelgroep.

2.6.4.2 Duurzaam bouwen

De ambities en afspraken op het gebied van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam bouwen (Dubo) van de gemeente, geactualiseerd op het onderdeel energie door het Klimaatplan 2009-2020. Hierin zijn de ambities en doelstellingen op rijks-, provinciaal- en regioniveau vertaald naar het gemeentelijk werkveld.

De in de beleidsnota genoemde maatregelen worden waar mogelijk vastgelegd in intentie- of

samenwerkingsovereenkomsten met andere ontwikkelende partijen. De beleidslijn is dat de gemeente werkt met het instrument GPR-gebouw. De gemeente gebruikt dit meetinstrument om de Dubo-prestatie van eigen projecten zichtbaar te maken en bevordert het gebruik van het instrument door derden. GPR-gebouw is een veelgebruikt hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzen bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. GPR-gebouw is een praktische en gebruiksvriendelijke online applicatie om plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6 als je bouwt volgens het Bouwbesluit. Het steven naar een maximale duurzaamheid wordt vertaald in een score van 10. Welke score behaald dient te worden is vooralsnog afhankelijk van het project.

In het Ruimtelijk kader locatie Dobbelaan 10 De Heuvel Leidschendam is de aanbeveling opgenomen om bij de uitvoering van het plan te kiezen voor een dakbedekking die weinig warmte opneemt, bijvoorbeeld mos-sedu. Op die manier kan het plan een bijdrage leveren aan het tegengaan van binnenstedelijke opwarming.

2.6.5 Nota archeologie, herijking 2013

2.6.5.1 Algemeen

Conform de Erfgoedwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m². Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, 'archeologienota herijking 2013'. In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

De bodem van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld.

De gemeente Leidschendam-Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden. Op de gemeentelijke website is steeds de meest actuele versie van de archeologische beleidskaart te raadplegen.

2.6.5.2 Gemeentelijk archeologiebeleid en bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam"

Op het concrete beoordelingskader en de archeologische onderzoeksresultaten voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 8.1 van deze toelichting.

2.6.6 Gemeentelijke erfgoedverordening

2.6.6.1 Algemeen

Het is voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie. Deze commissie adviseert op het gebied van de monumentenzorg en heeft in elk geval tot taak om te adviseren over omgevingsvergunningen voor wijziging aan (van) rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen en beschermd op basis van de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010.

Daarnaast vormt de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010 de basis voor het aanwijzen van gemeentelijke dorpsgezichten en gemeentelijke groenmonumenten. Ook is het mogelijk op basis van de verordening een gebouw, groenelement of structuur aan te wijzen als een beeldbepalende zaak. De gemeentelijke monumenten of beeldbepalende zaken worden geregistreerd op een gemeentelijke monumentenlijst.

2.6.6.2 Gemeentelijke erfgoedverordening en bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam"

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" bevinden zich geen gemeentelijke monumenten, gemeentelijke dorpsgezichten of gemeentelijke groenmonumenten. Ook van beeldbepalende zaken in de zin van de Erfgoedverordening is in het plangebied geen sprake.

2.6.7 Verkeers- en Vervoerplan 2004, herijking 2014

In zijn openbare vergadering van 14 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het "Verkeers- en Vervoerplan: Herijking 2014, met doorkijk naar 2040" (VVP) vastgesteld. De visie op hoofdlijnen is als volgt gedefinieerd:

Leidschendam-Voorburg is een groene woonstad met economische kansen, voorzieningen en een optimale (regionale) bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer. Daar waar mogelijk wordt bestaande infrastructuur eerst beter benut voordat er nieuwe wordt aangelegd.

De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert de landelijke, provinciale en regionale doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer als uitgangspunten voor haar verkeers- en vervoerbeleid. Als hoofddoel geldt: Leidschendam-Voorburg is een leefbare stad met een hoge verkeersveiligheid en een goede bereikbaarheid.

De ambities op het gebied van verkeer en vervoer van de gemeente worden in het VVP benoemd en toegelicht. Voor achtereenvolgens de auto, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer bevat het plan de ontwikkelingen en knelpunten, de gewenste situatie en conclusies en aanbevelingen voor oplossingsrichtingen. Ook de thema's verkeersveiligheid, parkeren en milieu komen aan de orde. In het VVP is onder andere de categorisering van het wegennet volgens de principes van Duurzaam Veilig opgenomen. Daarnaast is het gewenste hoofdfietsroutenetwerk opgenomen. Het bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" voorziet niet in aanpassingen aan het wegennet of het (hoofd)fietsroutenetwerk.

2.6.8 Parkeerbeleid

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

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. Uitgangspunt voor de ten behoeve van het voorliggend plan op te stellen parkeerbalans zijn de gemeentelijke parkeernormen, die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg' die is vastgesteld op 6 november 2012.

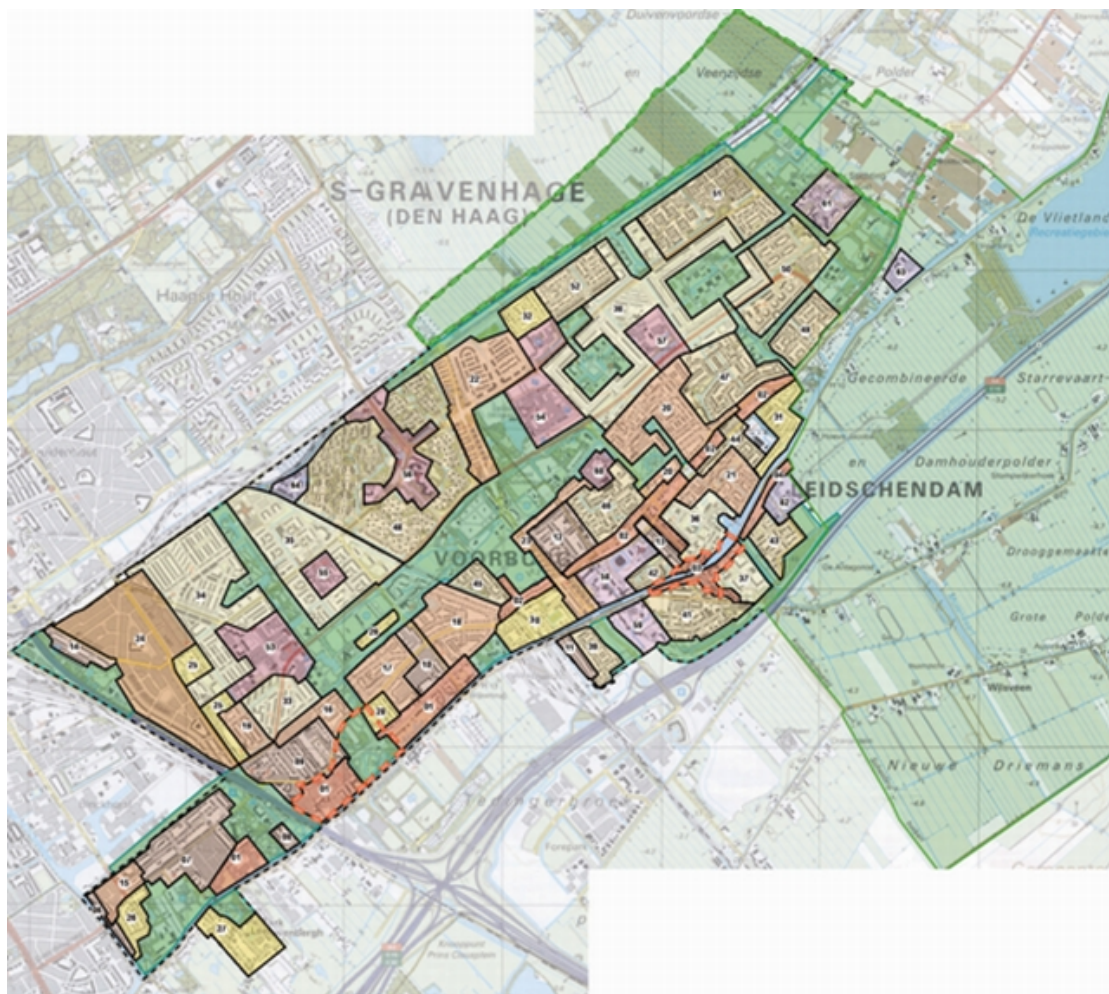
In paragraaf 7.7 van deze toelichting wordt voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan nader ingegaan op het aspect 'parkeren'.

2.6.9 Welstandsbeleid

2.6.9.1 Inleiding

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

De redelijke eisen van welstand zijn daarbij geobjectiveerd door de gemeente onder te verdelen in een aantal gebiedstypen. Elk gebiedstype kent eigen welstandseisen voor zowel bouwwerken op zichzelf als in relatie tot de omgeving, aan de hand waarvan bouwplannen worden beoordeeld. Elk gebiedstype kent eigen welstandaspecten voor het bouwwerk op zichzelf en voor het bouwwerk in relatie tot de omgeving waarop beoordeeld wordt.



Figuur 2.3: Gebiedstypen welstandsnota

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt onder het gebiedstype 'Groenstructuur'.

2.6.9.2 Inspelen op het "even weg" gevoel

Het groene weefsel van Leidschendam-Voorburg is een optelsom van fragmenten van vroegere ontginningslinten, buitenplaatsen, zichtlijnen en tuinstadconcepten. In Leidschendam wordt de groenstructuur grotendeels bepaald door de centrale groene hoven van De Heuvel en Prinsenhof omsloten door dubbele carree's van flatbebouwing. Van daaruit is een dooradering langs het Kapelbos richting Park Rozenrust aan de Vliet en richting het Schakenbosch als voorportaal van de groene bufferzone rond Kasteel Duivenvoorde. De bebouwing in en aan de groenstructuur speelt overwegend bewust in op de geboden groene sfeer. Beperkte woningbouw in het groen heeft daarbij veelal het karakter van een 'urban villa' ensemble. Vrijstaande bebouwing speelt bij voorkeur in op het gevoel "even weg" uit de stad te zijn. Dat kan zowel met een paviljoenkarakter alswel met een 'mysterieuze' verschijningsvorm.

2.6.9.3 Waardering

De grotendeels landschappelijke oorsprong van de hoofdgroenstructuur in Leidschendam en Voorburg bepaalt haar karakter. De structuur is aangevuld met kleinere buurt- en wijkparkjes volgens ontwerpprincipes die ten tijde van de aanleg golden. Deze combinatie wordt als belangrijke kwaliteit gewaardeerd. De ruimtelijke samenhang van de Loo-zone en de overgang van de oostrand van Leidschendam naar de Noorthey-zone behoeft verbetering.

2.6.9.4 Welstandsaspecten

Voor het bouwwerk op zichzelf

Van bouwwerken in de groenstructuur wordt verwacht dat zij optimaal inspelen op het karakter van de groene omgeving. Dat betekent niet dat zij zich onzichtbaar moeten maken maar juist de sfeer versterken van het bos- of parkgebied. Dat kan door in de volume-opbouw en gevelcompositie in te spelen op een zichtlijn of bladerdak, en door een basismateriaal dat refereert aan de natuur ter plaatse.

In relatie tot omgeving

Voor bouwwerken in de groenstructuur is met name van belang dat zij zich bewust positioneren in het 'ruimtebeeld'. De uitstraling kan solide en degelijk zijn, als contrast met de fijnzinnige groenstructuur, of juist licht en transparant, waarbij ook een visuele losheid ten opzichte van het maaiveld kan worden nagestreefd, middels een vlonder of opgetilde constructie.

2.6.9.5 Welstand en bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam "

Aan de hand van de in de Welstandsnota geformuleerde uitgangspunten en de in de ruimtelijke visie voor De Heuvel opgenomen algemene richtlijnen voor beeldkwaliteit, zijn in het Ruimtelijk Kader voor de locatie Dobbelaan 10 richtlijnen vastgelegd voor de architectonische uitwerking van het (bouw)plan voor de woonzorgvoorziening 'Hethuis'. Bij de verdere uitwerking en detaillering van de plannen voor de in dit bestemmingsplan voorziene herontwikkeling zal met deze richtlijnen, maar ook met de algemene criteria uit de welstandsnota, nadrukkelijk rekening worden gehouden. vormt in elk geval geen belemmering voor het vaststellen en verwezenlijken van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie. Aan bod komen de ruimtelijke hoofdstructuur en de aanwezigheid van verschillende functies in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan.

3.2 Ruimtelijke analyse

Het plangebied is gelegen in de wijk 'De Heuvel', in het stedelijk gebied van Leidschendam. De Heuvel is een woonwijk van ca. 1.450 woningen, die gebouwd is in de periode 1960-1965.

De Heuvel is een unieke wijk die samen met de aangrenzende Prinsenhof door het rijk is aangewezen als één van de belangrijkste woonwijken uit de wederopbouwperiode: de bouwperiode van net na de tweede wereldoorlog. Bijzonder is dat de wijk nog helemaal gaaf en groen is. De Heuvel is daarom door het rijk opgenomen in de lijst van 30 wederopbouwgebieden uit de periode 1940-1965 die van nationaal cultuurhistorisch belang zijn (Rijksnota 'Kiezen voor Karakter, Visie erfgoed en ruimte', 2011).

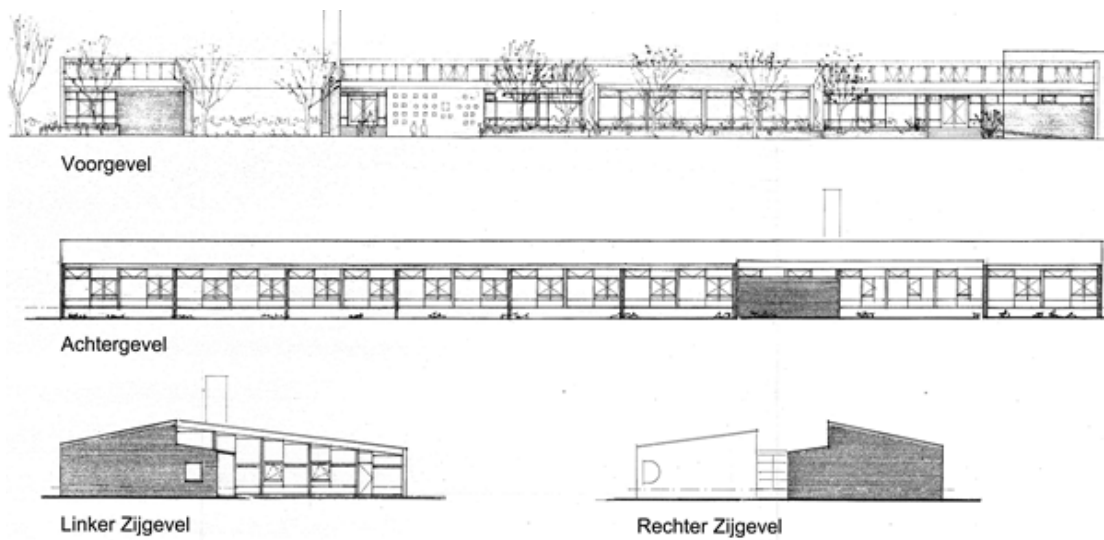
De wijk heeft een bijzondere opzet. Alle woningen zijn gegroepeerd in lange woongebouwen rondom een grote parkachtige ruimte met voorzieningen: een enorme woonhof. Deze opzet maakt de wijk in één oogopslag herkenbaar als een samenhangende ruimtelijke eenheid, centraal gelegen binnen de grote naoorlogse uitbreiding van Leidschendam. Ondanks de grote afmetingen van het geheel heeft De Heuvel een prettige sfeer en een 'menselijke maat'. De hof heeft een mooie entree met het winkelpleinje aan de Burgemeester Sweenlaan. Het middengebied krijgt schaal door het centrale plein met waterpartij en de uitgekiende plaatsing van boomgroepen en gebouwen voor voorzieningen, zoals kerken en scholen. De woongebouwen en de voorzieningen hebben over het algemeen een verzorgde en frisse architectuur, met veel oog voor detail. En dat alles is gevat in een groen kader: mooie volgroeide bomenrijen en boomgroepen, brede hagen en verstilde gazons.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van de door de woongebouwen omzoomde woonhof.

3.3 Functionele analyse

Het plangebied omvat het grootste gedeelte van één kadastraal perceel. Op het perceel was in de oorspronkelijke situatie een school met een bijbehorende gymzaal aanwezig. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Het aangrenzende terrein is ingericht (grotendeels verhard) als schoolplein.





Afbeelding 3.1: Voormalige (inmiddels gesloopte) bebouwing in het plangebied
 Andere functies en/of voorzieningen zijn in het plangebied niet aanwezig.

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. Samen met hoofdstuk 3 vormt dit hoofdstuk de kern van de toelichting. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling (bestemmingsregels) van dit bestemmingsplan.

4.2 Visievorming

4.2.1 Buurtvisie 'De Groene Heuvel'

In zijn vergadering van 1 juli 2013 heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg de buurtvisie 'De Groene Heuvel 2013-2040' vastgesteld. Deze visie op de buurt De Heuvel is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van de buurt. De buurtvisie is opgesteld als uitwerking van het programma Stedelijke Vernieuwing 2010-2014 en wordt nader uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma is in 2014 vastgesteld.

4.2.2 Ruimtelijke visie 'De Heuvel Leidschendam'

In zijn vergadering van 15 december 2015 heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg de ruimtelijke visie 'De Heuvel Leidschendam' vastgesteld. De buurtvisie uit 2013 fungeert als één van de belangrijkste onderleggers voor de ruimtelijke visie.

Deze ruimtelijke visie is vastgelegd in een ruimtelijk sfeerbeeld, uitgewerkt in een plankarta met profielen en een thematische toelichting. Dit streefbeeld is een beeld van hoe De Heuvel er in 2040 uit zou kunnen zien. Het ruimtelijk streefbeeld is een 'stip op de horizon' waar naar toe wordt gewerkt. Dat wil niet zeggen dat alles er zo uit zal komen te zien als op de tekeningen in de ruimtelijke visie is weergegeven. Wel maken de plankarta en de profielen duidelijk wat voor De Heuvel de ruimtelijke opgave is, wat de samenhang is of kan zijn tussen de verschillende plekken en beleidsthema's van De Heuvel en hoe het geheel van inspanningen en investeringen in de buurt meer kan zijn dan de som der delen.

De totstandkoming van de kleinschalige woonzorgvoorziening Hethuis wordt in de ruimtelijke visie al, zij het summier en globaal, beschreven.

