

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGBOUW PLASPOELKADE en WARMOEZIERSTRAAT TE LEIDSCHEMENDAM



September 2017

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van 26 woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam-Centrum.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Ontwikkelingscombinatie Damcentrum</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 7 september 2017</i>
<i>Versie</i>	<i>: 6</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 13048/6</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Planologische procedure	6
1.4 Plangebied	6
1.5 Leeswijzer	7
2. RUIMTELIJK BELEID	8
2.1 Nationaal	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening	8
2.1.3 Verdrag van Malta	10
2.2 Provinciaal	11
2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	11
2.2.2 Verordening Ruimte 2014	11
2.3 Regionaal	12
2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden	12
2.3.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021	12
2.4 Gemeentelijk	13
2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	13
2.4.2 Masterplan Damcentrum	14
2.4.3 Woonvisie 2016 - 2020	15
2.4.4 Parkeernota	16
2.4.5 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020	16
2.5 Conclusie ruimtelijk beleid	17
3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	18
3.1 Strijdigheid bestemmingsplan 'Damcentrum'	18
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing	20
3.2.1 Beschrijving van de omgeving	20
3.2.2 Beschrijving van het plan	20
3.2.3 Welstand	25
3.2.4 Belangenafweging	25
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	28
4.1 Parkeren	28
4.1.1 Inleiding	28
4.1.2 Toegepaste parkeernormen	28
4.1.3 Toetsing bouwplan	28
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	29
4.2.1 Uitgangspunten toekomstige situatie	29
4.2.2 Verkeerseffecten van het plan	30
4.2.3 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering	30
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	31
5.1 Geluid	31
5.1.1 Inleiding	31
5.1.2 Geluidsbelasting door gezoneerde wegen (Wet geluidhinder)	31
5.1.3 Geluidsbelasting door 30 km/h-wegen (goede ruimtelijke ordening)	31
5.2 Luchtkwaliteit	32
5.3 Natuurbescherming	33
5.3.1 Inleiding	33

5.3.2	<i>Natuurtoets</i>	33
5.4	<i>Externe veiligheid</i>	34
5.4.1	<i>Inleiding</i>	34
5.4.2	<i>Relevante risicobronnen voor het projectgebied</i>	35
5.4.2.1	<i>Risicovolle inrichtingen en locaties</i>	35
5.4.2.2	<i>Route gevaarlijke stoffen</i>	35
5.4.2.3	<i>Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water</i>	35
5.4.2.4	<i>Buisleidingen</i>	36
5.5	<i>Water</i>	36
5.5.1	<i>Waterwet</i>	36
5.5.2	<i>Huidige situatie</i>	37
5.5.3	<i>Toekomstige situatie</i>	39
5.6	<i>Bodem</i>	40
5.7	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	41
5.7.1	<i>Inleiding</i>	41
5.7.2	<i>Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	42
5.7.3	<i>Stikstofdepositie</i>	42
5.7.3.1	<i>Inleiding</i>	42
5.7.3.2	<i>Programma Aanpak Stikstof (PAS)</i>	42
5.7.3.3	<i>Toetsing aan relevante Natura 2000-gebieden</i>	43
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	45
6.1	<i>Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht</i>	45
6.2	<i>Archeologie</i>	45
6.2.1	<i>Inleiding</i>	45
6.2.2	<i>Projectgebied</i>	45
6.2.3	<i>Advies</i>	46
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	47
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	47
	BIJLAGEN:	48

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al vanaf beginjaren 2000 wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van het centrum van Leidschendam, Damcentrum. Het is de bedoeling dat er in Leidschendam Centrum onder meer 550 nieuwe koop- en huurwoningen worden gerealiseerd. Verouderde woningen maken plaats voor ruime eengezinswoningen, chique herenhuizen en kleinschalige en exclusieve appartementengebouwen, verspreid over twaalf deelgebieden.

De herontwikkeling van Damcentrum is gebaseerd op het 'Masterplan Damcentrum' dat op 6 april 2004 door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg is vastgesteld. In dit masterplan worden de ambities beschreven en onderbouwd, die richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het historische centrum van Leidschendam. De verwezenlijking van de in het masterplan geformuleerde doelstellingen moet leiden tot een revitalisatie van het centrum, waarmee de waarden en kwaliteiten van het Damcentrum ook voor de toekomst veilig kunnen worden gesteld.

De verwezenlijking van het masterplan vergt een aantal forse ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum. Om deze ingrepen van een deugdelijke juridisch-planologische basis te voorzien, heeft de gemeenteraad op 6 juni 2005 het bestemmingsplan "Damcentrum" vastgesteld. Dit plan is door GS goedgekeurd op 17 januari 2006 en, met uitzondering van het plandeel Damplein / Sluiskant, onherroepelijk geworden. De feitelijke werkzaamheden voor de revitalisatie van het Damcentrum zijn al geruime tijd in uitvoering, de verwezenlijking van de in het masterplan omschreven doelen vordert gestaag.

De realisatie van de 26 woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat vormt ook onderdeel van de ontwikkeling van Damcentrum. Vroeger stonden er op de ontwikkellocatie appartementen (vierlaagse blokken portiekwoningen). De betreffende verouderde bebouwing is in 2009 gesloopt. Aan de Warmoezierstraat zullen 5 eengezinswoningen worden gerealiseerd. Op de hoek met de Plaspoelkade komt een appartementengebouw met 10 appartementen. Vervolgens worden met dit plan nog 11 eengezinswoningen aan de Plaspoelkade gebouwd.

Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis voor een aanvraag omgevingsvergunning voor een aangepast plan.

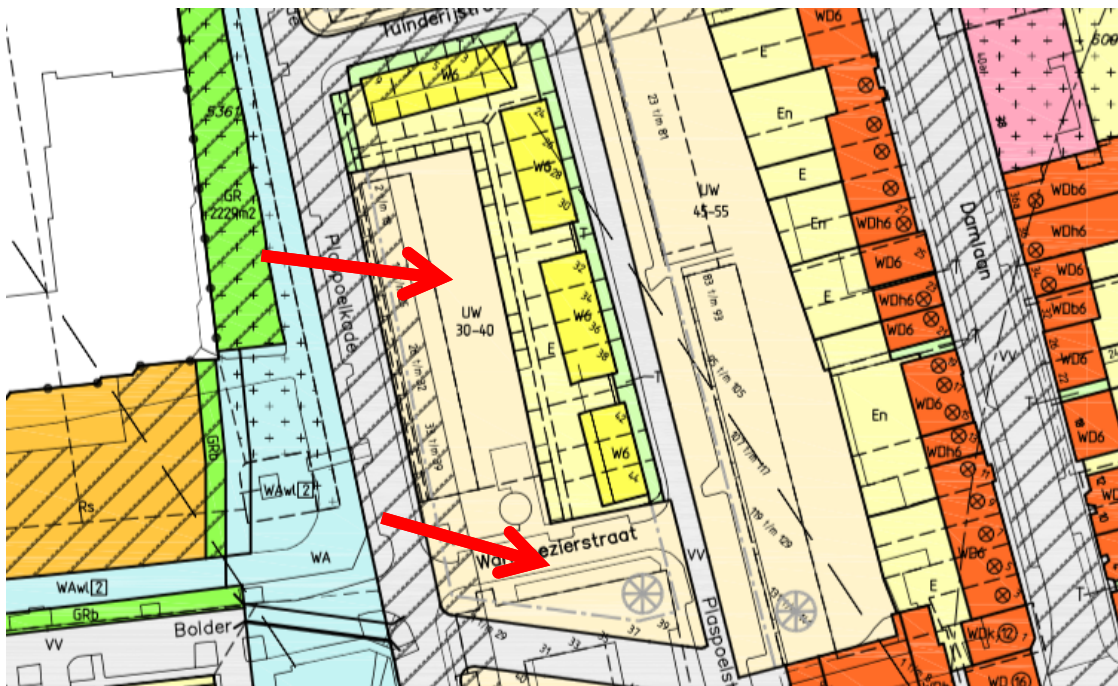
1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' legt op de gronden in het plangebied, waar herontwikkeling van bebouwing en functies is voorzien, globale bestemmingen met uitwerkingsverplichting. Deze uit te werken bestemmingen kennen overigens wel zeer gedetailleerde uitwerkingsregels, waarin zaken zijn geregeld zoals:

- *minimaal en maximaal te realiseren aantallen woningen;*
- *rooilijnen;*
- *maatvoering;*
- *bijzondere accenten;*
- *parkeren;*
- *et cetera.*

Deze uitwerkingsregels zijn gebaseerd op een uitvoeringsprogramma, dat is ontworpen op basis van de ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan actuele inzichten over stedenbouwkundige inrichting, marktsituatie, en dergelijke. De actuele economische omstandigheden, maar ook gewijzigde inzichten over de meest optimale opbouw van het bouwprogramma, parkeren, en dergelijke, leiden er echter toe dat de mate van detaillering van de uitwerkingsregels belemmerend werkt op de verwezenlijking van de doelstellingen uit het masterplan.

De realisatie van de 26 woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat past op een aantal onderdelen niet binnen de planregels van het bestemmingsplan 'Damcentrum' (zie daarover verder paragraaf 3.1).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Damcentrum' uit 2005 (projectlocatie: rode pijlen)

1.3 Planologische procedure

Om het gewijzigde woningbouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor de toepassing van deze procedure stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.4 Plangebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde: de achterzijde van de bebouwing aan de Tuinderijstraat;
- aan de westzijde: de Plaspoelkade;
- aan de oostzijde: de bebouwing aan de Plaspoelstraat;
- aan de zuidzijde: de bebouwing aan de Warmoezierstraat.

De projectlocatie is direct gelegen aan de Plaspoelkade en aan de Warmoezierstraat. Aan de Warmoezierstraat worden 5 eengezinswoningen gerealiseerd. Op de hoek met de Plaspoelkade komt een appartementengebouw met 10 appartementen. Aan de Plaspoelkade worden de 11 eengezinswoningen gebouwd.



Luchtfoto met projectlocatie Plaspoelkade / Warmoezierstraat (globaal rood omkaderd) bron: Google Earth

Het te bebouwen perceel aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat is op dit moment braakliggend terrein. De woningen die erop stonden (portiekflats) zijn in 2009 gesloopt.

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Algemeen

Sinds 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking 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 Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor de toevoeging van de woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat dient, alvorens aan de toetsing van dit plan aan de ladder toe te komen, allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

De realisatie van de nieuwbouw moet hier inderdaad worden beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in voornoemde definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden dienen bovengenoemde treden van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen te worden. Hierover het volgende.

De provincie is verantwoordelijk voor de gedecentraliseerde woningbouwplanning en de (wettelijk vereiste) toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Als sturingsfilosofie in de VRM (Visie Ruimte en Mobiliteit) is gekozen voor kwalitatieve afstemming en risicoduiding. Wanneer de provincie een regionale woonvisie aanvaardt, is daarmee de behoefte aan en de regionale afstemming van het woningbouwprogramma in de bestemmingsplannen (zoals bedoeld in trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) verantwoord.

Toetsing ladder

Hieronder volgt een toetsing van het bouwplan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking per trede zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Trede 1. Actuele stedelijke behoefte

In de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en de regio is in 2010 afgesproken dat over de periode tot 2020 63.500 woningen in Haaglanden (nu dus: Metropoolregio Rotterdam Den Haag) gebouwd worden. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg staat voor de periode 2014 – 2019 een woningbouwopgave gepland van in totaal 670 woningen. Het plan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat is eveneens opgenomen in het regionale woningbouwprogramma en maakt daarmee onderdeel uit van deze woningbouwopgave. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voornoemd geactualiseerde regionale woningbouwprogramma tot juli 2017 aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. De woningbouwprogramma's tot 2020 in de plannen uit de planlijst zijn voldoende afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hierboven, in paragraaf 1.1., is reeds aangegeven dat de herontwikkeling van geheel Damcentrum is gebaseerd op het 'Masterplan Damcentrum' dat op 6 april 2004 door de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg is vastgesteld. Ook de nieuwbouw aan de Plaspoelkade en de Warmoezierstraat is onderdeel van de realisatie van het betreffende masterplan. En gelet op de inhoud van het regionale woningbouwprogramma is de behoefte aan de betreffende woningen nog steeds actueel.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2. Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat betreft een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied binnen Leidschendam-Centrum. Nu het bestaand stedelijk gebied voldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale vraag te voldoen, is daarmee trede 2 van de ladder verantwoord.

Trede 3.

Nu sprake is van een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, is trede 3 niet meer aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan de toets aan de duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening doorstaat.

2.1.3 Verdrag van Malta

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

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

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

2.2 Provinciaal

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld (waarvan de meest recente actualisatie door PS is vastgesteld op 14 december 2016 en in werking getreden op 12 januari 2017). 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 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.*

Verder zet de provincie in de VRM in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. *Beter benutten en opwaarderen;*
2. *Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);*
3. *Versterken ruimtelijke kwaliteit;*
4. *Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.*

Een van de 4 thema's van de VRM betreft 'het beter benutten en opwaarderen'. De provincie wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie bevordert daarbij de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: *'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD (zie nader paragraaf 2.1.2 van deze onderbouwing).

De ontwikkeling aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat sluit aan bij de doelstelling uit de VRM van 'beter benutten en opwaarderen'. Voorts draagt de herontwikkeling bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom deze locatie. Er worden immers nieuwe woningen toegevoegd welke voldoen aan de laatste kwaliteitseisen van deze tijd.

Conclusie

Onderhavig plan sluit goed aan op de doelstellingen van de VRM door een binnenstedelijke locatie te herstructureren ten behoeve van de bouw van woningen welke voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (waarvan de meest recente actualisatie door PS is vastgesteld op 14 december 2016 en in werking getreden op 12 januari 2017) stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en

omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De herontwikkeling aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat betreft een plan dat gerealiseerd wordt binnen 'het bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied laat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe ontwikkelingen toe. Ingevolge de Verordening Ruimte dient dan wel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft dit onderwerp wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing, waaruit reeds blijkt dit plan de toets aan de duurzaamheidsladder doorstaat. Ook voor het overige bevat de Verordening Ruimte 2014 geen bepalingen die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

De Verordening Ruimte 2014 vormt geen belemmering voor onderhavig plan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat.

2.3 Regionaal

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het Algemeen Bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Dit plan bevat de regionale visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden tot 2020 (met een doorkijk naar 2030). Hierin worden richtinggevende en kaderstellende uitspraken gedaan op het gebied van verkeer, wonen, werken, water en groen. Deze uitspraken zijn (mede)bepalend bij de voorbereiding en uitwerking van de afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke plannen en bovenregionaal beleid. Het Stadsgewest Haaglanden is per 1 januari 2015 opgeheven. De beleidsterreinen Verkeer en Vervoer en Economisch Vestigingsklimaat worden voortgezet in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Voor de negen betrokken gemeenten vormt het RSP nog wel het integrale beleidskader waaraan het afzonderlijke gemeentelijke beleid en bestemmingsplannen tot 2018 moeten voldoen.

In het stedelijk gebied, waartoe ook Leidschendam-Voorburg behoort, ligt het accent op de woningbouwopgave en integrale kwaliteitsverbetering van de wijken. De woningbouwopgave dient zoveel als mogelijk in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden. Hiervoor moeten keuzes worden gemaakt. Leidschendam-Voorburg streeft ernaar om een aantrekkelijke groene woon- en werkstad te zijn.

In de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en de regio is in 2010 afgesproken dat over de periode tot 2020 63.500 woningen in Haaglanden (nu dus: Metropoolregio Rotterdam Den Haag) gebouwd worden. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg staat voor de periode 2014 – 2019 een woningbouwopgave gepland van in totaal 670 woningen. Het plan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat is eveneens opgenomen in het regionale woningbouwprogramma en maakt daarmee onderdeel uit van deze woningbouwopgave.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat is in overeenstemming met het regionale beleid.

2.3.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het Waterbeheerplan 5 (WBP 5) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een

uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Voor de ontwikkellocatie aan de Plaspoelkade / Warmoezierstraat geeft het Waterbeheerplan geen specifiek beleid. De initiatiefnemer heeft overleg gehad met het Hoogheemraadschap van Delfland om de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding nader te bespreken. Delfland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bouwplan. Voor de bespreking hiervan (de watertoets) zij verder verwezen naar paragraaf 5.5 van deze onderbouwing.

Conclusie

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

2.4 Gemeentelijk

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het projectgebied valt volgens de structuurvisie binnen het stedelijk gebied.

Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. In het belang van het welzijn van jong en oud en van de concurrentiekracht van de gemeente binnen de regio zal daarbij bewust een sterkere focus worden gelegd op hoogwaardige kwaliteit in woon-, werk- en verblijfsruimten. Het gemeentelijk streven is gericht op 'complete wijken' met alle voorzieningen en verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen in aansluiting op de behoefte en de markt.

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80 % van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5 % groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en

van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.