4.2.3 Ruimtelijk kader 'Hethuis'

In zijn vergadering van 15 december 2015 heeft de raad, tegelijk met de ruimtelijke visie, het 'Ruimtelijk kader Dobbelaan 10 De Heuvel Leidschendam' vastgesteld. In dit ruimtelijk kader, dat na een proces van bewonersparticipatie tot stand is gekomen, zijn de concrete functionele en ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie vastgelegd. Deze uitgangspunten hebben in hoofdzaak betrekking op de onderdelen:

- functie en gebruik
- footprint en bouwhoogte (maximaal twee bouwlagen)
- kapvorm en beeldkwaliteit
- parkeren
- inrichting buitenruimte

Het voorliggende bestemmingsplan, waarvan het ruimtelijk kader als Bijlage 1 deel uitmaakt, vormt de juridisch-planologische vertaling van deze functionele en ruimtelijke randvoorwaarden.

Hoofdstuk 5 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1 Algemene inleiding

Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties) moet worden verantwoord dat deze ontwikkeling in een behoefte voorziet. Indien daarvan sprake is, dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering, transformatie of anderszins.

De ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvoorziening, die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. Toetsing van de beoogde herontwikkeling aan de Ladder leidt tot de hierna beschreven conclusies.

5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Artikel 1.1.1, eerste lid onder i., van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als:

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

In de eerste plaats moet dus vastgesteld worden of het voorliggende bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

In het op grond van de beheersverordening vigerende planologisch regime zijn de gronden in het plangebied bestemd voor 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, klasse A'. Binnen deze bestemming zijn kerk-, school-, wijk- en verenigingsgebouwen of door hun aard en afmetingen daarmee gelijk te stellen gebouwen toegestaan. Ter plaatse van het perceel mag maximaal 25% van het bestemmingsvlak bebouwd worden, de maximaal toegestane bouwhoogte is 11,0 meter. De totale omvang van het desbetreffende bestemmingsvlak met de bestemming 'BD-A' bedraagt circa 8.400 m². Dat betekent dat op deze locatie onder het oude juridisch-planologische regime in totaal maximaal circa 2.100 m² aan bebouwing met een maximale hoogte van 11,0 meter mag worden opgericht.

Van de bebouwingsmogelijkheden die op grond van het oude bestemmingsplan bestonden was (voor de sloop van het schoolgebouw en de gymzaal ten behoeve van het realiseren van de met het voorliggende plan gefaciliteerde kleinschalige woonzorgvoorziening) de volgende bebouwing aanwezig:

Schoolgebouw	ca. 1.050 m ²
Gymzaal	ca. 440 m ²
Kerkgebouw	ca. 780 m ²
Totaal	ca. 2.270 m²

Het ruimtelijk kader, dat voor het plangebied is vastgesteld (zie: Bijlage 1) voorziet in twee mogelijke bouwvarianten voor de kleinschalige woonzorgvoorziening, te weten éénlaags of tweelaags. Inmiddels heeft de initiatiefnemer de keuze gemaakt voor realisatie van de tweelaagse variant, die een gebouwd ruimtebeslag vraagt van maximaal circa 1.000 m². Ten opzichte van de oude situatie is dus in het nu voorziene en in het voorliggende plan verankerde bebouwingsscenario (waarin het buiten het plangebied van het voorliggende plan blijvende kerkgebouw niet is meegerekend) sprake van een afname met circa 400 - 500 m².

De verwezenlijking van de beoogde kleinschalige woonzorgvoorziening is dus niet in overeenstemming met het oude juridisch-planologische regime. In de eerste plaats is er spraken van een functionele afwijking. De woonzorgvoorziening is immers niet te kwalificeren als kerk-, school-, wijk- of verenigingsgebouw of door zijn aard en afmetingen daarmee gelijk te stellen gebouw. Daarnaast zal in de beoogde nieuwe situatie de omvang van de bebouwing meer bedragen dan de circa 2.100 m² die op grond van de oude bestemming is toegestaan.

Nu de beoogde ontwikkeling zowel functioneel als qua omvang niet inpasbaar is in het oude bestemmingsplan, moet deze worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Dat betekent dat een beoordeling van het voorliggende plan aan de hand van de Ladder dient plaats te vinden.

5.3 Toets aan vereisten 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

De beoogde ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvoorziening is afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De voorgenomen herontwikkeling voldoet aan alle (relevante) eisen van de Ladder. Hierna volgt een korte toelichting:

5.3.1 Behoeft

Het project 'Hethuis' beoogt het realiseren van een woon- en werklocatie waar jongvolwassenen met een beperking kunnen wonen en een zinvolle bijdrage kunnen leveren aan de maatschappij. De beoogde voorziening biedt voor deze jongvolwassenen een veilige en passende woon- en werkplek in een aangename omgeving.

De toekomstige bewoners van de beoogde woonzorgvoorziening zijn afhankelijk van zorg en ondersteuning van anderen. Tot nu toe worden zij veelal door hun ouders thuis verzorgd. De ervaring leert echter dat ouders hun kind met een beperking niet hun hele leven lang kunnen blijven verzorgen of een thuis kunnen blijven bieden. Kinderen worden volwassen en de ouders worden ouder, waardoor op een zeker moment de zorg voor kinderen niet meer fysiek is op te brengen. Het is daarnaast een natuurlijk proces dat de band tussen ouders en kinderen na verloop van tijd losser wordt. Daarom is het van belang dat tijdig voorzieningen worden gerealiseerd om goede alternatieve woon- en werkplekken, waar ook de benodigde professionele zorg wordt aangeboden, te kunnen bieden voor deze doelgroep en waar sprake is van integratie van deze jongvolwassenen in de samenleving op een wijze die voor hen én voor de mensen die rondom hen leven verrijkend is.

Een passende woon- en werkvoorziening voor de doelgroep zoals hier beoogd is in de regio niet of althans onvoldoende voorhanden. De behoefte aan een dergelijke voorziening is echter evident, ook gezien het feit dat thans de verwezenlijking daarvan door een particuliere partij voorkomend uit de directe omgeving (namelijk ouders van betrokken kinderen) van de doelgroep, samen met een zorgaanbieder, financiers en andere partijen, wordt nagestreefd en gelet op het gegeven dat ten tijde van de planvorming voor het voorliggende plan al zo'n 14 van de 16 te realiseren woonzorgplaatsen gevuld zijn.

Daarmee is de behoefte aan de woon- en werkvoorziening voor jongvolwassenen met een beperking, waarin het voorliggende plan beoogt te voorzien, voldoende aangetoond.

5.3.2 Opvangen behoefte in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied, waarbinnen de beoogde ontwikkeling van de kleinschalige woonzorgvoorziening is voorzien, is gelegen binnen het stedelijk gebied van Leidschendam. De locatie is de afgelopen decennia in gebruik geweest voor een schoolgebouw met daarbij behorende gymzaal. Deze (verouderde) gebouwen worden afgebroken, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw in de vorm van de gewenste woonzorgvoorziening. De behoefte aan de beoogde woonzorgvoorziening wordt derhalve door middel van transformatie van een bestaande locatie opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivering van de locatiekeuze is op grond van de Ladder daarom niet nodig.

5.3.3 Conclusie

De voorgenomen en met het voorliggende plan gefaciliteerde ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor jongvolwassenen met een beperking is volledig in overeenstemming met de eisen zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. De beoogde nieuwe stedelijke voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, die daarmee voor de vaststelling van het voorliggende plan geen belemmering oplevert..

Hoofdstuk 6 Water

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

De waterparagraaf is een (voorgeschreven) vast onderdeel van bestemmingsplannen, die tot stand komt in samenspraak met de waterbeheerder(s). In dit hoofdstuk komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Een overzicht van ruimtelijk relevante waterbeleidsdocumenten is opgenomen in Bijlage 2.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van polderwatergangen. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer. Er is invulling gegeven aan de watertoets door in een vroegtijdig stadium in overleg te treden met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" beslaat een gebied van in totaal circa 2.750 m²

Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het "Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021" dat op 15 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

6.1.2 Wettelijk kader

6.1.2.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate waarop wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

6.1.2.2 Waterwet

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

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

6.1.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

6.1.2.4 Kaderrichtlijn Water

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

6.1.2.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

6.1.3 Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk "Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021" (2015) gaat ervan uit dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen kunnen worden. Bovendien moet het water dan schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

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

6.1.4 Hoogheemraadschap van Rijnland

6.1.4.1 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelstelling van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren.

Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan 2016-2021 (zie ook: paragraaf 2.5.1) werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

6.1.4.2 Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd om via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen zoals duinen, dijken en kaden
- watergangen, zoals kanalen, rivieren, sloten en beken
- andere waterstaatswerken zoals bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen

maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater
- het aanbrengen van verhard oppervlak

Zie voor meer informatie met betrekking tot de Keur van Rijnland paragraaf 2.5.2.

6.1.4.3 Hemelwater

Indien als gevolg van een ruimtelijke ingreep een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van het verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met Rijnland is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

6.1.4.4 Rioleringsplan en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten (zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding) op straat. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

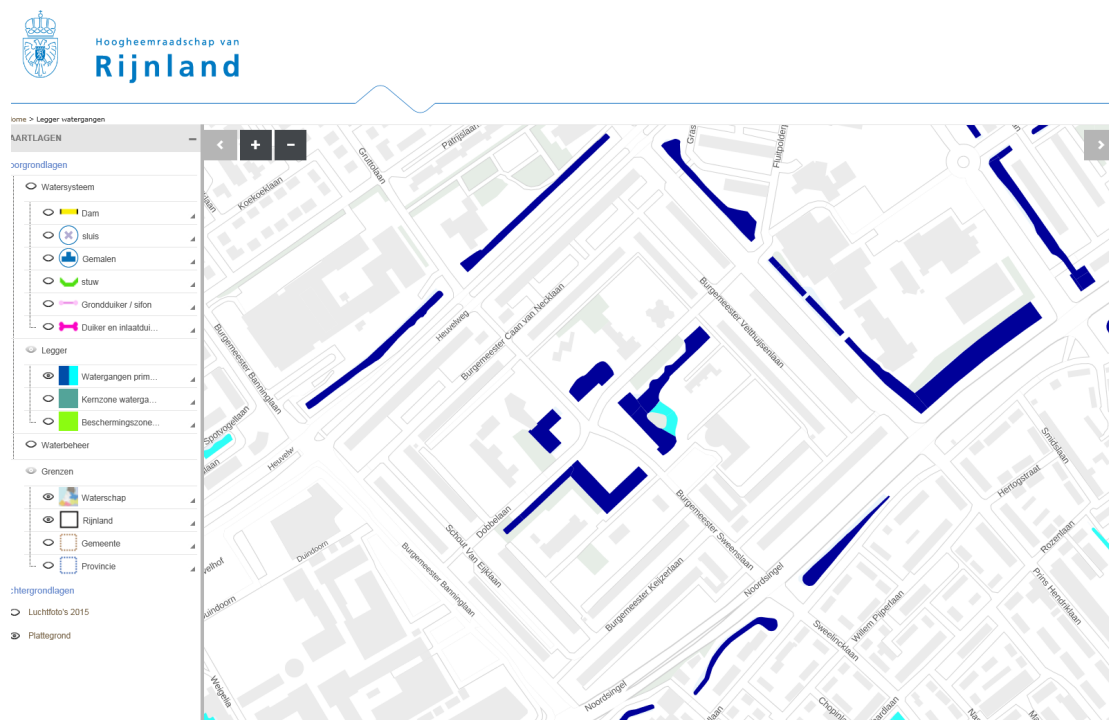
6.2 Beoordeling van het plan

6.2.1 Functies

Het plangebied is een voormalige schoollocatie. De nieuwe functie blijft maatschappelijk, maar dan een woonvorm. Het oppervlaktewater rondom het plangebied heeft een belangrijke waterbergingsfunctie en is van belang voor de afvoer van water vanuit het gebied de Heuvel. Binnen en nabij het plangebied zijn alleen polderwatergangen aanwezig.

6.2.2 Watersysteem en waterkwantiteit

Het plangebied ligt in de Zijdepolder. De ligging van het plangebied in het watersysteem is weergegeven in onderstaande afbeelding:



Figuur 6.1: Watersysteem rondom het plangebied

Naam polder	Zomerpeil/Winterpeil NAP
Zijdepolder (peilvak OR 2.20.1.1)	- 1,97 m

Figuur 6.2: Peil polder

De Zijdepolder kent geen historisch waterbergingstekort meer, dat is in de periode 2006-2016 volledig opgelost via de uitvoering van het gemeentelijk Waterplan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden dat er voldoende watercompensatie plaatsvindt als de hoeveelheid verharding toeneemt. Ruimtelijke ontwikkelingen zullen het watertoetsproces met het hoogheemraadschap moeten doorlopen. Omdat in het plangebied de hoeveelheid verharding afneemt is geen watercompensatie noodzakelijk.

Benodigde watercompensatie:

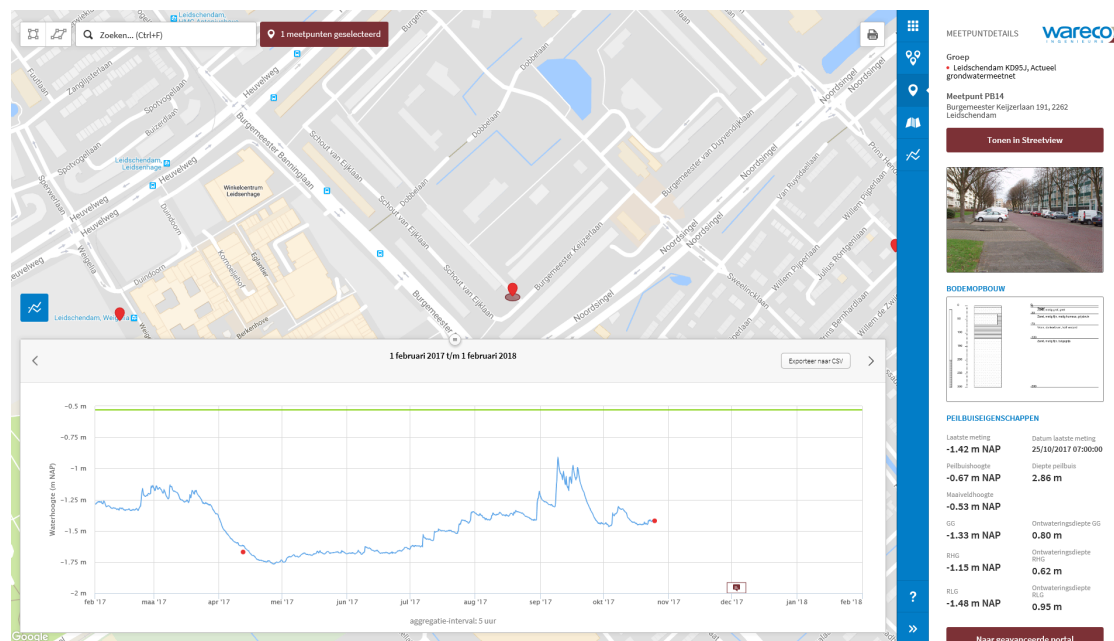
	oude situatie	nieuwe situatie	wateropgave
	m2 oppervlak	m2 oppervlak	m2 oppervlak
verhard/bebouwd	2.700	< 2.100*	
onverhard	300	> 800	
wateroppervlak	0	0	0

* Max bebouwingsvlak bestemmingsplan is 45%, gerekend is met max 75% van resterend gebied als verhard voor infrastructuur en terrassen.

Figuur 6.3: Berekening benodigde watercompensatie

6.2.3 Grondwater en voorkomen hemelwateroverlast

Het advies is om de bouwpeilen te kiezen zodat minimaal een hoogteverschil van 0,20 – 0,30 m tussen de weghoogte (kruin) en het vloerpeil wordt gerealiseerd. Dit hoogteverschil is nodig om de riolering zonder problemen te laten afvoeren naar het straatriool tijdens hevige neerslag. Het wegpeil ligt op circa NAP – 0,72 m. De terreinhoogte varieert tussen NAP-0,70 m en NAP-0,50 m volgens de Algemene Hoogtekaart Nederland.

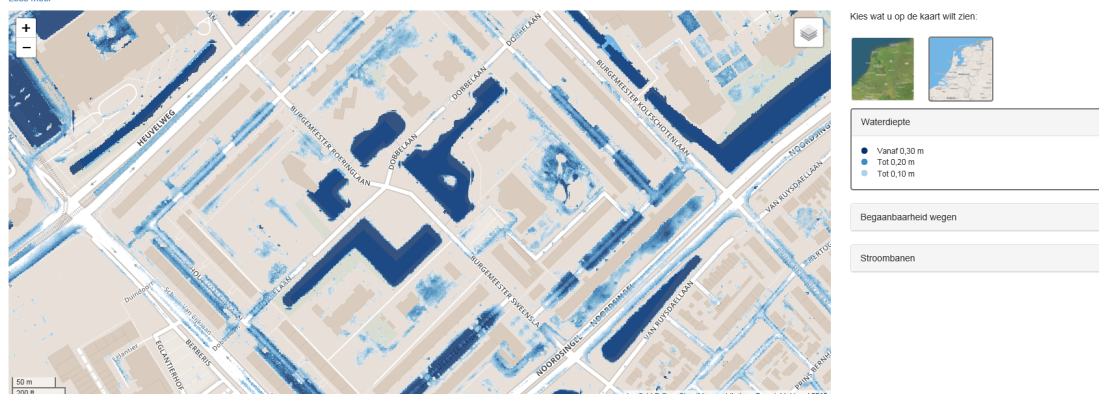


Figuur 6.4: Relevante grondwatermeetpunten en meetgegevens

Grondwatermeetpunt PB14 aan de Burgemeester Keijzerlaan geeft wat fluctuerende grondwaterstanden met een gemiddelde grondwaterstand van 80 cm en een representatieve hoge grondwaterstand (RHG) van 62 cm. Deze grondwaterstand wordt ongeveer 3x per jaar overschreden met gemiddeld 0,15 m. Om grondwateroverlast tegen te gaan is een beoogd vloerpeil van 1 m boven deze waterstand noodzakelijk (NAP-1,15 m+0,15 m fluctuatie). Dit komt neer op een vloerpeil van minimaal NAP – 0,00 m (115 cm boven RHG en 20-30 boven kruin weg).

Deze kaart laat het resultaat zien van een extreme bui van 100 mm in twee uur. Een paar centimeter water op straat, in parkjes of in de tuin is in deze extreme omstandigheden vaak geen probleem en ...

[Lees meer](#)



Figuur 6.5: Hemelwateroverlastkaart

Uit de gemeentelijke hemelwateroverlastkaart blijkt dat het plangebied van het voorliggende plan beperkt gevoelig is voor hemelwateroverlast.

6.2.4 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het gebied kent geen knelpunten. Er ligt in het plangebied geen waterkwaliteitsopgave op grond van de Kaderrichtlijn Water.

6.2.5 Veiligheid en waterkeringen

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van een waterkering. De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering. Binnen het plangebied liggen geen afvalwatertransportleidingen van Rijnland.