Het voorliggende bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat sluit aan op de doelstellingen van de structuurvisie. Het voorziet immers in een aanbod van nieuwe woningtypen die aansluiten bij de vraag vanuit de woningmarkt en voldoen aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Bovendien is het bouwplan onderdeel van de integrale revitalisatie van het Damcentrum, die noodzakelijk is voor het behouden en versterken van de in de structuurvisie beschreven (kern)waarden en ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het centrumgebied.



Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen (projectlocatie: zwarte pijl)

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie. De realisatie van de 26 woningen levert een bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad en woonkwaliteit van Leidschendam, en voorziet in de behoefte aan woningen voor gezinnen (met kinderen) en indirect in woningen voor jongeren en starters (namelijk via doorstroming).

2.4.2 Masterplan Damcentrum

Op 6 april 2004 heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg het 'Masterplan Damcentrum' vastgesteld. Het Masterplan beschrijft hoe het historische centrum van Leidschendam zich, mede op basis van eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten, naar de toekomst toe ruimtelijk en functioneel zou moeten ontwikkelen om van dit gebied een levendig, leefbaar en vitaal stedelijk verblijfsgebied te maken. Het betreffende Masterplan Damcentrum uit 2004 vormt nog steeds uitgangspunt bij de herontwikkelingsplannen van het Damcentrum.

Het Masterplan streeft naar hoge kwaliteit, waarbij de hoofddoelstelling voor het centrumgebied zijn:

- het versterken van de functionele, ruimtelijke en economische structuur;
- het verbeteren van de leefbaarheid;
- het verbeteren van de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago van het historische centrum als geheel;
- het verwezenlijken van een algemene kwaliteitsverbetering van het woningaanbod, de woonomgeving, de openbare ruimte, de mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, de culturele activiteiten, de verkeerssituatie en het winkelaanbod.

Het bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat levert, als onderdeel van het totale herinrichtingsproject voor het Damcentrum, een wezenlijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het woningaanbod. Dit rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan aansluit bij en bijdraagt aan de in het Masterplan geformuleerde hoofddoelstellingen.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat sluit aan op en draagt bij aan de in het Masterplan geformuleerde hoofddoelstellingen.

2.4.3 Woonvisie 2016 - 2020

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

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

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

Hiermee blijven de volgende doelstellingen uit de bestaand woonvisie gelden:

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

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

Het is volgens de Woonvisie belangrijk dat woonconsumenten iets hebben om uit te kiezen. Verschillende woningen en verschillende woonmilieus. Wat de woonconsument wenst, is het

uitgangspunt in het ontwikkelen van bouwplannen. De vraag naar bepaalde woningtypen, prijsklassen, woonmilieus, is bepalend.

Verder streeft het enigszins vergrijsde Leidschendam-Voorburg naar een evenwichtige opbouw van de bevolking. Het is van belang extra aandacht te schenken aan de sociale eenheid binnen de wijken, aan de voorzieningen en aan variatie wat betreft bewonersgroepen. Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente is er vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. De gemeente wil meer jongeren en starters op de woningmarkt een plek geven. Eén van de mogelijkheden daartoe is het bouwen van woningen die senioren kunnen huisvesten, zoals de beoogde appartementen. Hierdoor is er meer doorstroming mogelijk. De 5 eengezinswoningen aan de Warmoezierstraat en de beoogde 11 eengezinswoningen aan de Plaspoelkade kunnen tot de middeldure sector worden gerekend en vormen daarmee ook een toevoeging die past binnen uitgangspunten van de Woonvisie.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft niet veel plaats voor uitbreidingen. Het grootste deel van de nieuw te ontwikkelen woningen moeten hun plaats krijgen binnen het stedelijke gebied. Dit plan wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande sluit het plan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat aan bij de inhoud van de Woonvisie en het woningbouwprogramma.

2.4.4 Parkeernota

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. In deze nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast wordt onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Wat betreft parkeren is de Parkeernota 2005 bij het plan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat als uitgangspunt genomen. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.5 Water- en rioleringsplan 2016 - 2020

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg het 'Water- en rioleringsplan' (WRP) vastgesteld. Dit WRP is tot stand gekomen in samenwerking met de hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. Het WRP bestaat uit een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) en een Stedelijk WaterPlan (SWP). Het WRP bestrijkt de planperiode 2016 tot en met 2021 en voldoet aan de wettelijke en gemeente-specifieke eisen op het gebied van de gemeentelijke watertaken. Het WRP geeft een duidelijk overzicht van beleidsdoelen, maatregelen en financiële dekking, zodat de gemeentelijke organisatie dit als leidraad voor de komende jaren kan gebruiken. Uitgangspunt van het WRP is klimaatadaptief bouwen en

het realiseren van duurzame praktische oplossingen voor het gehele watersysteem. In het WRP staat onder andere waar de riolering aan vervanging toe is en wordt vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Dit stelsel voert rioolwater af naar de waterzuivering en regenwater naar sloten en vijvers. In het WRP is voorts aangegeven waar aanpassingen aan de openbare ruimte kunnen bijdragen aan de oplossing van het waterprobleem.

Conclusie

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

2.5 Conclusie ruimtelijk beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van de 26 woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam.

3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Het bouwplan voor de Plaspoelkade en de Warmoezierstraat voorziet in de realisatie van 26 woningen. Het projectgebied is gelegen in het centrum van Leidschendam en wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde: de achterzijde van de bebouwing aan de Tuinderijstraat;
- aan de westzijde: de Plaspoelkade;
- aan de oostzijde: de bebouwing aan de Plaspoelstraat;
- aan de zuidzijde: de bebouwing aan de Warmoezierstraat.

De projectlocatie is direct gelegen aan de Plaspoelkade en aan de Warmoezierstraat. Aan de Warmoezierstraat worden 5 eengezinswoningen gerealiseerd. Op de hoek met de Plaspoelkade komt een appartementengebouw met 10 appartementen. Aan de Plaspoelkade worden de 11 eengezinswoningen gebouwd.

In de bestaande situatie was eveneens sprake van woonbebouwing in de vorm van een appartementencomplex / portiekflats. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt.

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd. Hierna wordt eerst nader ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan. Vervolgens zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden gegeven van het bouwplan.

3.1 Strijdigheid bestemmingsplan 'Damcentrum'

Ingevolge het bestemmingsplan 'Damcentrum' rusten op de percelen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat de volgende bestemmingen:

- a. *Archeologisch waardevol gebied (artikel 21)*
- b. *Primaire waterkeringsdoeleinden (artikel 23)*
- c. *Uit te werken gebied voor woondoeleinden (UW 30-40) (artikel 25)*

Hierna volgt een verdere bespreking van deze bestemmingen, toegepast op het bouwplan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat.

Ad a. Archeologisch waardevol gebied (art. 21)

Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na een binnenplanse vrijstelling van het college, op basis van een rapport waarmee de archeologische waarde van de betrokken gronden in voldoende mate is vastgesteld en de betreffende waarden door de verwezenlijking van het bouwplan niet worden geschaad. Wat betreft archeologisch onderzoek zij verder verwezen naar paragraaf 6.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Overigens dient ingevolge artikel 21 lid 7 van de planregels wel een zogenaamde aanlegvergunning te worden aangevraagd. De omgevingsvergunning zal ook zien op deze activiteit (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo).

Ad b. Primaire waterkeringsdoeleinden (art. 23)

Gronden met de bestemming primaire waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kade, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zijn pas toelaatbaar na binnenplanse vrijstelling van het college, gehoord de beheerder van de waterkering. Beoordeling van het bouwplan en advisering daarover door de waterbeheerder in relatie tot het belang van de waterkering vindt mede plaats in het kader van de beoordeling van de te verlenen watervergunning. Samen met de gemeente legt het Hoogheemraadschap Delfland een regionale waterkering aan onder de Plaspoelkade. Het plangebied ligt in de beschermingszone. Voor het uitvoeren van werkzaamheden zal dan ook een watervergunning moeten worden aangevraagd.