6.2.6 Natuurvriendelijke oevers

De inrichting en het onderhoud van watergangen hebben grote invloed op de biologische waterkwaliteit, dat wil zeggen de aanwezigheid van vissen, macrofauna en waterplanten. Rijnland streeft naar biologisch gezond water dat voldoet aan de eisen die er vanuit de toegekende functie aan gesteld worden. Aantasting van het aquatisch ecosysteem moet worden vermeden. Een natuurvriendelijke inrichting van de oevers en het benadrukken van de netwerkfunctie van het water dragen bij aan de ecologische en landschappelijke infrastructuur.

Er is geen natte ecologische verbindingszone in het plangebied gelegen. In het plangebied zijn geen specifieke doelstellingen voor de aanleg van extra natuurvriendelijke oevers. Nieuwe oevers dienen bij voorkeur als natuurvriendelijke oevers uitgevoerd te worden.

6.2.7 Riolerings- en baggerbeheer

Het rioleringsbeheer en het baggerbeheer hebben een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Daarnaast speelt de aanwezigheid van bomen, vogels als eenden en ganzen en de visstand een rol in de waterkwaliteit. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van het hoofdwatersysteem. Dit betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud.

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel. Het nieuwbouwplan wordt hierop aangesloten. In het plangebied is geen afvalwater(pers)transportleiding aanwezig. De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Het vrijkomende hemelwater vanuit het plangebied moet worden geïnfiltreerd of op de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden. Zo mogelijk wordt het afgevoerd naar de nabijgelegen watergang. 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.

6.2.8 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. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Voorbeelden hiervan zijn: ontharden / vergroenen van het achterterrein, toepassen van doorlatende verharding, infiltratie van regenwater in de bodem, platte of flauw hellende daken vergroenen.



Figuur 6.6: Uitsnede hittekaart

Het plangebied is niet gelegen in een hittegevoelig gebied.

6.2.9 Werkzaamheden in of nabij een watergang

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De toestemming voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is geregeld in de watervergunning.

Hiermee is de Keur een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Ten behoeve van de voorwaarden, die in het kader van de Watervergunning kunnen worden gesteld, dient bij werkzaamheden in of nabij een watergang de initiatiefnemer in overleg te treden met de vergunningverlenende afdelingen van het betreffende hoogheemraadschap. Op deze wijze kunnen de voorwaarden waaraan het bouwplan zal moeten voldoen worden besproken.

6.3 Watertoets

Uit de digitale watertoets (beschikbaar via www.rijnland.net resp. www.dewatertoets.nl) blijkt dat het Hoogheemraadschap van Rijnland een waterbelang heeft in het plangebied. In beginsel zou het plan daarom ingediend en beoordeeld moeten worden. Echter, Rijnland heeft in zijn overlegreactie (zie: paragraaf 10.3.3) reeds kenbaar gemaakt dat er in het plangebied geen andere waterstaatkundige belangen dan (eventuele) watercompensatie spelen en dat het plan daarom de instemming heeft van Rijnland. Een nadere beoordeling van het plan door Rijnland kan daarom achterwege blijven.

6.4 Conclusies

Het plan is voor wat betreft de watergerelateerde belangen in overeenstemming met geldend beleid en regelgeving en heeft de instemming van de waterbeheerder. Het aspect 'water' vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende plan.

Hoofdstuk 7 Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplan is naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid ook rekening gehouden met verschillende omgevingsaspecten, zoals de bodemgesteldheid, geluid, luchtkwaliteit en de milieucategorisering van bedrijven.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toelaten van nieuwe bedrijvigheid noch in het positief bestemmen van bestaande bedrijfsfuncties. Door het bestemmingsplan worden ook geen bestaande bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering dan wel bestaande milieurechten van derden anderszins geraakt. Het plangebied, maar ook de omgeving daarvan, was al bedoeld voor wonen in combinatie met maatschappelijke functies en dat verandert door het plan resp. de daarmee mogelijk gemaakte ontwikkeling niet.

7.3 Bodem

7.3.1 Milieukundige bodemkwaliteit

Bij de gemeente zijn geen milieukundige bodemonderzoeken bekend die betrekking hebben op het plangebied c.q. op de locaties Dobbelaan 10 (schoolgebouw) en Burgemeester Roeringlaan 4a (gymzaal).

Uit historische informatie over het plangebied blijkt het volgende:

- Uit oude luchtfoto's kan worden afgeleid dat het schoolgebouw aan de Dobbelaan 10 omstreeks 1963-1965 gebouwd is. De gymzaal aan de Burgemeester Roeringlaan 4a bestond op dat moment nog niet. De locatie was vóór 1963 in gebruik als weiland. Aan de noordoostelijke zijde van de locatie bevond zich een sloot. Deze sloot is tijdens de herinrichting van het terrein, ten tijde van de bouw van het schoolgebouw, gedempt.
- In 1992 is een ondergrondse huisbrandolietank met een omvang van 10 m³ op de locatie gesaneerd (verwijderd). Tijdens de sanering van deze huisbrandolietank is zintuiglijk in de bodem geen verontreiniging met minerale olie geconstateerd.
- Nabij de Dobbelaan 10, de Burgemeester Roeringlaan 4a en de gedempte sloten in de omgeving van het plangebied heeft in het verleden bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de gegevens van deze onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De algemene bodemkwaliteit toont slechts een licht verhoogd gehalte voor de onderzochte stoffen.

Op basis van deze historische informatie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van de Dobbelaan 10 en Burgemeester Roeringlaan 4a gevallen van ernstige bodemverontreiniging verwacht kunnen worden. Een milieukundig bodemonderzoek kan achterwege blijven. De locatie is geschikt voor de beoogde maatschappelijke bestemming resp. voor het realiseren van de gewenste kleinschalige woonzorgvoorziening.

7.3.2 Conclusie

Het aspect 'milieukundige bodemkwaliteit' vormt gelet op bovenstaande beoordeling geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Inleiding, wettelijk - en beleidskader

De normen op het gebied van luchtkwaliteit zijn geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). De paragraaf staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximumstandaarden voor vervuiling in het leven geroepen.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'grote' en 'kleine' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij moet vooral gedacht worden aan bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

In grote lijnen komt het er op neer dat projecten die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde norm van fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) met meer dan 3% toeneemt, worden aangemerkt als groot project. Kleine projecten die minder dan 3% bijdragen aan de (toename van de) jaargemiddelde normen hoeven niet getoetst te worden. De belangrijkste grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn:

Stof	Norm	Niveau	Status
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde	40 $\mu g/m^3$	grenswaarde geldig vanaf 2015
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde	40 $\mu g/m^3$	grenswaarde geldig vanaf 2011
	24-uursgemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar.	50 $\mu g/m^3$	grenswaarde geldig vanaf 2011
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde	25 $\mu g/m^3$	grenswaarde geldig vanaf 2015

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te verwezenlijken.

De Wet luchtkwaliteit werpt geen belemmeringen op voor projecten op het vlak van de ruimtelijke ordening wanneer voldaan wordt aan ten minste één van de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project is opgenomen in een regionaal programma of in het NSL
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging

Er moet in kaart worden gebracht of met de huidige luchtkwaliteit in (de directe omgeving van) het plangebied de ontwikkeling kan plaatsvinden en of door de uitvoering van het project de luchtkwaliteit niet dusdanig zal verslechteren dat het project kan worden gezien als een NIBM-project.

7.4.2 Beoordeling plan

Het plan voorziet in de vervanging van een bestaand schoolgebouw met bijbehorende gymzaal door een kleinschalige private woonzorgvoorziening.

Gelet op de aard en omvang van het plan zal geen sprake zijn van een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor zover qua functie vergelijkbaar is de omvang van het plan evident veel kleiner dan de NIBM-grens van 1.500 woningen of 100.000 m^2 . Het met het plan mogelijk gemaakte project draagt daarom niet (of althans niet in betekende mate) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit van de omgeving van het perceel aan de Dobbelaan 10 is opgenomen in de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). De gegevens die in deze atlas zijn verwerkt zijn afkomstig van het NSL. Gekeken is naar de stikstofdioxide- en fijnstofconcentraties op regionaal niveau. Ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentratie 25-30 µg/m³ bedraagt. Deze concentratie ligt ruim onder de sinds 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ van 40 µg/m³. Ten aanzien van fijnstof (PM₁₀) blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentratie 20-21 µg/m³ bedraagt. Deze concentratie ligt ruim onder de sinds 2015 van kracht zijnde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 40 µg/m³.

7.4.3 Conclusie

De bestaande bebouwing in het plangebied (schoolgebouw met gymzaal) wordt gesloopt en vervangen door een kleinschalige woonzorgvoorziening. Zowel in de bestaande als de plansituatie is sprake van een maatschappelijke functie waarbij aannemelijk is dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie niet wezenlijk zal afwijken van de bestaande situatie. Er kan daarom gesteld worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Bovendien is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

7.5 Geluid

7.5.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de in de wet bepaalde norm, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Voor het voorliggende plan is alleen wegverkeerslawaai relevant.

Bij (al dan niet vervangende) nieuwbouw van andere geluidsgevoelige objecten stelt de Wgh eisen voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege verkeer op de openbare weg. De voorkeursgrenswaarde op grond van de Wgh bedraagt voor een ander geluidsgevoelig object in stedelijk gebied $L_{den} 1 = 48$ dB. Voor de bouw van een nieuw geluidsgevoelig object, niet zijnde een woning, in stedelijk gebied geldt standaard een maximale ontheffingswaarde van 53 dB (artikel 3.2, tweede lid, van het Besluit geluidhinder).

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van een bestaand ander geluidsgevoelig object (school met gymzaal) door een nieuw ander geluidsgevoelig object (kleinschalige woonzorgvoorziening). In dat geval is vaststelling van een hogere waarde tot maximaal 63 dB toelaatbaar (artikel 3.2, eerste lid onder b, van de Wet geluidshinder). Bij een geluidsbelasting boven 53 dB is het mogelijk noodzakelijk extra maatregelen aan de gevel van een ander geluidsgevoelig object te nemen om er voor te zorgen dat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB als bepaald in het Bouwbesluit 2012.

7.5.2 Beoordeling verkeersgeluid

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van meerdere wegen, te weten:

- de Heuvelweg (zone 200 m.)
- de Burgemeester Banninglaan (zone 200 m.)
- de Noordsingel (zone 350 m.)

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is daarom in beginsel ten behoeve van het plan een akoestisch onderzoek nodig. Het plangebied wordt echter omringd door hoogbouw, die het geluid van deze wegen zodanig afschermt dat het voldoende aannemelijk is dat de geluidsbelasting (na aftrek conform artikel 110 Wgh) vanwege elk van deze gezoneerde wegen afzonderlijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden.

Deze aanname wordt bevestigd door de gemeentelijke geluidskaart 2011 waar uit blijkt dat het gecumuleerde geluidsniveau (zonder aftrek conform artikel 110 Wgh) van alle nabije wegen (incl. 30 km/h-wegen) en het spoor de 48 dB nog niet overschrijdt. Op grond hiervan is voldoende aannemelijk dat ook de toekomstige verkeerstoename op de Burgemeester Banninglaan als gevolg van de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage niet zal leiden tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plangebied. Een nader akoestisch onderzoek wordt gelet hierop niet nodig geacht.

7.5.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende plan of de verwezenlijking daarvan. Het gecumuleerde geluidsniveau door wegverkeer wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening verantwoord geacht.

7.6 Flora en Fauna / Ecologie

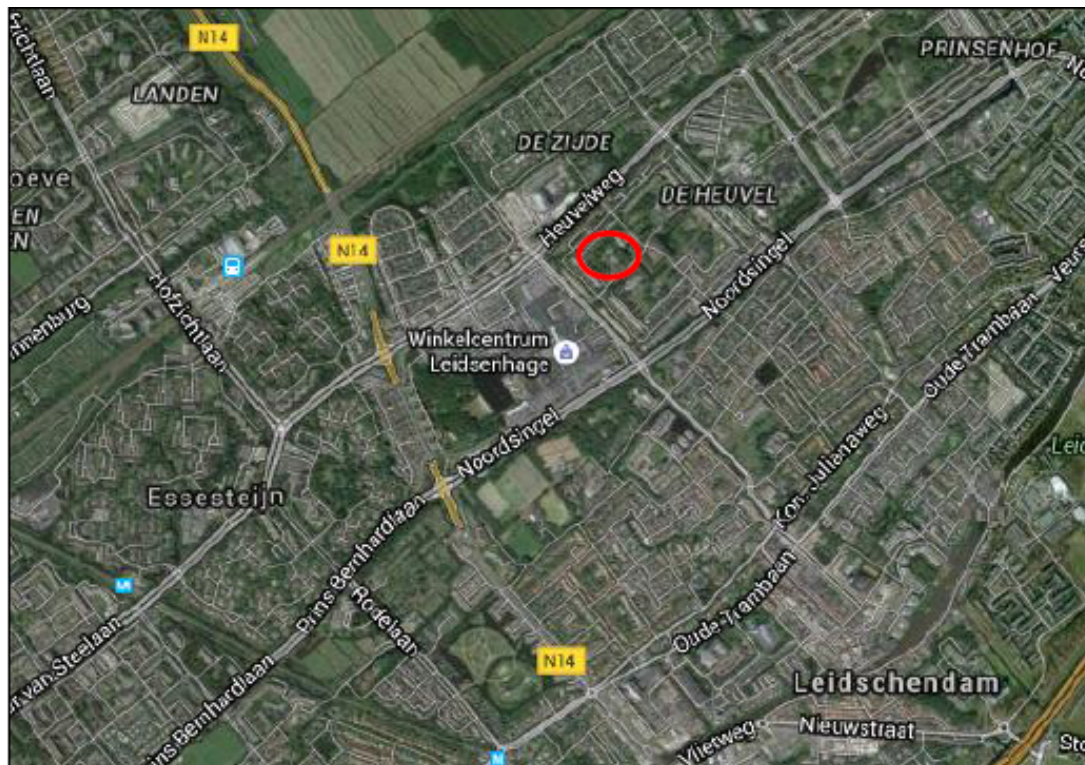
7.6.1 Inleiding

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en wordt aangegeven welke ecologisch relevante ontwikkelingen het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken. Vervolgens is beschreven waaraan deze ontwikkelingen voor wat betreft het aspect 'flora en fauna' moeten worden getoetst en wat de uitkomst van die toets is.

7.6.2 Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

7.6.2.1 Inleiding

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen aan de Dobbelaan 10 in de wijk De Heuvel, aan de noordzijde van (het stedelijk gebied van) de gemeente Leidschendam-Voorburg. De globale ligging van het plangebied in zijn omgeving is weergegeven in figuur 7.1:



Figuur 7.1: globale ligging plangebied

7.6.2.2 Bestaande situatie

Op het perceel Dobbelaan 10 bevond zich in de voorheen bestaande situatie een tweetal gebouwen, namelijk een voormalig schoolgebouw en een gymzaal. Deze zijn inmiddels beide gesloopt. Er staan op het terrein verschillende boomsoorten zoals kastanjes, linden, iepen, eiken (zomer- en Amerikaanse) en een aantal elzen en er zijn rondom verschillende soorten lage, dichte struiken aanwezig. Een deel is wintergroen. In enkele linden aan de noordzijde zijn holten aanwezig. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel zijn er enkele vijvers en sloten ten zuiden en ten oosten van de planlocatie gelegen.

7.6.2.3 Beoogde ontwikkelingen

Het plan voorziet in de verwiswordt de bestaande bebouwing gesloopt en vinden ingrepen plaats in de inrichting van het terrein waarvan ook het kappen van bestaande bomen en/of het verwijderen van andere groenvoorzieningen deel uitmaakt.

7.6.3 Ecologische quickscan en vleermuisonderzoek

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zijn de in het plangebied voorziene werkzaamheden getoetst door middel van een ecologische quickscan. Deze quickscan is een verkennende toets om na te gaan of er beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Daarnaast is de quickscan bedoeld om in te kunnen schatten of er bij het uitvoeren van de beoogde ingreep een kans bestaat op overtreding van verbods- en/of gebodsbepalingen uit de natuurbeschermingswetgeving. Een quickscan geeft overigens niet altijd definitief uitsluitsel over het al dan niet voorkomen van beschermde soorten en het al dan niet mogelijk overtreden van de wet.

De resultaten van de quickscan zijn vastgelegd in het rapport "Quickscan Flora- en faunawet Herontwikkeling Dobbelaan 10 te Leidschendam" (ATKB, 3 februari 2016, nr. 20160047/rap01) dat als Bijlage 3 deel uitmaakt van deze plantoelichting. Op basis van de quickscan is gebleken dat binnen het plangebied met de onder de Wet natuurbescherming beschermde, soort(groep)en Vleermuizen (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis) en Broedvogels (bosuil en algemene broedvogels) rekening moet worden gehouden:

7.6.4 Juridisch kader

7.6.4.1 Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van diverse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb) geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime.

De aanvullend beschermde soorten zijn onderverdeeld in drie groepen, namelijk:

- vogels (alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn, beschermd middels artikel 3.1);
- overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (dit betreffen o.a. vleermuizen en diverse vogels, beschermd middels 3.5);
- nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (beschermd middels artikel 3.10);

7.6.4.2 Implicaties voor herontwikkeling Dobbelaan 10

Zoals aangegeven in paragraaf 7.6.3 is binnen het plangebied sprake van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels.

Verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen (artikel 3.5 Wnb)

Door de aanwezigheid van een paarverblijfplaats (en eventueel winterverblijfplaats) van de gewone dwergvleermuis in de te slopen gymzaal is artikel 3.5 (lid 4) van toepassing: het is verboden voortplantings- en rustplaatsen van vleermuizen (zoals paar- en winterverblijfplaatsen) te beschadigen of te vernielen. Door de aanwezige alternatieven in de omgeving van het projectgebied (vastgesteld tijdens het vleermuisonderzoek) én het realiseren van tijdelijke verblijven blijft de functionaliteit echter behouden en is (voor de wet) geen sprake van het

beschadigen en vernielen van voortplantings- en rustplaatsen. Een ontheffingsaanvraag is derhalve (mits wordt gewerkt volgens een passend ecologisch werkprotocol) niet nodig.

Het verstoren van voortplantings- en rustplaatsen van soorten uit artikel 3.5 (overige strikt beschermde soorten) is onder de Wet natuurbescherming (in tegenstelling tot de wetgeving onder de voormalige Flora- en faunawet) niet verboden en derhalve niet ontheffingsplichtig. Wel dient verstoring van voortplantings- en rustplaatsen in het kader van de algemeen geldende zorgplicht zoveel mogelijk worden voorkomen. Hiertoe dient volgens een passend werkprotocol te worden gewerkt.

Verbodsbepalingen ten aanzien van vogels (artikel 3.1 en 3.5 Wnb)

Door de aanwezigheid van geschikte broedlocaties voor vogels zijn artikelen 3.1 (lid 2 en 4) en 3.5 (lid 4) van toepassing: het is verboden broedlocaties van vogels te verstoren, vernielen of beschadigen. Door volgens een passend werkprotocol te werken worden deze verbodsbepalingen niet overtreden en is een ontheffingsaanvraag niet nodig.

Ecologisch werkprotocol

Een passend ecologisch werkprotocol is uitgewerkt in de notitie "Ecologisch werkprotocol werkzaamheden Dobbelaan 10 te Leidschendam-Voorburg" (ATKB, 25 januari 2017, nr. 20160047/not01), die als Bijlage 4 deel uitmaakt van het voorliggende plan.

Conclusie

Ten behoeve van de uitvoering van de sloop-, bouw- en overige werkzaamheden, die nodig zijn voor de verwezenlijking van het voorliggende bestemmingsplan, is een passend werkprotocol opgesteld. Door toepassing van dit protocol worden significante negatieve op de flora en fauna in het plangebied voorkomen. Nader onderzoek kan daarom ook achterwege blijven. De algemene wettelijke zorgplicht blijft wel onverkort van kracht, een ontheffing van de Wnb is echter niet nodig.

Het aspect flora en fauna vormt, gelet op het vorenstaande, geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan

7.6.5 Stikstofdepositie

7.6.5.1 Inleiding

In veel Natura 2000-gebieden is overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Nederland heeft zich op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie tot het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen verplicht.

De consequenties van de overbelasting van stikstof in Natura 2000-gebieden voor de mogelijkheden om in en nabij Natura 2000-gebieden activiteiten te verrichten waarbij emissie van stikstof plaatsvindt, zijn voor ondernemers en overheden in de praktijk merkbaar. Geregeld moet het bevoegd gezag aanvragen om vergunning aafwijzen, of wordt een verleende vergunning door de rechter vernietigd, wanneer degene die een dergelijke activiteit wil gaan verrichten niet afdoende kan onderbouwen dat de voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in een Natura 2000-gebied door die activiteit niet zullen worden aangetast. Dit komt zelfs voor bij activiteiten die slechts in geringe mate bijdragen aan de stikstofdepositie en ondanks het feit dat de stikstofdepositie een dalende trend vertoont.

7.6.5.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Aangezien de stikstofproblematiek niet alleen wordt veroorzaakt door bronnen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, maar ook door bronnen ver buiten Natura 2000-gebieden, is er door alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau een gezamenlijke, samenhangende programmatische aanpak ontwikkeld: het Programma Aanpak Stikstof of PAS. Met ingang van 1 juli 2015 is het PAS in werking getreden.

Deze programmatische aanpak bestaat uit brongerichte maatregelen en gebiedsspecifieke effectgerichte herstelmaatregelen. Als gevolg van de verbetering van de draagkracht van de

natuur door de daling van de stikstofdepositie en de in dit programma opgenomen herstelmaatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen, worden toegelaten die stikstofdepositie veroorzaken. Hiertoe voorziet het programma in zogenoemde 'depositie- en ontwikkelingsruimte'.

Dit programma heeft betrekking op 117 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. In de overige Natura 2000-gebieden is op dit moment geen sprake van een stikstofprobleem. In deze gebieden zijn:

- geen voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten aanwezig;
- wordt door soorten geen of slechts marginaal gebruik gemaakt van de aanwezige voor stikstof gevoelige leefgebieden;
- gelden geen instandhoudingsdoelstellingen voor de aanwezige voor stikstof gevoelige habitattypen of soorten die gebruik maken van een voor stikstof gevoelig leefgebied;
- of wordt de kritische depositiewaarde van de aanwezige voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden niet overschreden.

Er zijn dan ook bij activiteiten die op die gebieden stikstofdepositie veroorzaken in de praktijk geen problemen met de verlening van vergunningen als gevolg van de stikstofproblematiek, als er al een vergunning nodig is.

Het programma is van belang voor initiatiefnemers van activiteiten met mogelijk negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, zoals agrariërs, industriële bedrijven en overheden die ruimtelijke en infrastructurele projecten (doen) uitvoeren. Zij kunnen bij de ecologische onderbouwing van hun aanvraag van een vergunning op grond van de wet of een ander toestemmingsbesluit, voor de stikstofaspecten van die activiteit gebruik maken van dit programma en de bijbehorende documenten. Wanneer aan hun activiteit ontwikkelingsruimte wordt toegedeeld op basis van dit programma, is verzekerd dat de stikstofdepositie die het gevolg is van die activiteit de natuurlijke kenmerken van de desbetreffende Natura 2000-gebieden niet zal aantasten en niet leidt tot verslechtering van de kwaliteit van de habitattypen en leefgebieden van soorten. De initiatiefnemer hoeft hiervoor zelf geen aanvullende onderbouwing aan te leveren. Dit vermindert de administratieve lasten, begunstigt het verloop van de procedure van vergunningverlening en versterkt de robuustheid van de verleende vergunningen.

7.6.5.3 Relevante Natura 2000-gebieden

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt zelf niet binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied of in de directe omgeving daarvan. Op enige afstand van het plangebied liggen wel enkele Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats, waarop het PAS van toepassing is, te weten:

- Coepelduynen (op circa 15,0 km. vanaf het plangebied);
- Meijndel & Berkheide (op circa 5,5 km. vanaf het plangebied);
- Westduinpark & Wapendal (op circa 11,0 km. vanaf het plangebied);
- Solleveld & Kapittelduinen (op circa 15,0 km. van het plangebied).

Gelet op de zeer beperkte aard en omvang van de herontwikkeling van het plangebied, de daarmee samenhangende naar verwachting zeer minimale mutatie in het aantal verkeersbewegingen en de afstand van het plangebied tot de hiervoor genoemde Natura 2000-gebieden, kunnen significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op deze gebieden in feite reeds op voorhand worden uitgesloten.

7.6.6 Conclusie

Gelet op de voorgaande paragrafen vormt het aspect 'Flora en Fauna / Ecologie' geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan resp. voor de verwezenlijking van de met dit plan mogelijk gemaakte ingrepen en ontwikkelingen.

7.7 Verkeer en parkeren

7.7.1 Inleiding

Het initiatief voor de realisatie van de kleinschalige woonzorgvoorziening 'HetHuis' is (voor zover relevant gelet op de aard en schaal van deze ontwikkeling) beoordeeld op verkeerskundige aspecten als verkeersafwikkeling en -doorstroming, verkeersveiligheid en (fiets)parkeren. Het beoordelingskader wordt daarbij primair gevormd door het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en parkeren.

7.7.2 Verkeersafwikkeling en bereikbaarheid

In de Ruimtelijke visie De Heuvel is als ambitie opgenomen dat de grote binnenhof, waarvan het plangebied van het voorliggende plan deel uitmaakt, zoveel mogelijk autoluw moet worden gemaakt. Voor de Dobbelaan is in deze visie voorzien dat die primair een functie als fiets- en wandelroute krijgt. Bestemmingsverkeer zal in dit gebied 'te gast' zijn.

De hoofdontsluiting van het nieuwe erf van de woonzorgvoorziening is voorzien vanaf de Dobbelaan. Auto's en busjes kunnen keren op het erf zelf. Daarnaast bestaat in beginsel de mogelijkheid om ten behoeve van Hethuis een nevenontsluiting voor voetgangers te maken, die aan kan takken op de bestaande padenstructuur in de grote binnenhof. De (eventuele) positie, maatvoering, etc. van een dergelijke nevenontsluiting zullen in nader overleg tussen de initiatiefnemer van Hethuis en de gemeente nader worden bepaald. Hoe dan ook maakt een dergelijke nevenontsluiting overigens géén deel uit van het plangebied van het voorliggende plan.

Gelet op de beperkte omvang van de beoogde woonzorgvoorziening en de specifieke aard daarvan is niet voorzienbaar dat het plan, in vergelijking tot de voorheen in het plangebied gevestigde onderwijs- en sportfuncties, zal leiden tot een relevante toename van de verkeersintensiteit ter plaatse of significante gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming. Ook een nadelig effect op de bereikbaarheid van het plangebied of daaromheen liggende gronden is redelijkerwijs niet voorzienbaar.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat aspecten als verkeersafwikkeling en -doorstroming, verkeersveiligheid en bereikbaarheid geen belemmering vormen voor de vaststelling resp. uitvoering van het voorliggende plan.

7.7.3 Parkeren

In geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de extra parkeerbehoefte als gevolg van die ontwikkeling in principe op eigen terrein dient te worden opgelost. Om die behoefte te bepalen wordt een ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen, die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen, door de raad vastgesteld bij besluit van 6 november 2012 (nummer: 771582).

In de oude situatie waren in het plangebied een basisschool alsmede een gymzaal gevestigd. De basisschool telde 9 leslokalen plus een aula/speellokaal, de gymzaal had een omvang van ca. 300 m². Beide zijn inmiddels gesloopt. Globaal gezien resulteerde de oude situatie in de volgende parkeerbalans:

Functie	Parkeernorm (in pp per eenheid)	Eenheid	Aantal pp volgens norm
Basisschool	0,5 tot 1,0 (gemiddeld: 0,75)	per lokaal	7,50
Sportzaal	2,4 tot 2,9 (gemiddeld: 2,65)	Per 100 m ²	7,95
Totaal (afgerond)			16,00

Beoordeling van de beoogde plansituatie, waarbij sprake zal zijn van een kleinschalige woonzorgvoorziening met diverse daaraan ondergeschikte resp. ondersteunende functies, leidt

tot de volgende gewijzigde parkeerbalans:

Functie	Parkeernorm (in pp per eenheid)	Eenheid	Aantal pp volgens norm
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,5 tot 0,7 (gemiddeld: 0,6)	per wooneenheid	9,60
Totaal			10,00

In de norm per wooneenheid is tevens het parkeren van verzorgenden / personeel opgenomen. Het aandeel aan bezoekers in de norm bedraagt 60%. Deze berekening laat zien dat de met het voorliggende plan mogelijk gemaakte ontwikkeling niet leidt tot een extra parkeerbehoefte in vergelijking tot de voorheen aanwezige functies, maar eerder tot een afname van de parkeerbehoefte.

De 'vaste' parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor de specifieke functie van Hethuis zijn dat geen parkeerplaatsen voor bewoners, maar voor de verzorgers/medewerkers. De parkeervraag hiervoor is (uitgaand van 40% van 10,00 parkeerplaatsen) afgerond 4,0 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 5,0 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee adequaat in het medewerkersdeel van de parkeerbehoefte wordt voorzien. Het parkeren van bezoekers kan elders in de wijk plaatsvinden. Het Kennedyplein biedt bijvoorbeeld een algemene overloop voor parkeren. Voorwaarde voor een oplossing voor het bezoekersparkeren in de openbare ruimte is, dat de parkeerdruk in de wijk als gevolg van het plan niet hoger mag worden dan in de oude situatie. Aangezien de genormeerde parkeerbehoefte van het voorliggende plan lager is dan die van de voorheen in het plangebied aanwezige functies, is een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van het plan niet aan de orde.

7.7.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de vaststelling resp. de uitvoering van het voorliggende plan.

7.8 Externe Veiligheid

7.8.1 Projectgegevens

Doel	: EV-advies voor een bestemmingsplan
Project	: wijziging van bestemming van onderwijs naar wonen met zorg
Adres	: Dobbelaan 10, Leidschendam
Kadastraal	: gem. Veur, sectie B, nrs. 6259 en 12194 (ged)
Oppervlakte	: ca. 4.000 m²



Figuur 7.2: invloedsgebied EV

7.8.2 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636
- Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Crmvgs) voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water, juli 2012

Tevens is rekening gehouden met het beleid Externe Veiligheid van stadsgewest Haaglanden d.d. december 2012 en de notitie "Advisering EV d.d. jan 2015" dat door de Veiligheidsregio Haaglanden is opgesteld.

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

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

7.8.3 Ondergrondse aardgastransportleidingen

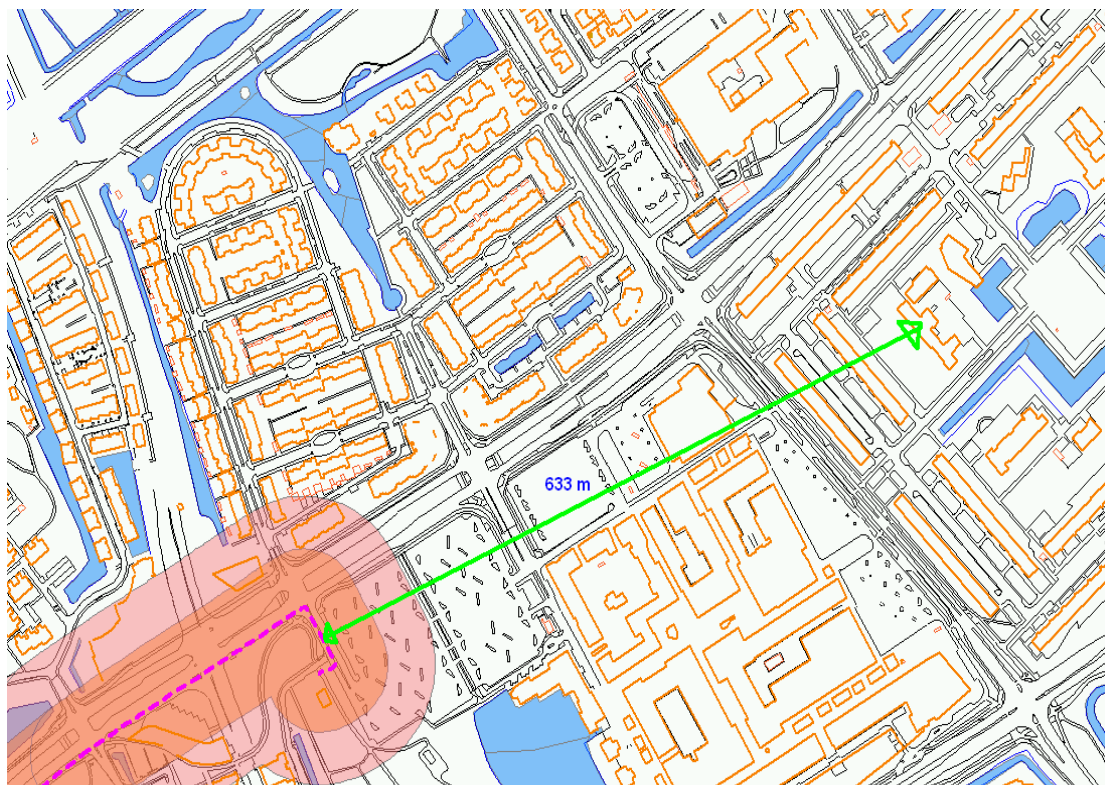
In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen ondergrondse aardgastransportleidingen. De dichtsbij gelegen aardgastransportleiding bevindt zich op een afstand van circa 635 meter ten oosten van het plangebied.

De kenmerken van deze dichtsbij gelegen leiding zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Nummer	Diameter	Druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	Ligging
W-514-17	12 inch	40 bar	95	40	langs snelweg

Figuur 7.3: Gegevens aardgastransportleiding

De ligging van de hiervoor beschreven aardgastransportleiding met de bijbehorende letaliteitscontouren is in onderstaande figuur weergegeven:



Figuur 7.4: Ligging aardgastransportleiding en letaliteitscontouren

Legenda:

- oranje vlak: afstand met een 100% kans op overlijden bij een breuk van de leiding met ontbranding
- roze vlak: afstand tot een overlijdensrisico van 1% bij een breuk van de leiding met ontbranding
- groene lijn: afstand van circa 635 meter tot de leiding.

Aangezien de onderzoekslocatie (het plangebied) zich buiten het invloedsgebied van deze aardgastransportleiding bevindt, is het aspect 'Externe Veiligheid' in relatie tot de aardgastransportleiding geen belemmerende factor voor het voorliggende plan.

7.8.4 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, het water of het spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' en diverse sectorale wetten. Transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de omgeving in de nabijheid van deze routes moet aan speciale eisen voldoen. De 'Regeling Basisnet' maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een zo veilig mogelijke manier.

7.8.4.1 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de onderstaande wegen aangewezen als routing voor het transport van gevaarlijke stoffen (Staatsblad 2013, 307):

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

De afstand vanaf het hart van de A4 tot het plangebied bedraagt circa 3.475 meter. De afstand vanaf het hart van de A12 tot het plangebied bedraagt circa 1.900 meter.

Bij een ongeluk met LPG-transport kan binnen een zone van 355 meter schade aan gebouwen en mensen worden toegebracht. Het plangebied bevindt zich (ruim) buiten deze zone. Vanuit oogpunt van Externe Veiligheid vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de weg daarom geen belemmerende factor.

7.8.4.2 Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over water

De spoorbaan Den Haag - Leiden bevindt zich op circa 640 meter ten noordwesten van het plangebied. Over deze spoorbaan vindt in principe geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van het plangebied tot de Vliet bedraagt ruim 1.400 meter. Aangezien bij transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of over water alleen binnen een afstand van 200 meter vanaf de bron het aspect Externe Veiligheid een rol kan spelen, is ook hier geen sprake van een belemmerende factor.

7.8.5 Risicovolle bedrijven en inrichtingen

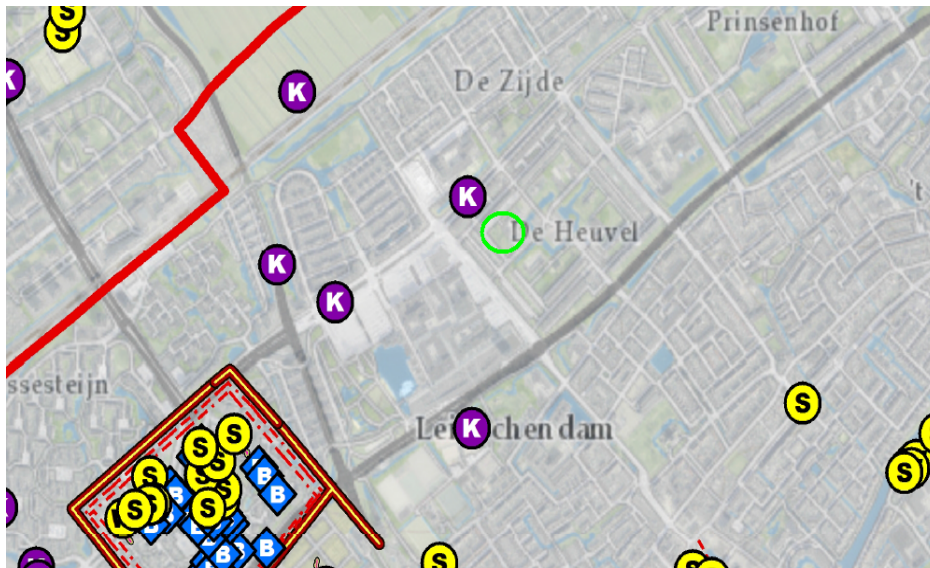
Ter plaatse van en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'.