Ad c. Uit te werken gebied voor woondoeleinden (art. 25)

Het voorliggende bouwplan voor de Plaspoelkade / Warmoezierstraat (A2-locatie) wijkt af van de uitwerkingsregels die in de vigerende uit te werken bestemming zijn opgenomen. De afwijkingen zijn, kort samengevat als volgt, te omschrijven:

1. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub a, dient het aantal woningen volgens plankaart ten minste 30 en ten hoogste 40 te bedragen. Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling, omdat in totaal 26 woningen worden gebouwd (onderschrijding);
2. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub d, dient daar waar op de plankaart de aanduiding 'voorgevelijn' is aangegeven de voorgevel van de hoofdgebouwen volledig in de voorgevelijn te worden gebouwd of in afwijking daarvan maximaal 0,5 meter daarachter. Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat de voorgevels van de meeste eengezinswoningen voorbij de voorgevelijn worden gerealiseerd (verhoogde voorruimten aan de Plaspoelkade en Plaspoelstraat), dan wel meer dan 0,5 meter daarachter worden gebouwd (voorgevels Plaspoelkade en Warmoezierstraat). Het appartementengebouw op de hoek Plaspoelkade / Warmoezierstraat staat overigens nagenoeg in de voorgevelijn, maar overschrijdt deze in geringe mate aan zijde Plaspoelkade, evenals de uitkragende balkons;
3. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub f.2 en sub g, mag de bouwhoogte van gebouwen op een grotere afstand dan 16 meter vanaf de voorgevelijn ten hoogste 3 meter bedragen. Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling voor wat betreft een klein deel van de dakterrassen aan achterzijde van de woningen aan de Warmoezierstraat;
4. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub h., is ter plaatse van de aanduiding "accent toegestaan" is – binnen een afstand van ten hoogste 10 m tot aan de rand van het accent – een stedenbouwkundig accent toegestaan, waarbij de bouwhoogte van dit accent ten hoogste 19,5 m mag zijn. Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling omdat het appartementenblok niet op de hoek Plaspoelstraat / Warmoezierstraat wordt gerealiseerd, maar op de hoek Plaspoelkade / Warmoezierstraat. Hierdoor wordt enerzijds het appartementengebouw op meer dan 10 meter van het op plankaart aangegeven stedenbouwkundig accent gerealiseerd en wordt anderzijds de maximale bouwhoogte van 16,5 meter overschreden (hoogste punt van de kap van het appartementengebouw bedraagt circa 22,42 meter);
5. Overeenkomstig artikel 25, tweede lid, sub n.1, dient binnen het UW-gebied te worden voorzien in ten minste: 2,0 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,5 parkeerplaats per gestapelde woning. Het bouwplan voldoet niet aan bovengenoemde bepaling daar niet alle vereiste parkeerplaatsen op het eigen perceel worden aangelegd.

Tevens wordt 1 parkeerplaats onder het overdekte deel aan achterzijde woningen Warmoezierstraat gerealiseerd buiten het plangebied zelf.

Gelet op bovengenoemde strijdigheden is het niet mogelijk om gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid.

Omdat hier sprake is van een uit te werken bestemming bepaalt artikel 26 lid 3 van de planregels dat op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming ('Uit te werken gebied voor woondoeleinden') uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen (dus een 'voorlopig bouwverbod'). Het bouwen zonder uitwerkingsplan is in strijd met dit artikel. De te verlenen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo ziet eveneens op de strijdigheid met dit artikel.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

In paragraaf 2.4.2 is het 'Masterplan Damcentrum' al genoemd als onderdeel van het relevante beleidskader voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat. Het Masterplan vormt de globale stedenbouwkundige basis voor de verdere uitwerking van de verschillende bouw- en overige projecten, die samen moeten resulteren in de revitalisatie van het centrumgebied. Deze globale basis is in eerste instantie naar een meer concreet niveau vertaald in het bestemmingsplan 'Damcentrum', waarin de objectieve randvoorwaarden zijn vastgelegd waaraan de verdere verwezenlijking van de verschillende deelgebieden zal moeten voldoen.

Zoals hierboven beschreven, kijkt het nu voorliggende bouwplan voor de Plaspoelkade en de Warmoezierstraat af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. Hierna zal verder worden ingegaan op de stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijk aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de Plaspoelkade en de Warmoezierstraat. De Plaspoelkade gaat in zuidelijke richting over op de Van Ravensteijnkade en sluit uiteindelijk aan op de Sluiskant (kade van de Vliet). De Warmoezierstraat is een klein straatje welke een verbinding vormt tussen de Plaspoelkade en de Plaspoelstraat / het Damplein.

Op de locatie van dit project hebben appartementengebouwen van eind jaren '50 moeten wijken voor de herontwikkeling 'Damcentrum'. Dit project is een onderdeel van deze grotere herontwikkeling waarbij de 'Hollandse Waterstad' als inspiratie dient. Het waterfront dat grotendeels is 'hersteld' bij de Sluis wordt hierbij 'de hoek om' doorgetrokken naar de haven van de Plaspoelkade. Met het ontwerp voor wat tegenwoordig de Ravensteijnkade heet (voorheen 'Plaspoelkade-Zuid') is hier een eerste aanzet voor gegeven.

Deze ontwikkeling zet dat ontwerp – dat ophield bij de Warmoezierstraat – door tot aan de bebouwing aan de Tuinderijstraat. De gevelwand aan de Warmoezierstraat loopt door tot en met de Plaspoelstraat, waarmee de nieuwbouw aan de Plaspoelstraat en het Damcentrum met dit project worden verbonden.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Het centrum van Leidschendam ondergaat momenteel een grote metamorfose waarbij het karakter van Leidschendam opnieuw wordt gedefinieerd. Met respect voor de omgeving herrijst er een veelzijdig en gevarieerde wijk aan de sluis met een historisch geïnspireerde architectuur.

Dit project bestaat uit 5 eengezinswoningen aan de Warmoezierstraat, op de hoek met de Plaspoelkade een appartementengebouw met 10 appartementen en 11 eengezinswoningen aan de Plaspoelkade. Hierna wordt een beschrijving gegeven van het ontwerp en de opzet van het plan, alsmede de inpassing in de bestaande omgeving.

Woningen aan de Warmoezierstraat

De beoogde gevelwand aan de Warmoezierstraat kent individueel herkenbare panden met een voordeur direct aan de straat. De twee woningen grenzend aan het appartementengebouw (drie lagen plat) volgen de Warmoezierstraat, de drie woningen naar de Plaspoelstraat wijken licht en maken zo op de kruising iets meer ruimte voor bijvoorbeeld een grotere boom. De laatste drie woningen aan de Warmoezierstraat hebben topgevels. De hoekwoning heeft de entree aan de Plaspoelstraat zijde.

Omdat op het maaiveld gedeeltelijk onder de woningen wordt geparkeerd, hebben de woningen hun woonkamer en dakterras op de eerste verdieping (vandaar ook wel 'dekwoningen' genoemd). De afscheiding van het terras aan de Plaspoelstraat is één geheel met de afscheiding van de parkeervoorziening en de zijgevel van de hoekwoning.

Appartementengebouw hoek Warmoezierstraat en Plaspoelkade

Aanvankelijk was het de bedoeling om een hoogteaccent te realiseren aan de Warmoezierstraat (hoek Warmoezierstraat – Plaspoelstraat). Zo is het ook opgenomen in het bestemmingsplan Damcentrum (zie de plankaart hierboven, in paragraaf 1.2). Er is echter voor gekozen om het hoogteaccent te verschuiven van de Warmoezierstraat naar de Plaspoelkade. De stedenbouwkundige reden hiervoor is tweërlei:

1. De Plaspoelstraat, Warmoezierstraat neigde te dicht bebouwd te worden. Het karakter van de Plaspoelstraat kwam in de verdrukking door de hoge concentratie appartementen op de hoek. Door het bouwvolume te verplaatsen naar de Plaspoelkade en grondgebonden woningen te maken op de hoek van de plaspoelstraat ontstaat er een vanzelfsprekende overgang tussen de hoge bebouwing en de lage bebouwing van de Plaspoelhaven. Het straatprofiel van de Plaspoelstraat wordt meer ontspannen, dat wil zeggen verbeteringen op het gebied van bezonning, ruimtebeleving en privacy.

2. De Plaspoelkade heeft meer stedenbouwkundige ruimte gekregen door de nieuw te graven haven. Hogere bebouwing past hier beter. De hogere bebouwing sluit aan op de appartementen die worden gerealiseerd in de 1e fase van het bouwplan aan de Plaspoelkade. Na het hoogte accent op de hoek trapt de bouwhoogte snel af naar vier- en drielaags grondgebonden woningen. Dit zorgt voor een logische aansluiting op de bebouwing in de Tuinderijstraat.

Woningen Plaspoelkade

Vanaf het appartementengebouw op de hoek met de Warmoezierstraat zet de gevel zich, met twee sprongen naar achteren, door met 11 eengezinswoningen die beschikking hebben over een goed bezond terras/tuin aan de haven. Het straatbeeld is ontworpen als een voortzetting van de Van Ravensteijnkade, die naar de Tuinderijstraat toe lager wordt – aansluiting zoekend bij de nieuwbouw aan de Tuinderijstraat en de jaren '30 woningen richting de Oude Trambaan. De eerste vier woningen vanaf het appartementengebouw hebben een dakopbouw met dakterras aan de voorzijde en een daktuin aan de achterzijde. De vijfde woning is het meest voorname en ook hoogste pand in de rij. De zesde en zevende woning zijn de eerste woningen met een lagere goot en een kap: een langskap met daarin dakkapellen. Het achtste pand heeft een dwarskap voorzien van een tuitgevel en is het

zwaardere accent tussen de langskappen. Het negende, tiende en elfde pand vormen samen het sluitstuk van de rij, gezamenlijk het breedste volume.