7.8.6 Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt gelet op de bovenstaande bevindingen en overwegingen geen belemmering voor de vaststelling en verwezenlijking van het voorliggende plan.

7.9 Voorkomen (niet gesprongen) explosieven uit WO-II

De gemeente heeft in de periode 2013 - 2015 op basis van dossiers over de tweede wereldoorlog een kaart gemaakt met daarop aangegeven de oorlogshandelingen die binnen de gemeente hebben plaatsgevonden en daarmee samenhangende (restanten van) bomkraters, loopgraven, stellingen, etc. Daarnaast heeft het adviesbureau AVG in september 2015 een onderzoek naar (niet-gesprongen) explosieven uitgevoerd voor de hele gemeente.



Figuur 7.5: Feitenkaart maart 2015 (AVG)

Legenda:

B = bunker

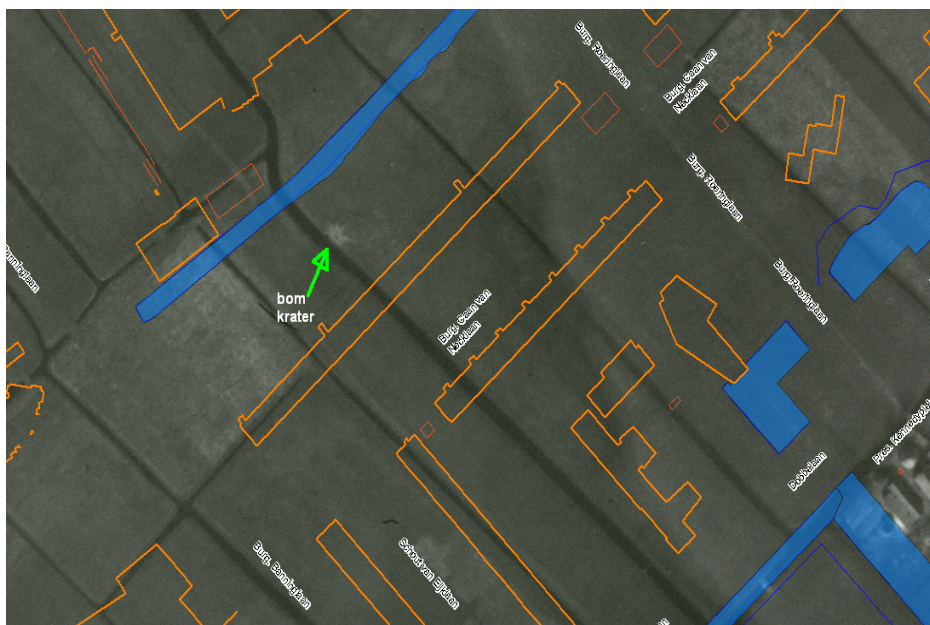
S = stelling

W = wapenopstelling

K = bomkrater groter dan 2 meter doorsnede

Groene cirkel = plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een bomkrater, die op de onderstaande luchtfoto is weergegeven. Daarom kan niet worden uitgesloten dat ter plaatse van het plangebied in de (diepere) bodem nog een restant uit de tweede wereldoorlog aanwezig is.



Figuur 7.6: Ligging bomkrater nabij plangebied

7.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan lopen geen hoofdgasttransportleidingen en ook geen andere leidingen (water, electriciteit, e.d.) die planologisch relevant zijn, dat wil zeggen: leidingen waarvoor in het bestemmingsplan een beschermend regime dient te worden opgenomen. Het aspect 'kabels en leidingen' vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan resp. de verwezenlijking van de beoogde kleinschalige woonzorgvoorzieningen.

7.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

7.11.1 Inleiding

7.11.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van ruimtelijke - en infrastructurele besluiten. Door middel van de m.e.r. krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming over het 'moederbesluit' plaatsvindt, bijvoorbeeld een bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure. In het Besluit m.e.r. is geregeld welke plannen, besluiten en activiteiten m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn en bij welke omvang en omstandigheden dat het geval is (de zogenoemde 'drempelwaarden'). Indien de voorgenomen ingreep onder de drempelwaarden van het Besluit blijft, dan wel dient gemotiveerd te worden of er al dan niet sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor die beoordeling kan gebruik gemaakt worden van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

7.11.1.2 Kaderstelling

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

De toets kan plaatsvinden in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die tot twee conclusies kan leiden:

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

7.11.1.3 Toepasselijkheid Besluit m.e.r. ten aanzien van voorliggend plan

De verwezenlijking van de kleinschalige woonzorgvoorziening Hethuis in Leidschendam kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.:

'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'

Het plan voor Hethuis wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

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

Dit betreft drempelwaarden. Hoewel het plan voor Hethuis onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld te worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu.

7.11.2 Bij de m.e.r.-beoordeling gebruikte documenten

Bij het opstellen van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebruik gemaakt van de volgende rapportages / documenten:

- Quicksan Flora- en faunawet Herontwikkeling Dobbelaan 10 te Leidschendam (ATKB, 3 februari 2016);
- Notitie Ecologisch werkprotocol werkzaamheden Dobbelaan 10 te Leidschendam-Voorburg (ATKB, 25 januari 2017);
- Leidschendam, Dobbelaan 10, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Archeologisch bureauonderzoek (Transect, 22 februari 2016);
- Leidschendam, Dobbelaan 10, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) (Transect, 23 februari 2016)

7.11.3 Beschrijving van de te verwachten milieugevolgen

7.11.3.1 Kenmerken van het project

ALGEMEEN

Bij de 'kenmerken van het project' wordt, indien relevant, gekeken naar de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten (de effecten daarvan), het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, ongevalrisico's met name gelet op de gebruikte stoffen en/of technologieën.

Het project behelst de verwezenlijking van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor jongvolwassenen met een beperking. De locatie is binnenstedelijk. De gronden, waarop het project is gesitueerd, zijn in het verleden in gebruik geweest als locatie voor onderwijsvoorzieningen.

INPASSING, VERONTREINIGING EN HINDER

Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het plan valt immers in de categorie 'niet in betekenende mate'. Zie ook: paragraaf 7.4.

Geluid en geur

Er zijn ten gevolge van het plan geen negatieve en/of belemmerende milieu-effecten van het plan op omliggende functies te verwachten op het vlak van geluids- en geuremissie. Zie ook: paragraaf 7.5.

Externe veiligheid

Het plan is in overeenstemming met de eisen op het vlak van externe veiligheid, waarbij nog aanvullend wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het toevoegen van een nieuwe risicobron. Zie ook: paragraaf 7.8.

CUMULATIE MET ANDERE PROJECTEN

In de (relatief) directe nabijheid van het plangebied is de integrale herontwikkeling van het winkelcentrum Leidsenhage in uitvoering. Ten behoeve van dit project heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg bij zijn besluit van 15 september 2015 (met nummer 1398706) het bestemmingsplan "Leidsenhage" (ID-nr: NL.IMRO.1916.leidsenhage-VG01) vastgesteld, dat inmiddels formele rechtskracht heeft verkregen.

Ten behoeve van de integrale herontwikkeling van Leidsenhage heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De conclusie daarvan luidt dat ten gevolge van de herontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, alsmede dat een m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 7.16 en verder van de Wet milieubeheer achterwege kan blijven.

De omvang van de met het voorliggende plan mogelijk gemaakte ontwikkeling (kleinschalige woonzorgvoorziening Hethuis) is zodanig beperkt dat van cumulatie van effecten van het voorliggende project en andere projecten, meer in het bijzonder de integrale herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage, geen sprake is.

CONCLUSIE

De conclusie op grond van de bovenstaande toetsing is dat de activiteit geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

7.11.3.2 Plaats van het project

ALGEMEEN

Beoordeeld is of uitvoering van het bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" in het stedelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg geen nadelige gevolgen heeft voor:

- het bestaande grondgebruik
- de relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen
- de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen, en
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

NATUURWAARDEN

De realisatie van Hethuis vindt plaats in het stedelijk gebied van Leidschendam. Bij een ingreep als deze moet rekening gehouden worden met eventueel in het plangebied aanwezige natuurwaarden. Op grond van ecologisch onderzoek kan de aanwezigheid van beschermde soorten in en om het plangebied niet worden uitgesloten. Gelet op de aard en omvang van de ingreep, de beschikbaarheid van alternatieven, etc. kunnen significantie negatieve effecten op de flora en fauna worden uitgesloten, mits er volgens een passend werkprotocol te werk wordt gegaan. Zie ook: paragraaf 7.6.

Ook de aanwezigheid binnen relatief beperkte afstand van het plangebied van Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats leiden niet tot belemmeringen. Zie eveneens: paragraaf 7.6.

BODEM

Ten aanzien van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt voor wat betreft vervuiling van de grond resp. niet voorziet in ontwikkelingen waarbij een verontreinigingsrisico voor de hand ligt. Er is voorts in de bestaande situatie geen sprake van in het plangebied aanwezige bodemverontreiniging. Zie ook: paragraaf 7.3.

Voorts is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van (niet gesprongen) explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Ook uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen voor de verwezenlijking van Hethuis naar voren gekomen. Zie ook: paragraaf 7.9.

ARCHEOLOGIE

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van (1) een bureauonderzoek en (2) een inventariserend veldonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat voor een relatief klein deel van het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting. De bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied zijn door middel van het voorliggende plan zo gereguleerd, dat alleen buiten de zone met een hoge verwachting gebouwd mag worden. Een onevenredige aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden wordt daarmee voorkomen.

Door middel een archeologische dubbelbestemming zijn de archeologische verwachtingen voor

het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

CONCLUSIE

De conclusie op grond van de bovenstaande toetsing is dat de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het bestaande grondgebruik, de rijkdom en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

7.11.3.3 Kenmerken van het potentiële effect

ALGEMEEN

Inzicht in de onderstaande kenmerken is van belang om te kunnen bepalen of (in samenhang met de criteria bedoeld in paragraaf 7.11.3.1 en 7.11.3.2) effecten al dan niet kunnen worden uitgesloten:

- het bereik van het effect (geografische begrenzing en omvang van het aantal door effecten getroffen bewoners
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de duur van het effect
- de frequentie van het effect
- de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ingreep is getoets op zijn milieugevolgen en aan de daarvoor gestelde wettelijke normen. Op basis van de verschillende uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen kan worden geconcludeerd dat de milieugevolgen van de beoogde ingreep zeer minimaal zijn. Op alle fronten blijven de milieugevolgen binnen de wettelijke normen. Daarom kan worden vastgesteld dat de diverse sectorale wetten en (beleids)regels afdoende waarborg bieden om belangrijke nadelige effecten voor het milieu te voorkomen.

Van een grensoverschrijdend, complex en/of onomkeerbaar negatief effect als gevolg van de beoogde realisatie van de kleinschalige woonzorgvoorzieningen Hethuis is geenszins sprake.

CONCLUSIE

De conclusie op grond van bovenstaande beoordeling is dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

7.11.4 Conclusie

Ten gevolge van de verwezenlijking van het voorliggende bestemmingsplan verandert de lokale milieusituatie, zij het in zeer beperkte mate. Door middel van de verschillende uitgevoerde onderzoeken is aangetoond dat deze veranderingen volledig passen binnen de hiervoor gestelde wettelijke kaders.

De diverse sectorale wetten en (beleids)regels bieden voldoende waarborgen om eventuele nadelige gevolgen voor het milieu zowel in de tijdelijke situatie (werkzaamheden in het kader van de bouw van Hethuis) als in de definitieve gebruiksfase te voorkomen.

Eén en ander rechtvaardigt de conclusie dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" niet te verwachten zijn. Op grond hiervan bestaat er geen aanleiding een m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 7.16 en verder van de Wet milieubeheer uit te voeren.

Hoofdstuk 8 Cultureel erfgoed

8.1 Archeologisch erfgoed

8.1.1 Algemeen

8.1.1.1 Zorgplicht

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeente via het bestemmingsplan en vergunningverlening uitgevoerd. Als bevoegd gezag kan de gemeente initiatiefnemers verplichten een omgevingsvergunning aan te vragen, indien zij werkzaamheden willen gaan uitvoeren die de bodem verstoren. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient bij de aanvraag een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. Hiernaast dient in het rapport inzichtelijk te worden gemaakt of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied. Als de uitslag van het onderzoek is dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, kan de gemeente verlangen dat het plan moet worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

8.1.1.2 Uitvoering

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

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

8.1.1.3 Uitgangspunten archeologische monumentenzorg

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

- Uitgangspunt is de aanwezigheid of te verwachten archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te behouden of te ontzien. Alleen als in situ behoud niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud ex situ, d.w.z. behoud van informatie door het verrichten van een opgraving en het opslaan van gegevens en vondsten.
- De verantwoordelijkheid voor het archeologische erfgoed ligt bij de gemeenten, die - binnen de kaders van de wetgeving - dienen te beschikken over een gemeentelijke beleidsnota archeologie en een beleidskaart archeologie. Gemeenten zijn verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met archeologie en kunnen archeologische randvoorwaarden opleggen aan omgevingsvergunningen. Het is ook mogelijk dat een vergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg niet wordt verleend.

- De initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit moet het door de gemeente verplicht gestelde archeologische onderzoek en de eventuele inpassing van archeologische waarden in de planontwikkeling en -uitvoering zelf regelen en ook zelf betalen (principe 'de verstoorder betaalt').
- Elk archeologisch veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

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

8.1.1.4 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Archeologische Monumenten Zorg cyclus

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

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

A. BureauOnderzoek (BO)

Een archeologisch onderzoek begint veelal met een bureauonderzoek. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerde verwachting van het plangebied. Als uit dit onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, hoeft er geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Als uit het bureauonderzoek blijkt dat er wel waardevolle archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn, of als het bureauonderzoek geen uitsluitsel geeft over mogelijk aanwezige archeologische resten, zal Inventariserend VeldOnderzoek (IVO) moeten plaatsvinden.

B. Inventariserend VeldOnderzoek (IVO_Overig of Proefsleuven)

Inventariserend veldonderzoek start vaak met enkele verkennende controle boringen, dit wordt een IVO_Overig genoemd. Met de verkennende boringen kan de bodemopbouw worden bepaald. Indien er een vindplaats wordt verwacht kan eventueel karterend geboord worden. Indien er een intacte bodemopbouw wordt aangetroffen, is vervolg onderzoek in de vorm van waarderend proefsleuvenonderzoek veelal noodzakelijk, dit wordt een IVO_Proefsleuven genoemd. In uitzonderingsgevallen (zie KNA) zijn archeologische begeleidingen toegestaan. Het inventariserende veldonderzoek heeft tot doel vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn en wat de archeologische kenmerken hiervan zijn (aard, datering, enz.). Op basis van het onderzoek vindt er een waardering plaats van de aangetroffen resten conform de criteria van de KNA en wordt aan het bevoegd gezag een advies uitgebracht over de te nemen vervolgstappen.

C. Besluit

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

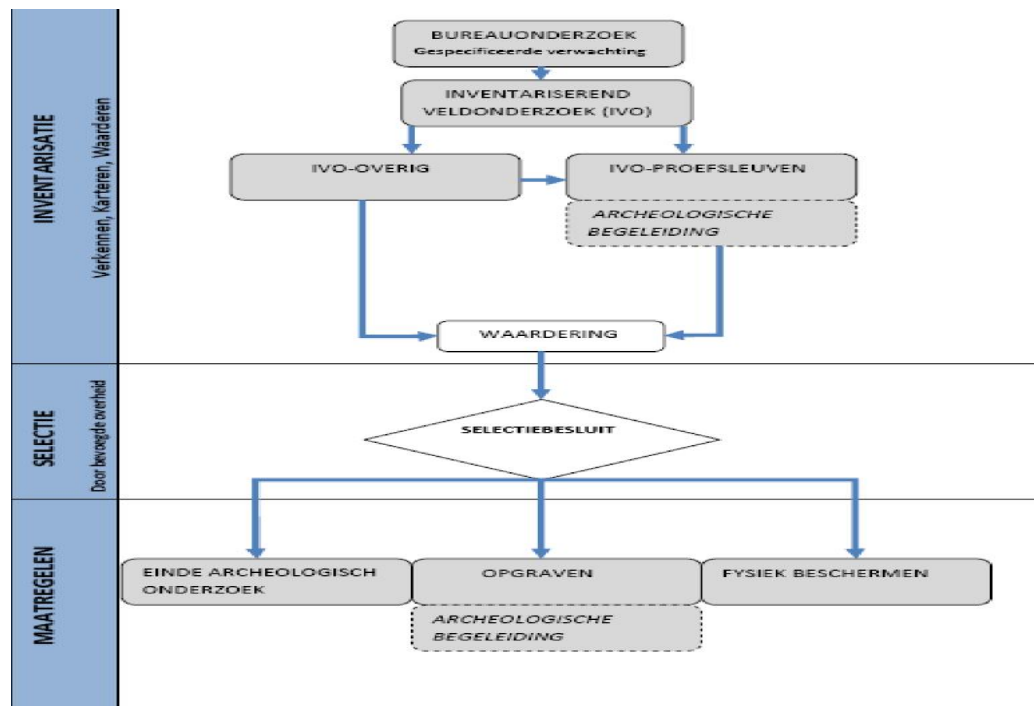
D. Vervolgstappen

- Indien het bevoegd gezag besluit dat de archeologische resten zo waardevol zijn dat zij in de bodem bewaard moeten blijven, kan dit betekenen dat een vergunning voor een bouwactiviteit niet of onder voorwaarden wordt verstrekt, of dat planaanpassing moet plaatsvinden.

- Als er wel waardevolle archeologische resten aanwezig zijn, maar deze niet in aanmerking komen voor behoud, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal meestal betekenen dat er een opgraving wordt uitgevoerd. In uitzonderingsgevallen wordt een archeologische begeleiding toegestaan.
- Bij afwezigheid van archeologische resten of indien aanwezige archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, wordt de betreffende locatie vrijgegeven.

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

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



Figuur 8.1: De KNA-processen in relatie tot het AMZ-proces

8.1.1.5 Kosten Archeologische MonumentenZorg

De kosten van alle onderzoeken en maatregelen die plaats dienen te vinden volgens de AMZ-cyclus komen rechtstreeks voor rekening van de initiatiefnemer van een bodemverstorende activiteit. Als al deze stappen doorlopen zijn en de rapportages van de archeologische onderzoeken zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag heeft de initiatiefnemer aan zijn verplichtingen voldaan en is het archeologische onderzoek in principe afgerond. Indien er bij uitvoering van de werkzaamheden vervolgens alsnog onverwachts archeologische vondsten worden gedaan, is de initiatiefnemer conform art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag en gelegenheid te geven tot archeologisch onderzoek.