Inpassing in bestaande omgeving

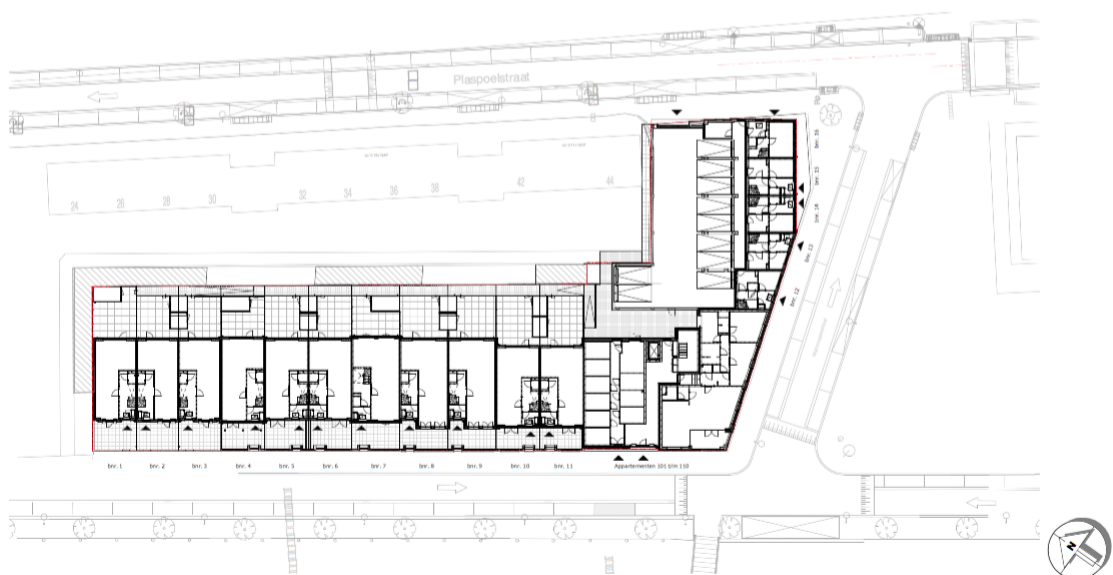
Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van de nieuwe woningen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing. Daarbij is er gekeken naar twee aspecten: bezonning en privacy voor bestaande bewoners.

De bezonning is in beeld gebracht: de berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking is van het theoretische bouwvolume zoals dat mag worden gerealiseerd conform het bestemmingsplan en de schaduw werking van het voorliggende bouwplan (*Bezonningsstudie Plaspoelkade*, Architectenbureau Van Manen, d.d. 2 februari 2017, zie bijlage I). In deze tekeningen wordt duidelijk zichtbaar dat het bouwplan aanzienlijk minder schaduw geeft dan wat er mogelijk is volgens het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de privacy is gekeken of de afstand tot bestaande bebouwing niet de grenzen van het bestemmingsplan overschrijdt. Ook dit is gevisualiseerd (*Bouwmassa in bestemmingsplan*, zie bijlage II). De bebouwingsgrenzen aan de achterzijde van het bouwplan overschrijden nergens de bouwgrenzen van het bestemmingsplan aan de achterzijde. Bovendien is het gebied hoofdzakelijk ingevuld met grondgebonden woningen waardoor inkijk in bestaande woningen aanzienlijk beperkt wordt ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar wel resulteert in een betere aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Leidschendam-Centrum. De stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan is inmiddels in het supervisieteam aan de orde geweest en akkoord bevonden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.



Plattegrondtekening plan Plaspoelkade en Warmoezierstraat



Impressie hoek Plaspoelkade – Warmoezierstraat



Impressie eengezinswoningen Warmoezierstraat



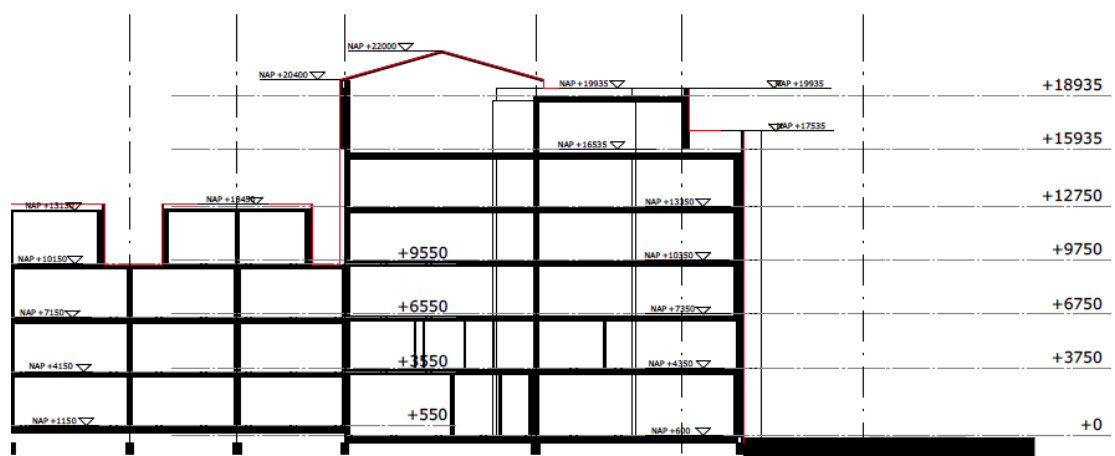
Impressie vooraanzicht eengezinswoningen Plaspoelkade



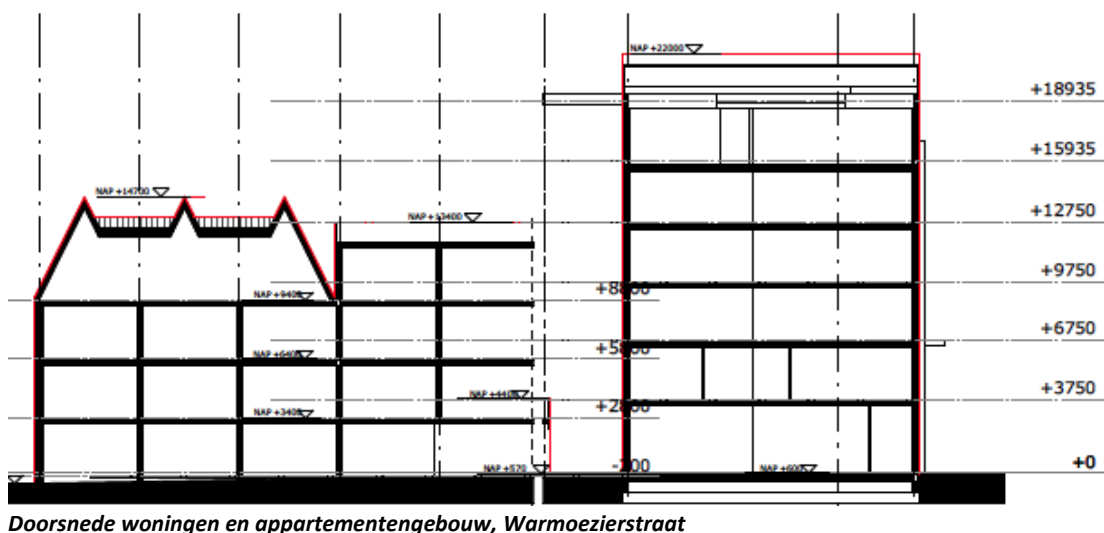
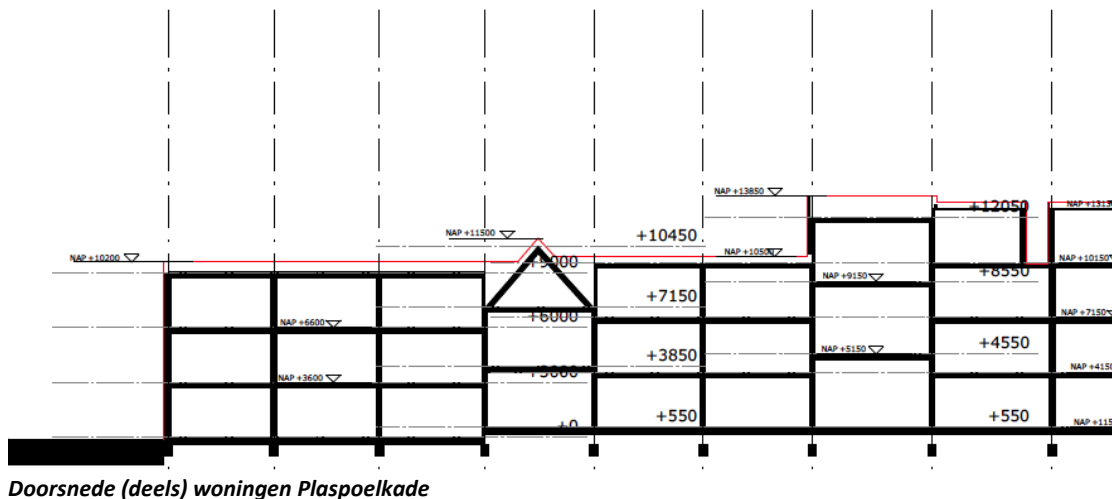
Impressie vooraanzicht deel eengezinswoningen en appartementen Plaspoelkade



3D impressie bouwplan (zicht op zijde Plaspoelkade en hoek Warmoezierstraat)



Doorsnede (deels) woningen en appartementengebouw, zijde Plaspoelkade



mate van afwijking van het bestemmingsplan (in paragraaf 3.1 van de 'Ruimtelijke onderbouwing' is daar uitgebreider op ingegaan). Immers de mate van afwijking van het bestemmingsplan bepaalt ook voor een groot deel de 'bandbreedte' van beoordeling van het plan. Het huidige bestemmingsplan geeft immers al een uitwerkingsbevoegdheid voor de bouw van woningen binnen het plangebied. Weliswaar betreft dit een uitwerkingsbevoegdheid, echter het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat met het bestaan van de uitwerkingsbevoegdheid in het plan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de uitwerkingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd indien voldaan wordt aan de bij het plan gestelde uitwerkingsvoorwaarden. Het bouwplan wijkt echter op een aantal punten af van de uitwerkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Dat betreft het feit dat de voorgevel van de hoofdgebouwen niet volledig in of ten hoogste 0,5 meter achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn wordt gebouwd, dat ter plaatse van de appartementen de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden, dat het hoogteaccent zich niet bevindt op de positie van de aanduiding 'hoogteaccent toegestaan' zoals op de plankaart is aangegeven, en dat het bouwplan niet voorziet in de op grond van de parkeernorm voorgeschreven aantallen parkeerplaatsen binnen het gebied met de bestemming UW (art. 25 lid 2 sub n. van de planregels). Voor het overige waren er geen strijdigheden. Dat betekent dus dat binnen de uitwerkingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 25 er een bouwplan gerealiseerd mag worden dat slechts op een klein aantal onderdelen afwijkt van het bouwplan waarvoor nu de omgevingsvergunning aangevraagd is.

Dit neemt niet weg dat ook bij dit plan (zoals dat ook aan de orde zou zijn geweest bij het vaststellen van een uitwerkingsplan) beoordeeld moet worden of er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening', waarbij eveneens het 'woon- en leefklimaat' van omwonenden betrokken dient te worden. Echter dit wel tegen de achtergrond van het zojuist geschetste ten aanzien van de bestaande uitwerkingsbevoegdheid. Voor deze beoordeling omtrent de aanvaardbaarheid van het 'goed woon- en leefklimaat' is vooral gekeken naar de bewoners van de Tuinderijstraat en de bewoners van de Plaspoelstraat. Ook is de situering ten opzichte van de overzijde van de Warmoezierstraat beschouwd. Hierover het volgende.

Het bouwplan sluit aan de achterzijde aan op de achtererven van de Tuinderijstraat en de Plaspoelstraat, weliswaar gescheiden door een brandgang. De afstand tussen de achtergevels van de woningen bedraagt ongeveer 20 meter. Aan de zijde van de Warmoezierstraat / Plaspoelstraat is gekozen voor het hoogteaccent. Dat sluit aan op het tegenovergelegen hoogteaccent van de nieuwbouw aan de Plaspoelstraat en het toekomstige hoogteaccent van de Warmoezierstraat. Zoals opgemerkt, trapt de bouwhoogte van het plan na het hoogteaccent op de hoek snel af naar vier- en drielaags grondgebonden woningen, wat zorgt voor een logische aansluiting op de bebouwing in de Tuinderijstraat en deels ook de Plaspoelstraat. Dit verloop in de bebouwingshoogte is in het belang van de bewoners van de Tuinderijstraat en de Plaspoelstraat.

In paragraaf 3.2.2 (onder '*Inpassing in bestaande omgeving*') is reeds ingegaan op de gevolgen van het bouwplan voor de bezonning en privacy voor bestaande bewoners. Uit de als bijlage I bijgevoegde tekeningen blijkt dat het bouwplan aanzienlijk minder schaduw geeft dan wat er mogelijk is volgens het bestemmingsplan. Ten aanzien van de privacy is opgemerkt dat het bouwplan aan de achterzijde, grenzende aan de bestaande bebouwing, de bebouwingsgrenzen van het bestemmingsplan niet overschrijdt (zie bijlage II). Dat betekent dat, ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan, er geen verslechtering plaatsvindt van de privacy van de bewoners van de nabijgelegen woningen.

Gelet op de dichtbevolkte stedelijke omgeving ter plaatse, alsmede op het gekozen ontwerp met de aangehouden afstanden ten opzichte van de bestaande woningen, kan ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van het nieuwbouwplan en ter plaatse van de bestaande woningen sprake zal zijn een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

4.1.1 Inleiding

De parkeerbehoefte voor het centrumgebied van Leidschendam als geheel is ingeschat aan de hand van landelijk gehanteerde kencijfers, gecombineerd met de gegevens over de feitelijke situatie in het Damcentrum. Deze parkeerbehoefte is vertaald naar een integrale parkeerbalans voor het gehele centrumgebied, die onderdeel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum'. Bij de behandeling van de beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van dit bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze parkeerbalans als niet in geding zijnde uitgangspunt bevestigd en gehanteerd. Overigens wordt op dit moment de betreffende parkeerbalans geactualiseerd. Hierna zal zoveel mogelijk uitgegaan worden van de actuele cijfers.

4.1.2 Toegepaste parkeernormen

De revitalisatie van het Damcentrum behelst een integrale herinrichting en wijziging van functies en gebruik van gronden in het gehele centrumgebied. Deze herinrichting heeft gevolgen voor de parkeerbehoefte en de parkeerdruk in het centrum.

De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld. Deze nota wordt bij dit bouwplan eveneens als leidend beschouwd. Dat betekent, zoals eerder opgemerkt, dat de norm uit het bestemmingsplan 'Damcentrum' (2005) hier niet meer als uitgangspunt wordt genomen. Die norm bedroeg 2.0 parkeerplaatsen per grondgebonden woning.

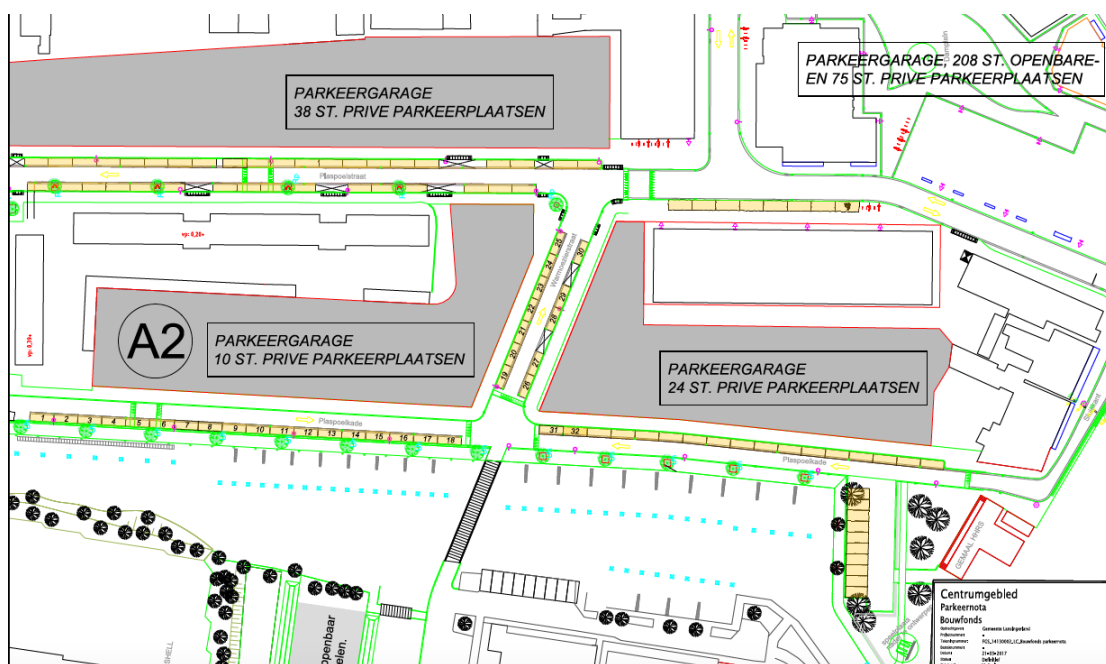
Uitgangspunt van de in 2012 vastgestelde parkeernota is dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving. Voor het centrumgebied gaat de Parkeernota 2005 uit van de volgende gemiddelde parkeernormen (binnen schil-centrum):