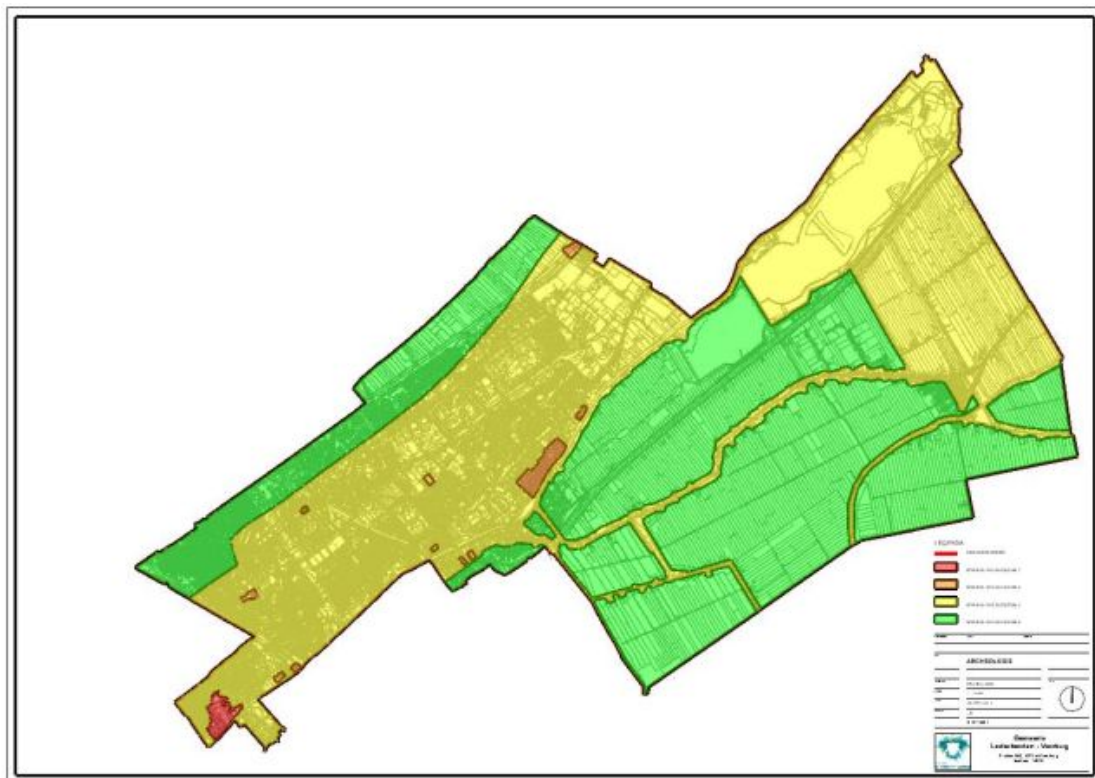
8.1.1.6 Afweging archeologie

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

8.1.1.7 Beleidsregels bij de archeologische beleidskaart

In 2013 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, en de 'archeologienota herijking 2013' opgesteld. Deze is in februari 2014 vastgesteld.

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



Figuur 8.2: Archeologische beleidskaart

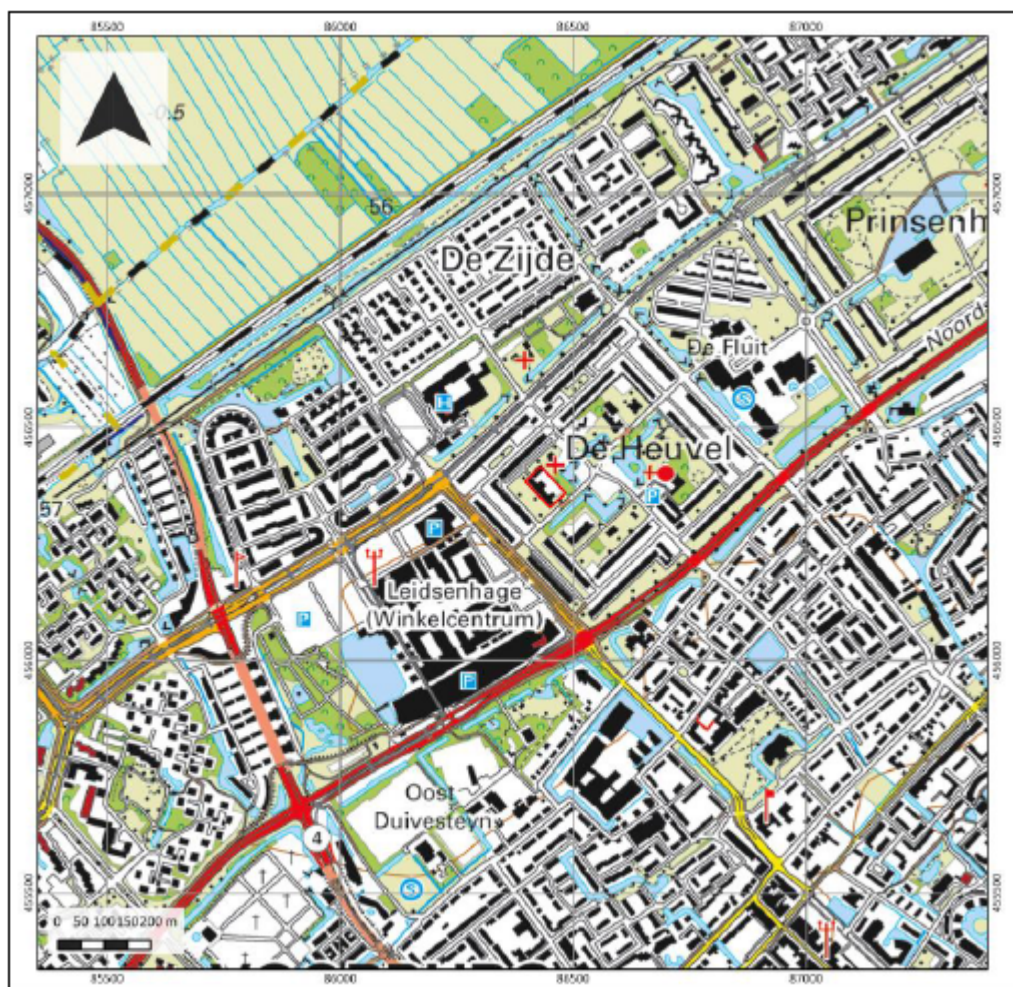
De vier te onderscheiden waarderingsgebieden zijn:

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

8.1.2 Archeologisch onderzoek bestemmingsplan "Het Huis (Dobbelaan 10 Leidschendam)"

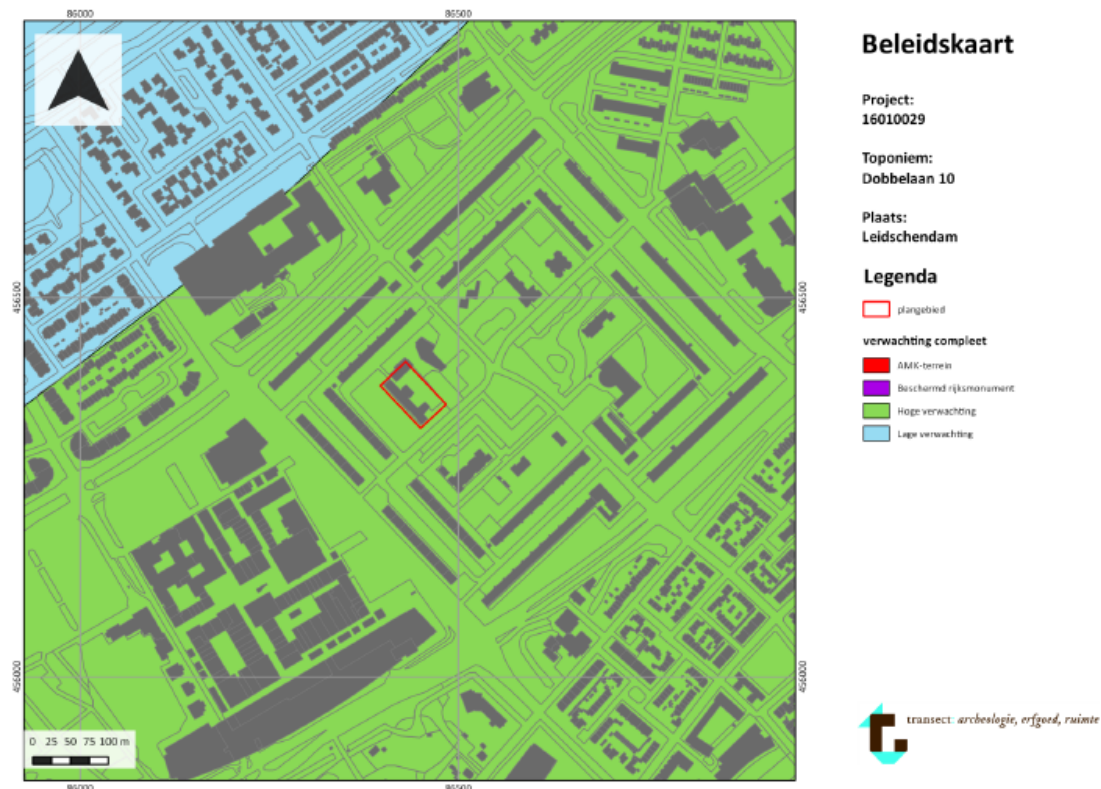
8.1.2.1 Inleiding

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt volgens het gemeentelijke archeologiebeleid binnen de zone met een hoge verwachting van archeologische waarden. Aangezien de met het plan mogelijk gemaakte ingreep buiten de vrijstellingsgrens voor bodemingrepen tot 100 m² en 30 cm. beneden maaiveld valt, moet door middel van onderzoek worden aangetoond dat er geen archeologische waarden in het plangebied voorkomen die als gevolg van de voorgenomen ingreep onevenredig aangetast zouden kunnen worden. De ligging van het plangebied (door middel van een rood kader aangeduid) is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 8.3: ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat een oppervlakte van circa 3.500 m² en was in de oorspronkelijke situatie bebouwd met een schoolgebouw en een gymzaal, die in het kader van de gewenste herontwikkeling zijn gesloopt.



Figuur 8.4: beleidskaart voor het plangebied

Voor de ten behoeve van Hethuis voorgenomen bodemingrepen dient, in de kader van het bestemmingsplan dat deze ingrepen juridisch-planologisch mogelijk maakt, een archeologische waardestelling plaats te vinden. Deze waardestelling gebeurt door het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende archeologische onderzoeken uitgevoerd:

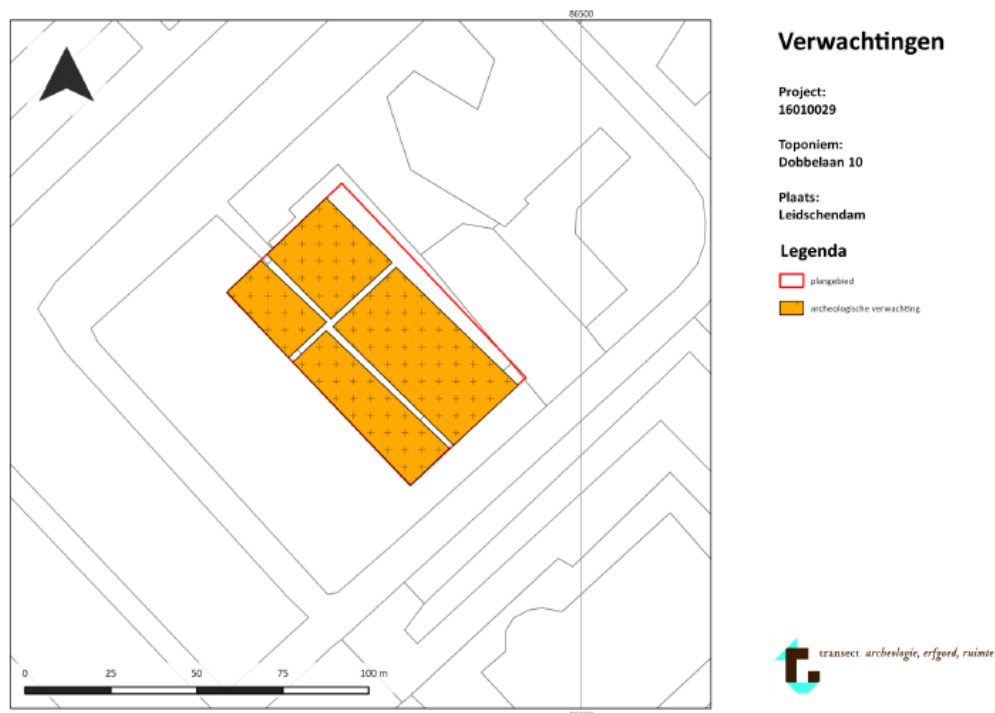
- Nales, T., 2016: Archeologisch bureauonderzoek Leidschendam, Dobbelaan 10, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Transect-rapport 860 (conceptversie), Utrecht (Bijlage 5)
- Nales, T., 2016: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Leidschendam, Dobbelaan 10, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Transect-rapport 860 (eindversie), Utrecht (Bijlage 6)

8.1.2.2 Archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek)

Beoordeling

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van (nederzettings)resten uit de periode Neolithicum - Middeleeuwen. Het plangebied ligt op de overgang van de strandvlakte naar de (flank van een) strandwal. In deze zone is de kans groot dat er archeologische resten aanwezig zijn, aangezien in een soortgelijke situatie in de omgeving van het plangebied ook vindplaatsen zijn aangetroffen. Delen van het plangebied zijn echter als gevolg van graafwerkzaamheden in het verleden verstoord geraakt, hetgeen met name het geval ter plaatsen van de (gedempte) sloten in het gebied. Op die plaatsen is geen sprake van een archeologische verwachting. Of de bodem ter plaatse van de bebouwing volledig verstoord is, is niet duidelijk.

De ligging van de hoge verwachtingszones binnen het plangebied is in figuur 8.5 visueel weergegeven.



Figuur 8.5: Archeologische verwachtingenkaart n.a.v. bureauonderzoek

Advies

Nu op basis van het bureauonderzoek in het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting, verdient het aanbeveling een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, verkennende en karterende fase (IVO) uit te voeren. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen wat de bodemopbouw is, in hoeverre deze nog intact is en of er vondstrijke vindplaatsen en/of cultuurlagen op een eventuele flank van de strandwal onder het veen aanwezig zijn. Het vervolgonderzoek kan zich richten op de onverstoorde gebiedsdelen, buiten de plekken waar op basis van dit bureauonderzoek de ligging van een sloot is vastgesteld. Daar is de bodem, in tegenstelling tot de delen ter plaatse van de ten tijde van het onderzoek nog aanwezige bebouwing, aantoonbaar verstoord.

8.1.2.3 Inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende fase

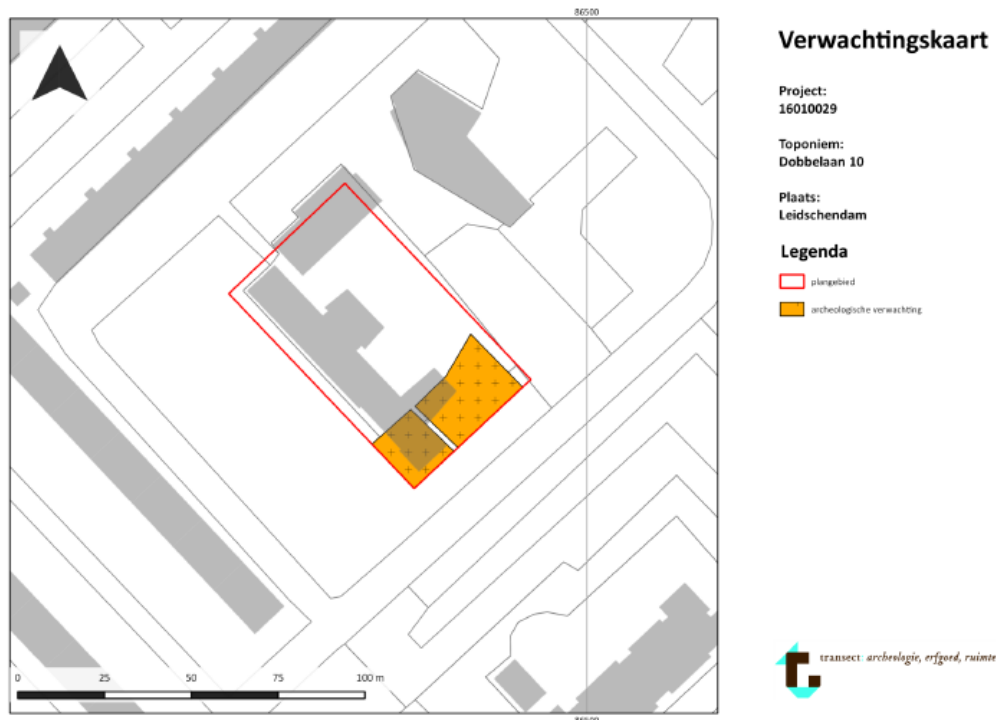
Beoordeling

Als vervolgstap op het bureauonderzoek is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende fase. Ten opzichte van het eerdere bureauonderzoek is het onderzoeksgebied van het IVO verder verfijnd aan de hand van de resultaten van dat bureauonderzoek.

Het IVO leidt tot de conclusie, dat voor het zuidelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van (nederzettings)resten uit het Neolithicum. Het plangebied ligt op de overgang van de strandvlakte naar een (flank van een) duin. In deze zone is de kans groot dat er archeologische resten aanwezig zijn, aangezien in een soortgelijke situatie in de omgeving van het plangebied (namelijk bij het winkelcentrum 'Leidsenhage') ook vindplaatsen zijn aangetroffen. Duinafzettingen zijn in het noordwestelijk deel van het plangebied niet gevonden. Daarom is vanwege vermeende natte omstandigheden sprake van een lage archeologische verwachting ten aanzien van de aanwezigheid van nederzettingsresten.

Enkele delen van het plangebied zijn als gevolg van graafwerkzaamheden in het verleden verstoord geraakt, met name ter plaatse van de (gedempte) sloten in het gebied. Op die plaatsen is geen sprake van een archeologische verwachting. Ter plaatse van de (inmiddels gesloopte) bebouwing is de bodem waarschijnlijk echter niet verstoord geraakt. De funderingen

van deze bebouwing, met uitzondering van de heipalen, reiken niet tot in de archeologisch relevante afzettingen. De ligging van de hoge verwachtingszones binnen het plangebied is in figuur 8.6 visueel weergegeven.



Figuur 8.6 Archeologische verwachtingskaart n.a.v. IVO

Advies

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het zuidoostelijk deel van het plangebied vanaf een diepte van 70 cm –Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van een vergunningsverlening betekent dit dat aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen (het vaststellen of en in hoeverre in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, waarderende fase). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden met behulp van proefsleuven (IVO-P). Na afloop van dit onderzoek kan een deel of het gehele plangebied afgewaardeerd worden, wanneer nauwelijks of geen sprake zou zijn van een waardevolle vindplaats. Ook kan voor de overige delen worden bepaald of aanvullend onderzoek nodig is en zo ja in welke vorm. Voor een proefsleuvenonderzoek dient evenals ander gravend onderzoek de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Leidschendam-Voorburg dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Voor wat betreft de sloop van de bestaande bebouwing kan deze in het hele plangebied worden verwijderd. Alleen ter plaatse van het hoge verwachtingsgebied in figuur 8.6 kunnen de heipalen vooralsnog niet getrokken worden.

8.1.3 Conclusie

Mede aan de hand van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek heeft de initiatiefnemer voor de realisatie van Hethuis besloten tot een zodanige aanpassing van het bouwplan, dat alle nieuw op te richten bebouwing buiten het hoge verwachtingsgebied zal worden gepositioneerd. De in dit deel van het plangebied (na sloop van de oorspronkelijke bebouwing) achtergebleven heipalen zullen niet worden verwijderd/getrokken.

Op grond van de ten behoeve van het voorliggende plan uitgevoerde archeologische onderzoeken, de beoordeling daarvan en de aan de hand daarvan doorgevoerde aanpassingen in het beoogde bouwplan is de conclusie gerechtvaardigd dat het aspect 'archeologie' of beter: de vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening vereiste bescherming van archeologische

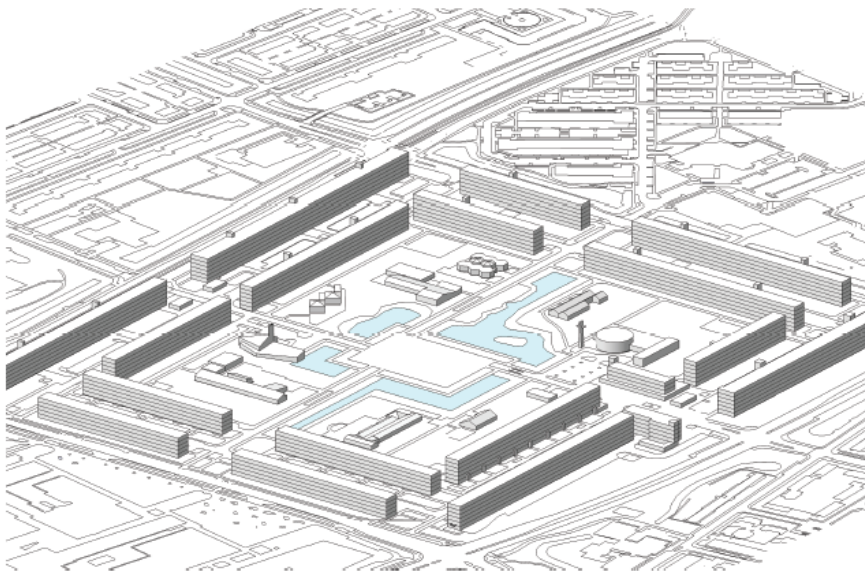
waarden, geen belemmering vormt voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

8.2 Cultuurhistorisch erfgoed

8.2.1 Cultuurhistorischewaarden

8.2.1.1 Inleiding

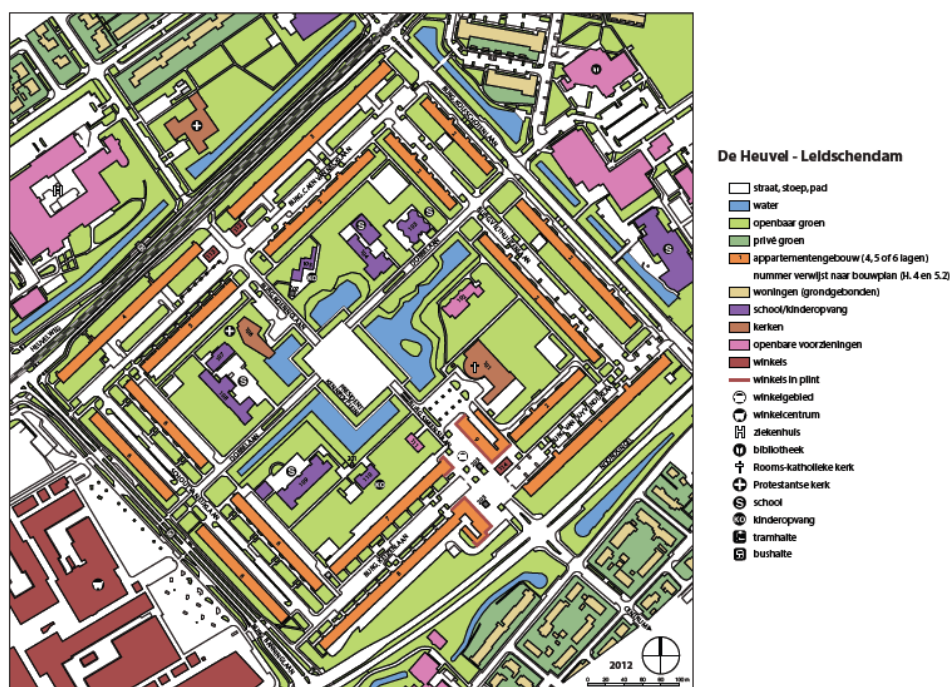
In de naoorlogse jaren liet het gemeentebestuur van Leidschendam een reeks uitbreidingsplannen opstellen. Hoofdbestanddeel van de uitbreidingsvisie was een nieuwe woonwijk in het noordwesten van de toenmalige gemeente. De beide hoofdensembles 'De Heuvel' en 'Prinsenhof' zijn gebouwd in de vorm van een hof, naar een ontwerp van de Utrechtse stedenbouwkundige Wim de Bruijn. De zuivere uitvoering en grote schaal van de beide carré-vormige hoven zijn in Nederland uniek.



Figuur 8.7: hovenstructuur De Heuvel

Het ontwerp van deze hoven geeft antwoord op een aantal urgente vragen van woningnood en planning van toentertijd en spreekt tot op de dag van vandaag tot de verbeelding vanwege zijn doordachte en uitgesproken visie. Door de opzet van de hoven wordt ontegenzeggelijk een gemeenschap gevormd. De bewoners van de hoven maken niet alleen deel uit van de eigen buurt, maar zijn tegelijkertijd aangetakt aan netwerk dat de wijde wereld beslaat. Dit is bereikt door de integrale verwerking van moderne fenomenen als toenemende mobiliteit, sociologische en psychologische inzichten en door het benutten van een gestandaardiseerde woningproductie.

Zowel De Heuvel als Prinsenhof zijn in het huidige stadsbeeld nog evidente ruimtelijke ensembles. Sinds ongeveer 2000 is Prinsenhof voor een groot deel gerenoveerd, voor zover mogelijk met respect voor de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke vorm van het geheel. In De Heuvel is sinds de realisatie in de jaren zestig voornamelijk regulier onderhoud gepleegd. Hier is niet alleen de stedenbouwkundige structuur nog grotendeels intact, ook de architectuur en inrichting van de openbare ruimte zijn nog overwegend oorspronkelijk. Vanwege de opzet, uitvoering en de huidige staat is De Heuvel te beschouwen als een magnifieke hof.



Figuur 8.8: functionele opzet De Heuvel

Om de cultuurhistorische waarden te benoemen heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg begin 2012 een cultuurhistorische analyse en waardering op laten stellen. Deze opdracht vloeit mede voort uit de nieuwe Visie erfgoed en ruimte, Kiezen voor karakter (2011) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In die visie kregen in de categorie naoorlogse woonwijken De Heuvel samen met Prinsenhof het predikaat 'van nationale betekenis' (RCE, 2011, pag 85).

8.2.1.2 Cultuurhistorische waardestelling De Heuvel

De waardering van De Heuvel is opgedeeld in drieën: stedenbouw, gebouwen en kunst. Op een kaart zijn de archeologische waarden aangegeven. Ten slotte zijn er vanuit de cultuurhistorische analyse een aantal ruimtelijke kernwaarden geformuleerd. De waardering van de stedenbouw en architectuur is gebaseerd op schouw ter plekke aangevuld met inventariserend archiefonderzoek en literatuuronderzoek en in nauw overleg met verschillende betrokkenen, waaronder de betrokken ambtenaren van de gemeente, de welstandcommissie, en vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bepaald. In de waardering van de architectuur tellen de volgende wegingsfactoren mee: cultuurhistorische waarde, architectonische waarde, ensemblewaarde, gaafheid en zeldzaamheid.

Waardering stedenbouw

De Heuvel kan vanuit de cultuurhistorische analyse in zijn geheel worden aangemerkt als een sterk samenhangende wijk met een beschermingswaardige status. In de Heuvel zijn een tiental hoge cultuurhistorische waarden te onderscheiden:

1. De hoofdopzet heeft de helderheid van een kristal.
2. Er is een hoge ruimtelijke kwaliteit bereikt door de samenhang tussen plattegrond en doorsnede.
3. De buitenranden zijn royale stedelijke parkways.
4. De entrees vertonen allure.
5. De kloeke woongebouwen liggen aan luisterrijke lanen.
6. De Schout van Eijklaan straalt een subtiële schoonheid uit.
7. De magnifieke hof is tegelijk overzichtelijk en afwisselend door het middenplein, omringende boomgroepen en grasvelden, waterpartijen en verstrooid liggende expressieve lage voorzieningengebouwen.
8. Eén wandelpad 'with a view' springt er uit vanwege zijn omlijsting door bomen en zichtas op

de R.K. Kerk.

9. Om het centrale plein liggen aan de vier zijden rijen bomen en verlaagde 'verstilde' terrassen aan het water, die wederom samen een carré vormen.
10. De Heuvel is een goed doordachte en overtuigende verbeelding van een idealistisch wereldbeeld, dat tevens de consequenties van de moderne tijd ten volle erkent.

Waardering gebouwen

In De Heuvel staan éénendertig gebouwen waarvan het overgrote deel, achtentwintig, stamt uit de tijd van het ontstaan van de wijk. De architectuur van deze gebouwen is over het algemeen nog goed intact. In De Heuvel hebben vier wooncomplexen en drie voorzieningengebouwen de status 'cultuurhistorisch waardevol'. De twee kerken hebben de hoogste waarderingsstatus 'beschermingswaardig'. De overige gebouwen hebben een architectonische basiskwaliteit.

Waardering beeldende kunst

Op een aantal plaatsen bevinden zich in De Heuvel kunstwerken. Deze zijn veelal onderdeel van een gebouw en zijn niet in de waardestelling van de vrijstaande kunstwerken opgenomen, maar bij de waardestelling van het betreffende gebouw. Eén kunstwerk springt eruit, het uit 1964 stammende vrijstaande betonnen Heuvel kunstwerk van de kunstenaar Ben Aalbers (1916-2004). Dit speciaal voor de wijk gemaakte object heeft een hoge cultuurhistorische waarde en heeft derhalve de beschermingswaardige status.

Ruimtelijke kernwaarden De Heuvel

Vanuit de cultuurhistorische waardestelling zijn een twaalfstal ruimtelijke kernwaarden geformuleerd die richtinggevend zijn voor toekomstige plannen voor en het gesprek over De Heuvel. Samenvattend kan worden gezegd dat de stedenbouwkundige plattegrond en doorsnede moeten worden gehandhaafd. De woongebouwen hebben platte daken en de voorzieningengebouwen in de hof zijn laag en hebben juist geen platte dakvorm. De groen- en waterstructuur voor het geheel van De Heuvel moet behouden blijven en (her)inrichting van het maaiveld moet gebaseerd zijn op de 'rechte klare hoek'. De hof moet zijn huidige 'verenigende', collectieve en openbare karakter behouden. De architectuur is licht van kleur en transparant en moet werken als een décor voor het groen. En ten slotte moeten kunsttoepassingen affiniteit hebben met de abstract ruimtelijke kwaliteiten van De Heuvel.

8.2.1.3 Monumenten

De bestaande bebouwing in het plangebied is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ook in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen als rijks- of gemeentelijk monument aangewezen objecten. Ten overvloede: ook de inmiddels gesloopte oorspronkelijke bebouwing (school en gymzaal) in het plangebied genoot geen bijzondere beschermingsstatus.

8.2.1.4 Beschermd stads- of dorpsgezicht

Noch het plangebied zelf, noch de daaraan grenzende gronden zijn (ondanks de daaraan door het rijk toegekende cultuurhistorisch waardevolle status, zie ook: paragraaf 2.3.2 en hiervoor) aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

8.2.1.5 Bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" en cultuurhistorische aspecten

Bij het opstellen van het ruimtelijk kader voor het initiatief "Hethuis" is het aspect cultuurhistorie leidend geweest voor de te maken kwalitatief-ruimtelijke keuzes. De hiervoor beschreven kernwaarden blijven bij het realiseren van dit plan behouden. De hovenstructuur blijft in stand, de vormgeving van de kleinschalige woonzorgvoorziening is in overeenstemming met het uitgangspunt dat de voorzieningengebouwen verhoudingsgewijs laag zijn en geen platte dakvorm hebben. De bestaande groen- en waterstructuur wordt door het initiatief niet aangetast. De kenmerkende cultuurhistorische waarden, die maken dat De Heuvel door het Rijk is bestempeld als zijnde "van nationale betekenis", zullen ook met de vaststelling en uitvoering van het voorliggende plan in stand blijven.

8.2.2 Conclusie

De hiervoor gegeven overwegingen rechtvaardigen de conclusie, dat het aspect 'cultuurhistorisch erfgoed' aan de vaststelling resp. uitvoering van het voorliggende plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 9 Juridische vormgeving en handhaving

9.1 De plansystematiek

9.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" is een ontwikkelingsgericht plan, dat bedoeld is om een specifieke ruimtelijke ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. De juridische vormgeving van het voorliggende bestemmingsplan is zodanig dat de voorziene verwezenlijking van de kleinschalige woonzorgvoorziening wordt gefaciliteerd. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied en legt tevens bindend de randvoorwaarden vast voor het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing.

De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De plantoelichting heeft geen zelfstandige juridisch bindende status, maar fungeert als ruimtelijke onderbouwing van de in het plan vastgelegde keuzes ten aanzien van het gebruik en het bebouwen van gronden. Daarnaast vervult de toelichting een belangrijke functie bij het toepassen en/of uitleggen van de regels en de verbeelding. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke dan wel op grond van het Bro verplichte gegevens ingetekend.

Op het renvoi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding) is te zien dat onderscheid wordt gemaakt tussen bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Alle gronden in het plangebied zijn van een passende bestemming voorzien die op de verbeelding zichtbaar wordt gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met letters en/of cijfers om de bestemming aan te duiden.

Elke bestemming op de verbeelding is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien hoe de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet bebouwd. Daarbij wordt ook weer terug verwezen naar de aanduidingen op de verbeelding. De verbeelding en de regels zijn opgesteld in ingericht met inachtneming van de verschillende wettelijk voorgeschreven standaarden, zoals de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening', de SVBP2012, IMRO2012, etc.

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangs- en slotregels

9.1.2 Inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het bestemmingsplan te voorkomen zijn in de begripsbepalingen (Artikel 1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven, ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Bij de wijze van meten (Artikel 2) is beschreven hoe voor de toepassing van dit bestemmingsplan bepaalde maten gemeten moeten worden.

9.1.3 Bestemmingsregels

9.1.3.1 Inleiding

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Of dit zo is, hangt af van de ruimtelijke relevantie, of wel van de mate waarin de betrokken functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de systematiek van bestemmingsplannen zijn de voorgeschreven naamgeving, wijze van verbeelden, opbouw van bestemmingsregels en enkele verplichte bepalingen door de wetgever vastgelegd in het Bro alsmede in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Het voorliggende plan voldoet aan deze vereisten.

9.1.3.2 In dit plan voorkomende enkelbestemmingen

In het voorliggende bestemmingsplan "Het Huis (Dobbelaan 10 Leidschendam)" komen de volgende enkelbestemmingen voor:

Artikel 3 Groen

Deze bestemming omvat de gronden direct, grenzend aan het bestemmingsvlak met de maatschappelijke bestemming, bedoeld voor het realiseren van een groene afscheiding tussen het openbaar gebied en de nieuw te verwezenlijken maatschappelijke functie.

Artikel 4 Maatschappelijk

Deze bestemming omvat de gronden die specifiek zijn bedoeld voor het realiseren van de kleinschalige woonzorgvoorziening met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor jongvolwassenen met een beperking.

9.1.3.3 In dit plan voorkomende dubbelbestemmingen

Naast de onder 9.1.3.2 beschreven enkelbestemmingen kent het bestemmingsplan een dubbelbestemming, die bedoeld is om de archeologische waarden en/of belangen in het plangebied te beschermen. Het betreft de dubbelbestemming:

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Volgens de archeologische beleids- en verwachtingenkaarten van de gemeente Leidschendam-Voorburg komt in het gehele plangebied een archeologische verwachtingswaarde voor. De uitgevoerde archeologische onderzoeken bevestigen deze verwachtingswaarden. De voorkomende verwachtingswaarde (waarderingsgebied type 3) is door middel van deze dubbelbestemming beschermd.

9.1.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is (in Hoofdstuk 3) een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels). Tenslotte is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, met name ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in het gebied.

Tenslotte zijn de wettelijk verplichte bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht (Hoofdstuk 4) opgenomen in het bestemmingsplan.

9.2 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Met dit plan wordt beoogd een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid te formuleren. Op grond daarvan mag dan ook van de gemeente verwacht worden dat er door haar wordt opgetreden als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan wordt gebouwd of indien het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Het achterwege laten van handhaving of het niet goed uitvoeren ervan kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, die negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

Derhalve dient hier het beleid van de gemeente inzake handhaving uiteen gezet te worden en te worden aangegeven hoe de handhaving van het bestemmingsplan zal worden opgepakt. De landelijke Stuurgroep Handhaven op Niveau heeft het concept programmatisch handhaven ontwikkeld. Periodiek wordt een integraal handhavingsbeleid opgesteld waarin de prioriteiten

staan aangegeven die zullen worden aangepakt. De prioritering van de gemeente laat onverlet dat altijd als eerste prioriteit zal gelden dat calamiteiten met een levensbedreigend karakter, waarbij men bijvoorbeeld moet denken aan instortings- en brandgevaar en asbestvervuiling, zullen worden aangepakt.