1. ten minste 1,6 parkeerplaatsen per eengezinswoning (tussenwoning/hoekwoning)
2. ten minste 1,5 parkeerplaatsen per gestapelde woning

4.1.3 Toetsing bouwplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van 16 eengezinswoningen en 10 appartementen. Toepassing van de hiervoor beschreven parkeernormen resulteert voor het opvangen van de parkeerbehoefte van het bouwplan in een te realiseren parkeeropgave van 41 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in deze parkeerplaatsen, op de volgende wijze:

- Op eigen terrein kan worden voorzien in 10 parkeerplaatsen;
- Langs de Plaspoelkade kan worden voorzien in 18 parkeerplaatsen;
- Langs de Warmoezierstraat kan worden voorzien in 12 parkeerplaatsen;
- Langs de Van Ravensteijkade kan worden voorzien in 2 parkeerplaatsen.



Overzicht parkeerplaatsen t.b.v. A2-locatie

De Plaspoelkade biedt voldoende ruimte voor het creëren van de betreffende openbare parkeerplaatsen. De 2 parkeerplaatsen aan de Van Ravensteijnkade zijn beschikbaar, nu voor het plan op die locatie (de A3-locatie) voldoende andere parkeerplaatsen beschikbaar zijn (onder meer in een bij de A3-locatie behorende parkeergarage).

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat met de realisatie van het bouwplan geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

4.2.1 Uitgangspunten toekomstige situatie

Voor de verkeerssituatie, zoals die er na de herontwikkeling van het Damcentrum zou moeten komen uit te zien, is een aantal uitgangspunten resp. doelstellingen geformuleerd. De kern daarvan is, dat het centrumgebied van Leidschendam moet worden gevormd tot een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied, waarin de verkeersfunctie voor het gemotoriseerde verkeer ondergeschikt is aan het wonen, het winkelen, het werken, het recreëren, etc. De openstelling van de N14 in november 2003 heeft al een belangrijke bijdrage geleverd aan het verwezenlijken van deze doelstelling. Verkeer van en naar de A4, dat voorheen van de route door het centrum gebruik moest maken, kan sinds eind 2003 gebruik maken van de route via de N14. Verkeerstechnisch blijft het uitgangspunt gehandhaafd, dat de verkeersintensiteit in het centrum een zodanig niveau moet hebben dat een veilige en leefbare situatie kan worden gewaarborgd. Het Damcentrum moet in de toekomstige situatie primair goed bereikbaar zijn voor het langzaam verkeer. Voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer moet een goede bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer gewaarborgd blijven, maar moeten doorgaande verkeersstromen beperkt worden. Ook de bereikbaarheid van het centrum door middel van het openbaar vervoer moet geoptimaliseerd worden, door middel van een ontsluitende lijn die goed in het centrumgebied wordt ingepast. Daarnaast wordt een goede overstapmogelijkheid naar verbindende lijnen geboden ter hoogte van de Oude Trambaan.

4.2.2 Verkeerseffecten van het plan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Damcentrum" is onderzoek verricht naar de verkeerseffecten van de herinrichting van het centrumgebied. In de eerste plaats kan daarom worden verwezen naar het desbetreffende vigerende bestemmingsplan. In 2010 is aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeersgerelateerde milieueffecten van de ruimtelijke ingrepen die in het Damcentrum zullen plaatsvinden (*Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum*, Goudappel-Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010, zie bijlage III). Hierbij zijn ook de verwachte verkeerseffecten van de herinrichting van het Damcentrum beschreven.

De verschillende ruimtelijke ingrepen in het Damcentrum voorzien in een aantal ontwikkelingen (waarvan het bouwplan voor Plaspoelkade en Warmoezierstraat er één is), die mogelijk een extra verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. In het bedoelde aanvullende onderzoek is de situatie in 2020 zónder de ruimtelijke ingrepen ('de autonome ontwikkeling') vergeleken met de situatie in 2020 mét de voorgenomen ontwikkelingen. Als gevolg van deze ontwikkelingen zal naar verwachting de verkeersdruk binnen het Damcentrum toenemen. Daarnaast is sprake van een toename van de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen rond het centrumgebied. De geprognoseerde toename van de verkeersintensiteiten is echter relatief beperkt, namelijk niet meer dan circa 10-15%.

Overigens kan nog worden opgemerkt, dat de hiervoor bedoelde beperkte toename van de verkeersdruk in het Damcentrum geen gevolg is van het verwezenlijken van een aantal plannen die afwijken van de ontwikkelingen die rechtstreeks in het bestemmingsplan "Damcentrum" zijn voorzien. Ook wanneer de in dit vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen conform de vastgestelde bestemmings- resp. uitwerkingsregels zouden zijn uitgevoerd resp. uitgewerkt, zouden de hiervoor beschreven effecten op de verkeersdruk zich in vergelijkbare aard en omvang hebben voorgedaan.

4.2.3 Relatie met een "Duurzaam Veilige" wegencategorisering

Beleidsmatig wordt op rijks-, provinciaal - en gemeentelijk niveau gestreefd naar een Duurzaam Veilige inrichting van de wegenstructuur. Eén van de belangrijkste principes van Duurzaam Veilig is het categoriseren van wegen en afstemming van functie, vorm en gebruik. Alle wegen binnen het Damcentrum zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximale snelheid van 30 km/uur. Een belangrijk kenmerk van erftoegangswegen is de menging van verkeers- en verblijfsfuncties. Voor fietsers zijn geen aparte voorzieningen aanwezig, automobilisten moeten door de inrichting van deze wegen het idee krijgen dat zij hier als het ware te gast zijn. Dit principe sluit aan bij de kernuitgangspunten voor de herinrichting van het Damcentrum. De weginrichting moet automobilisten ook stimuleren om hun snelheid aan te passen. Het bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en vraagt verder geen bijzondere inrichtings- of overige maatregelen. Vanuit dit oogpunt is verwezenlijking van het project dan ook aanvaardbaar.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Inleiding

Voor de planologische inpassing van de woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat te Leidschendam dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch Advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Plaspoelkade - Warmoezierstraat in Leidschendam*, d.d. 22 maart 2017, zie bijlage IV). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

5.1.2 Geluidsbelasting door gezoneerde wegen (Wet geluidhinder)

Het bouwplan valt binnen de geluidszones van Oude Trambaan (zone 200 meter) en de Voorburgseweg (zone 200 meter). Uit voornoemd onderzoek van Van Kooten Advies blijkt dat de voorkeursgrenswaarde binnen deze zones op geen van de waarneempunten wordt overschreden. Ingevolge de Wet geluidhinder vormt dit dan ook geen belemmering voor de verwezenlijking van het voorliggende bouwplan.

5.1.3 Geluidsbelasting door 30 km/h-wegen (goede ruimtelijke ordening)

Het plan is gelegen binnen een gebied met 30 km/h-wegen. In het kader van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wel hebben deze wegen effect op de geluidssituatie van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Wettelijk gezien zijn dergelijke wegen niet geluidsgezoneerd. Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te kunnen maken, is het desondanks wenselijk om toch de geluidssituatie (gevelgeluidsbelasting) inzichtelijk te maken. De resultaten langs de hier relevante 30 km/h-wegen zijn inzichtelijk gemaakt door voor alle waarneempunten binnen het gebied de gecumuleerde geluidsbelastingen te bepalen. Op basis daarvan kan worden bepaald of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening al of niet sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau resp. akoestisch klimaat.