De opzet van het programmatisch aanpakken is dat niet alle illegale situaties worden opgepakt, maar wel een werkbaar aantal zaken, dat een uitstralend effect zal hebben. Handhaving van de bestemmingsplannen vindt in de gemeente Leidschendam-Voorburg plaats middels bestuursrechtelijke weg. Rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers staat hierbij voorop. Daarbij is ook communicatie zeer belangrijk en hier kan bovendien een preventieve werking van uitgaan. Hierbij zal men name onder de aandacht worden gebracht de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen, zodat voor iedere inwoner, eigenaar en ondernemer duidelijk mag zijn hoe en wanneer er gehandhaafd zal worden.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1 Inleiding

Een bestemmingsplan moet uitvoerbaar zijn: voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad onderzoeken wat het realiteitsgehalte is van de ontwikkelingen, die met dat plan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Concreet moet door middel van dat onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan de vraag beantwoord worden of het aannemelijk is te achten, dat gedurende de levensduur van het desbetreffende plan (op grond van artikel 3.1. lid 2, van de Wro bedraagt deze levensduur 10 jaar) de met plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en/of ingrepen daadwerkelijk (kunnen) worden gerealiseerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de financiële resp. economische uitvoerbaarheid.

10.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderzoeken van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft betrekking op de vraag of de bestemmingen en de daaraan verbonden regels belangen dienen die in de samenleving als zodanig worden erkend en of aldus het plan maatschappelijk 'opneembaar' is. Het is niet eenvoudig om de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te meten. Indicatoren daarvoor verschillen per plan, per tijdvak, per plaats, etc. Aspecten als het maatschappelijk draagvlak voor een plan of juist het ontbreken daarvan, de mate van verzet tegen dat plan en de maatschappelijke bereidheid daarvoor ook juridische instrumenten in te zetten kunnen de maatschappelijke (on)uitvoerbaarheid inzichtelijk maken. Onderdeel van de beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan vormt ook het (voor)overleg met andere overheden, diverse instanties, belangenorganisaties, instellingen e.d.

In paragraaf 10.3 wordt verslag gedaan van de beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

10.1.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens zijn overheden op basis van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om de kosten die zijn maken voor ondermeer de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Het vereiste van economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dwingt tot economische planvorming: bij de ontwikkeling van het ruimtelijk plan dienen voortdurend de lasten die zijn verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van het plan te worden afgezet tegen de baten daarvan. Bij de economische verantwoording in de plantoelichting zal vooral aandacht moeten worden besteed aan de economische verklaring van de bij de planontwikkeling gemaakte keuzes. Daarbij moeten ook de feitelijk te verwachten exploitatiekosten worden beschouwd in relatie tot de materiële en immateriële 'nuttigheid' van de met het desbetreffende bestemmingsplan mogelijk gemaakte voorzieningen.

In paragraaf 10.2 wordt verslag gedaan van de beoordeling van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

10.1.3 Grondexploitatiewet

Op grond van artikel 6.12 Wro (ook bekend als: de Grondexploitatiewet) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige regeling vast te leggen op basis waarvan door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied kunnen worden verhaald. Het voorliggende bestemmingsplan 'Hethuis Leidschendam' beoogt een juridisch-planologische regeling vast te leggen, die het verwezenlijken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter bij het besluit tot de vaststelling van een bestemmingsplan tevens besluiten van de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure of andersoortige overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

In paragraaf 10.2 wordt tevens verslag gedaan van de beoordeling van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan, waaronder de toets aan de hand van de Grondexploitatiewet.

10.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.2.1 Economische uitvoerbaarheid plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het faciliteren van een bouwplan voor een (maatschappelijke) voorziening voor begeleid wonen in combinatie met dagbestedingsruimte en overige bijbehorende functies. Om de totstandkoming van deze maatschappelijke voorziening mogelijk te maken voert de gemeente Leidschendam-Voorburg de locatieontwikkeling. Concreet betekent dit dat de gemeente de voorheen in het plangebied aanwezige bebouwing (een schoolgebouw en een gymzaal) heeft gesloopt, de nodige onderzoeken heeft uitgevoerd en een bestemmingsplan heeft opgesteld dat in procedure wordt gebracht.

De gemeentelijke kosten voor de locatieontwikkeling worden grotendeels gedekt uit de (marktconforme) verkoopopbrengsten van de bouwkaal, waarop de maatschappelijke voorziening door de toekomstige eigenaar zal worden gerealiseerd. De geraamde verkoopopbrengsten zijn gebaseerd op de marktwaarde van de bouwkaal waarop de maatschappelijke voorziening door de toekomstige eigenaar wordt gerealiseerd, zoals die is vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke taxateur. Daar de marktwaarde c.q. verkoopopbrengst van de bouwkaal lager is dan de kosten die met de locatieontwikkeling zijn gemoeid, draagt de gemeente Leidschendam-Voorburg door middel van een bij raadsbesluit toegekende bijdrage uit de Algemene Bedrijfs Reserve bij aan een financieel sluitende exploitatie. Daarmee is de financiële haalbaarheid van de locatieontwikkeling voldoende aannemelijk gemaakt.

Voor wat betreft de realisatie van de bestemming c.q. het bouwplan ten behoeve waarvan het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld kan het volgende worden opgemerkt. Door de toekomstige eigenaar, die als opdrachtgever voor de bouw zal fungeren, is met de toekomstige huurder van de maatschappelijke voorziening, de Stichting Hethuis, een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De toekomstige gebruiker van de voorziening is daarmee reeds in de planfase bekend, de marktvraag naar de betreffende voorziening is daardoor genoegzaam aangetoond.

Onderdeel van voornoemde samenwerkingsovereenkomst is een opzet van de stichtingskosten, alsmede uitspraken over de huurinkomsten die tot dekking hiervan zullen worden aangewend.

Een op de normkosten gebaseerde cijfermatige beoordeling door de gemeente van de stichtingskostenberekening leidt tot de conclusie, dat een reëel en volledig beeld is geschetst van de kosten en opbrengsten en dat de gehanteerde uitgangspunten voldoende reëel zijn. Daarom kan worden geconcludeerd dat ook de opstalontwikkeling financieel haalbaar is.

10.2.2 Kostenverhaal anderszins verzekerd

Zoals opgemerkt in paragraaf 10.1.3 is hier sprake van een exploitatieplichtig bouwplan. Dat betekent dat ten behoeve van het voorliggende plan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

De door de gemeente te verhalen plankosten zijn in dit geval verdisconteerd in de marktconforme verkoopprijs, die de gemeente aan de ontwikkelende partij in rekening brengt voor de bouwkafeel. Daarmee is het kostenverhaal voor het voorliggende plan op een adequate wijze anderszins verzekerd in de zin van bovengenoemde bepaling uit de Wro, zodat van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

10.2.3 Conclusie

Op basis van de vorenstaande overweging is de behoefte aan en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de beoogde maatschappelijke voorziening voldoende aangetoond. De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is daarmee afdoende aannemelijk gemaakt. Voorts kan worden vastgesteld dat, door het feit dat in dit geval sprake is van de uitgifte van een bouwkafeel, het wettelijk voorgeschreven plankostenverhaal anderszins verzekerd is, zodat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan.

10.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.3.1 Inleiding en kader

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

10.3.2 Verantwoordingsplicht Bro

Het Bro verplicht er toe om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze, waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn betrokken.

In de eerste plaats is voorafgaand aan de start van de formele bestemmingsplanprocedure de kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro gedaan, waarbij kenbaar is gemaakt dat op dat moment nog geen stukken ter inzage werden gelegd, dat nog geen gelegenheid werd geboden om zienswijzen naar voren te brengen omtrent het voornemen tot herziening van het bestemmingsplan en dat geen onafhankelijke instanties in de gelegenheid werden gesteld advies uit te brengen over dat voornemen.

Daarnaast is het ontwerp van het plan ter inzage gelegd waarbij aan een ieder de gelegenheid is geboden met betrekking tot dat ontwerp zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Zie voor de zienswijzenprocedure verder 10.3.4.2.

10.3.3 Vooroverleg 3.1.1 Bro

Een aantal instanties, maatschappelijke organisaties, nutsbedrijven en dergelijke is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro gevraagd om aan te geven welke specifieke, door deze overlegpartners behartigde, belangen in het voorliggende bestemmingsplan verankerd zouden moeten worden, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kenmerken, aanwezige waarden, etc. van het plangebied. Daarbij is ook nadrukkelijk aan de betreffende overlegpartners verzocht de reactie te motiveren en tevens te beschrijven op welke wijze dat specifieke belang in het bestemmingsplan verwerkt zou moeten worden.

10.3.3.1 Vooroverleg Provincie Zuid-Holland (e-formulier)

De provincie Zuid-Holland gaat voor wat betreft haar rol in de ruimtelijke ordening uit van het principe 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet' en hanteer daarbij een open en transparante bestuursstijl, gericht op samenwerking en vertrouwen.

Door middel van een door de provincie beschikbaar gesteld elektronisch formulier ('e-formulier') kunnen gemeenten ruimtelijke plannen ter beoordeling aan de provincie aanbieden. Door het beantwoorden van de vragen in dit formulier wordt inzicht gegeven in de vraag of een ruimtelijk plan mogelijk in strijd is met het provinciaal beleid en daarom door de provincie bekeken moet worden.

Voor het voorliggende plan leidt het invullen van het provinciale e-formulier tot de conclusie dat (1) het plan niet strijdig is met provinciale belangen en (2) daarom niet ter verdere beoordeling behoeft te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Verdere verwerking van specifieke provinciale belangen in de planstukken kan daarom achterwege blijven.

10.3.3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties, organisaties, e.d. zijn voor het geven van een overlegreactie aangeschreven op grond van artikel 3.1.1 Bro:

1. Adviescommissie woningbouw & woonomgeving Leidschendam-Voorburg;
2. Alliander N.V.;
3. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg;
4. Dunea;
5. Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg;
6. Eneco Energie;
7. E.On Benelux;
8. N.V. Nederlandse Gasunie;
9. Hoogheemraadschap van Rijnland;
10. HTM;
11. Joulz B.V.;
12. KPN Straalverbindingen;
13. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
14. Nuon Energy;
15. Provincie Zuid-Holland;
16. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
17. Stedin;
18. TenneT Regio West;
19. UPC;
20. Veiligheidsregio Haaglanden;
21. Veolia Transport;
22. Vereniging Erfgoed Leidschendam;
23. Wijkvereniging De Heuvel;
24. Ziggo.

10.3.3.3 Ontvangen overlegreacties

3. Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg

Inhoud overlegreactie Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg

De Werkgroep geeft in haar reactie aan dat het hier gaat om een 'postzegelplan' dat naar verwachting te zijner tijd zal worden opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan voor de het gebied Amstelveen - De Heuvel. De Werkgroep heeft in een eerdere vooroverlegreactie over die planherziening haar visie omtrent het aspect 'archeologie' reeds kenbaar gemaakt. Analoot daaraan verzoekt de Werkgroep om ook in het voorliggende bestemmingsplan regels op te nemen om het belang van de archeologische waarden veilig te stellen.

Voorts doet de Werkgroep de suggestie de uitgangspunten ten aanzien van archeologische waarden, die onderdeel vormen van het Ruimtelijk Kader voor de ontwikkeling van Hethuis, als passage op te nemen in de plantoelichting.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg op overlegreactie Archeologische Werkgroep

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de overlegreactie van de Werkgroep. Ten behoeve van het voorliggende plan is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden / overblijfselen in het plangebied. Van de uitkomsten van dat onderzoek wordt in deze plantoelichting, in paragraaf 8.1.2, verslag gedaan. De onderzoeksresultaten rechtvaardigen de conclusie dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende plan resp. de daarmee mogelijk gemaakte ingrepen.

Door middel van een passende archeologische dubbelbestemming (opgenomen in Artikel 5 Waarde - Archeologie 3) wordt voorts voorzien in een adequate bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied zijn aangetroffen.

Voorts hebben wij de suggestie van de Werkgroep over het in het plan opnemen van de archeologische passage uit het Ruimtelijk Kader van harte overgenomen.

7. E.On

Inhoud overlegreactie E.On (thans Uniper Benelux N.V.)

Uniper Benelux N.V. (voorheen: E.On) geeft in haar overlegreactie aan dat zij geen belangen heeft in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Verdere beantwoording van de overlegreactie of verwerking daarvan in de planstukken kan daarom achterwege blijven.

9. Hoogheemraadschap van Rijnland

Inhoud overlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland

Rijnland geeft in haar overlegreactie aan dat het wenselijk is in het plan een beknopte beschrijving op te nemen van de rol van de waterbeheerder. Voorts wijst Rijnland er op dat een eventuele uitbreiding aan verhard oppervlak met meer dan 500 m² meld- of vergunningplichtig is, in samenhang met de compensatieverplichting tot graven van oppervlaktewater met een omvang van 15% van de uitbreiding van het verhard oppervlak.

Voor het overige heeft het plan de instemming van Rijnland omdat op de betreffende locatie geen andere waterstaatkundige belangen dan eventuele watercompensatie een rol spelen.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg op overlegreactie Rijnland

Een beschrijving van de rol van de waterbeheerder maakt deel uit van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Deze beschrijving is gebaseerd op door Rijnland aangeleverde modelteksten. Aan deze suggestie van Rijnland is derhalve invulling gegeven.

Het voorliggende plan voorziet niet in een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² (integendeel, er is sprake van een afname). De met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling is daarom niet meld- of vergunningplichtig bij Rijnland, terwijl ook geen sprake is van een compensatieverplichting tot het graven van nieuw oppervlaktewater.

Uit het voorgaande volgt dat verdere verwerking van de overlegreactie van Rijnland in de planstukken achterwege kan blijven.

11. Joulz

Inhoud overlegreactie Joulz

Joulz geeft in haar overlegreactie aan dat zij slechts fungeert als aannemer bij het aanleggen en beheren van leidinginfrastructuren, maar niet zelfstandig als leidingbeheerder opereert. Daaruit volgt dat zij geen belangen heeft in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Verdere beantwoording van de overlegreactie of verwerking daarvan in de planstukken kan daarom achterwege blijven.

13. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (NAM)

Inhoud overlegreactie NAM

De NAM geeft in haar overlegreactie aan dat zij geen belangen heeft in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Verdere beantwoording van de overlegreactie of verwerking daarvan in de planstukken kan daarom achterwege blijven.

18. TenneT Regio West

Inhoud overlegreactie TenneT

TenneT geeft in haar overlegreactie aan dat er bij het plan geen belangen van het bedrijf zijn betrokken. Verdere beantwoording van de overlegreactie of verwerking daarvan in het plan kan daarom achterwege blijven.

20. Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)

Inhoud overlegreactie VRH

De VRH geeft in haar overlegreactie aan dat sprake is van een tweetal te onderscheiden voor haar relevante belangen, te weten (1) fysieke veiligheid en (2) externe veiligheid.

Ten aanzien van de fysieke veiligheid voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied dient de bereikbaarheid en de bestrijdbaarheid van incidenten voor de hulpdiensten in de planvorming te worden betrokken.

Ten aanzien van de externe veiligheid dient bij het opstellen van het bestemmingsplan te worden gekeken naar de gevaarsaspecten van de aanwezigheid van risicobronnen met gevaarlijke stoffen die invloed uitoefenen op het plangebied. De VRH neemt aan dat van een toename van het groepsrisico geen sprake zal zijn. Verder concludeert de VRH dat het plaatsgebonden risico geen belemmering zal vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan de analyse van het plangebied met betrekking tot het aspect externe veiligheid op te nemen.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg op overlegreactie VRH

Het aspect 'fysieke veiligheid' kan in een bestemmingsplan slechts in beperkte mate een plaats krijgen. Immers, een bestemmingsplan kan slechts *toelaten* dat bepaalde, voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten relevante, voorzieningen e.d. worden gerealiseerd maar kan de daadwerkelijke realisatie daarvan niet *afdwingen*. De beoordeling of en in hoeverre een locatie voldoet aan daaraan te stellen eisen op bijvoorbeeld het gebied van wegbreedte, aanwezigheid en beschikbaarheid van bluswater, opstelplaatsen voor voertuigen van hulpdiensten, etc. zal als regel pas concreet kunnen plaats vinden in de uitvoerende fase, bij het verlenen van vereiste vergunningen. In elk geval menen wij dat met het voorliggende bestemmingsplan, voor zover mogelijk, in juridisch-planologische zin voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in een adequate mate van bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten voor de hulpdiensten.

De betekenis van het aspect 'externe veiligheid' voor het voorliggende bestemmingsplan is onderzocht. Van de resultaten daarvan wordt verslag gedaan in paragraaf 7.8 van deze toelichting. De uitkomsten van deze beoordeling bevestigen de verwachting van de VRH, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering zal opleveren voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Wij onderschrijven de door de VRH in haar overlegreactie naar voren gebrachte belangen c.q.

aandachtspunten en constateren dat deze onderwerpen, voor zover mogelijk, in het bestemmingsplan reeds een passende plaats hebben gekregen resp. reeds in de afweging van betrokken belangen zijn meegenomen. Daaruit volgt dat verdere verwerking van de overlegreactie van de VRH in de planstukken achterwege kan blijven.

24. Ziggo

Inhoud overlegreactie Ziggo

Ziggo geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wil Ziggo graag de nieuw te bouwen voorzieningen van Ziggo-infrastructuur voorzien zodat de bewoners van de woonzorgvoorziening de mogelijkheid hebben diensten van Ziggo af te nemen. De sloop van de bestaande bebouwing heeft geen impact voor Ziggo, anders dan dat de bestaande infrastructuur (huisaansluitkabel) verwijderd zal worden.

Reactie gemeente Leidschendam-Voorburg op overlegreactie Ziggo

De gemeente neemt kennis van de overlegreactie van Ziggo. De realisatie van de kleinschalige woonzorgvoorziening geschiedt niet door of in opdracht van de gemeente, maar is een particulier initiatief. Verdere beantwoording van de overlegreactie of verwerking daarvan in de planstukken kan echter achterwege blijven.

10.3.4 Inspraak & Zienswijzen

10.3.4.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is, in overeenstemming met het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006", niet onderworpen aan inspraak. Door het zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wro volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt een ieder immers al voldoende in de gelegenheid gesteld actief betrokken te worden bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het daaraan voorafgaand toepassen van een inspraakprocedure voegt daar niets extra's aan toe en is in feite dubbelop.

10.3.4.2 Zienswijzenprocedure

De formele procedure voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad begint met het voor een ieder ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro resp. Afdeling 3.4 van de Awb wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken zowel elektronisch als fysiek ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan (naar keuze schriftelijk of mondeling) naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hethuis Leidschendam" heeft ter inzage gelegen van 21 maart 2018 tot en met 3 mei 2018. Gedurende deze periode zijn bij de gemeenteraad geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Er is ook geen sprake van ambtshalve wijzigingen in het plan.