De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert op grond van het gemeentelijk geluidsbeleid (Beleidsregel hogere grenswaarden) voor nieuwe woningen langs 30 km/h-wegen de volgende normen:

1. *de maximaal aanvaardbare geluidsbelasting (gecumuleerd en na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder) door 30 km/h-wegen bedraagt 63 dB;*
2. *elke nieuwe woning dient over ten minste één geluidluwe gevel (geluidsbelasting maximaal 53 dB) te beschikken;*
3. *buitenruimten bij woningen worden bij voorkeur gesitueerd aan de geluidluwe zijde, als een woning beschikt over één buitenruimte die niet aan de geluidluwe zijde is of kan worden gerealiseerd is het toegestaan om de buitenruimte aan de geluidbelaste zijde te situeren onder de voorwaarde dat de maximale geluidsbelasting ter plaatse van deze buitenruimte niet meer dan 58 dB bedraagt.*

Ad 1. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat op geen van de gevels van het bouwplan als gevolg van de 30 km/h-wegen de maximale geluidsbelasting meer bedraagt dan 63 dB. Er is dus sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Ad 2. De woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat zullen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel.

Ad 3. De woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat zijn voorzien van buitenruimten die zijn gesitueerd aan de geluidluwe zijde.

Overigens wordt nog nader onderzoek gedaan naar de gevelgeluidwering dat op grond van het Bouwbesluit benodigd is om aan de maximale binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het project heeft betrekking op het realiseren van totaal 26 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaan er wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.3 Natuurbescherming

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Aqua-Terra Nova (*Eco-effectscan Plaspoelkade te Leidschendam*, 10 oktober 2016, zie bijlage V) waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en / of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport:

- Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. In de nabije omgeving zijn wel gebieden aanwezig die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland. Vanwege het kleine plangebied waar de werkzaamheden plaatsvinden, de tussenliggende afstand en gebieden worden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN verwacht. Een nadere toetsing aan de Wet Natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland is niet nodig.

- Doordat binnen de grenzen van het plangebied geen geschikt leefgebied aanwezig is voor beschermde soorten, is nader onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.
- Doordat algemene soorten van tabel 1 wel van het plangebied gebruik kunnen maken, is van belang de werkzaamheden conform de zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming uit te voeren.
- In alle plangebieden komen in struweel en in bomen algemene broedvogels voor. Alle in Nederland broedende vogels zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli. Werkzaamheden aan het groen worden in deze periode afgeraden. Indien werkzaamheden in de periode maart t/m juli moeten worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringsvrije zone rond het nest te worden opgesteld.
- Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1-soorten geldt een vrijstelling. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om te allen tijde een vluchtweg voor dieren te behouden bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, wordt vooralsnog niet verwacht dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A4 is ca. 800 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter zullen bewoners zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde spoorverbinding (het spoortraject Amsterdam - Den Haag ligt op bijna 2 km). Over de Vliet / Zuidvliet vindt alleen zeer incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Vliet is niet aangeduid als vaarweg waarmee specifiek rekening gehouden moet worden op het gebied van de externe veiligheid. De Vliet / Zuidvliet is van lokale dan wel regionale betekenis maar vervult voornamelijk een toeristische functie en minder een goederentransportfunctie. Ook voor de toekomst worden met betrekking tot de externe veiligheid in relatie tot vervoer van

gevaarlijke stoffen in de binnenvaart binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg geen knelpunten verwacht.

5.4.2.4 Buisleidingen

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



Uitsnede risicokaart (blauwe pijl: projectlocatie)

Conclusie

Externe veiligheid is voor de in het projectgebied voorziene nieuwe ontwikkeling geen relevant thema. Het plaatsgebonden risico resp. het groepsrisico zal niet worden gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, noch van de situatie zoals die in het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum' in juridisch-planologische zin is voorzien.

5.5 Water

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

5.5.1 Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht 'oude' wetten op het gebied van water samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten.

De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor de implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen op grond van de Waterwet een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties met uitzondering van:

- onttrekkingen voor drinkwater;
- koude- en warmteopslag;
- grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar.

Gemeenten krijgen verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

De A2-locatie maakt onderdeel uit van de herinrichting van het centrum van Leidschendam. Het stedenbouwkundig masterplan voor de herinrichting van het centrum van Leidschendam, en het onderliggend waterplan waarin de aanpassingen van het watersysteem zijn opgenomen, is in overleg met de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland tot stand gekomen.

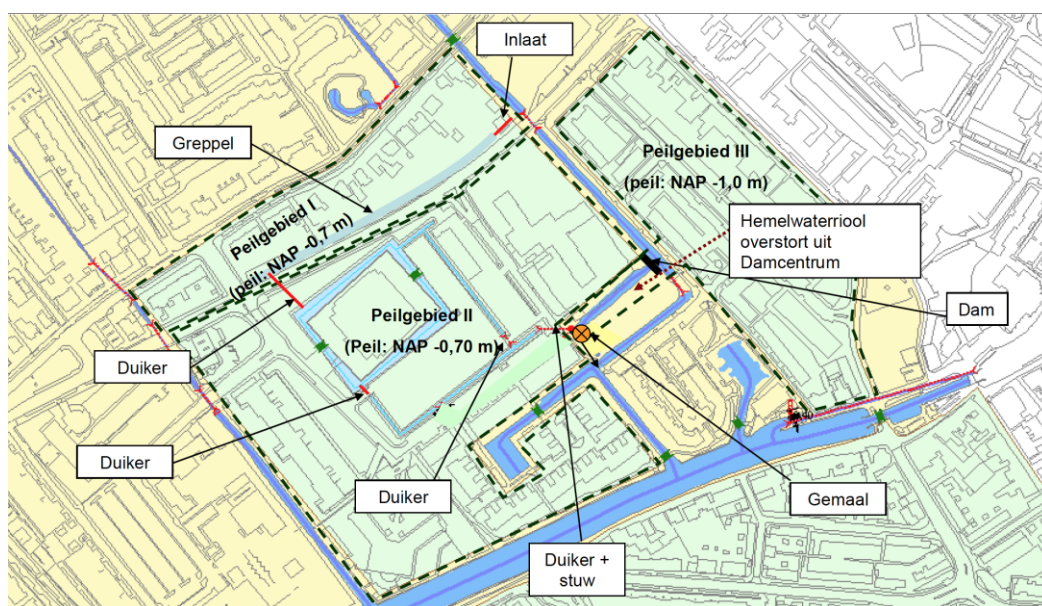
De waterparagraaf voor de A2 locatie is dan ook gebaseerd op het “Waterplan Damcentrum”. In het waterplan zijn de waterhuishouding, de gewenste waterkwaliteit en de keuzes voor riolering en het grondwater nader uitgewerkt.

5.5.2 Huidige situatie

Het centrum van Leidschendam vormt een overgang van het duinengebied naar veengronden. Het centrumgebied ligt deels in de polders en deels in boezemland. In het centrum van Leidschendam ligt verder de landscheiding, de grens van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en Hoogheemraadschap van Delfland. De projectlocatie grenst aan boezemwater en maakt onderdeel uit van de Klein Plaspoelpolder. De projectlocatie ligt daarmee volledig in het Delflandse deel van het gebied.

Watersysteem

Aan de zuidoost kant van de Klein Plaspoelpolder vormt de Vliet de grens. De polder heeft van oorsprong meerdere peilgebieden. Een kaart van de Klein Plaspoelpolder is weergegeven in onderstaande figuur.



Klein Plaspoelpolder (Bron notitie hoogheemraadschap Delfland)

De projectlocatie ligt in peilgebied III, een gescheiden gerioleerd gebied dat afwatert op de bergingskelder van 370 m3. Het projectgebied was in de bestaande situatie volledig verhard oppervlak. In het waterplan is voor het volledige peilgebied uitgegaan van een verhardingspercentage van 86%. Er is geen oppervlaktewater aanwezig.

Voor de afwatering ligt er een gescheiden rioleringsstelsel. Het HWA wordt afgevoerd naar een bergingskelder van 370 m3 aan de overzijde van de boezem. Deze bergingskelder voert af naar een stuk afgedamd boezemwater in peilgebied II.

Waterkering

De Plaspoelkade ligt aan boezemwater. Onder de kade wordt een regionale waterkering aangelegd met een kruinpeil van minimaal 0,1 m+NAP. De kade wordt aangeheeld. Zodra de kade is aangelegd wordt deze in de legger opgenomen.

Ontwatering

Aan de noordwest kant van de klein Plaspoelpolder ligt de Oude Trambaan op een strandwal. Het maaiveld is hier hoger. Ter plaatse van de veengronden treden grootschalige zettingen op, welke met maaiveldverhoging in het verleden zijn bestreden. Het maaiveld rond de projectlocatie verloopt daarom van circa -0,4 m+NAP tot +0,4 m+NAP. Het zuidoostelijk deel van het gebied ligt nauwelijks boven boezempeil. Een indruk van de maaiveldhoogtes rond de projectlocatie zijn opgenomen in onderstaande figuur. De ontwateringsdiepte is in de bestaande situatie gering.



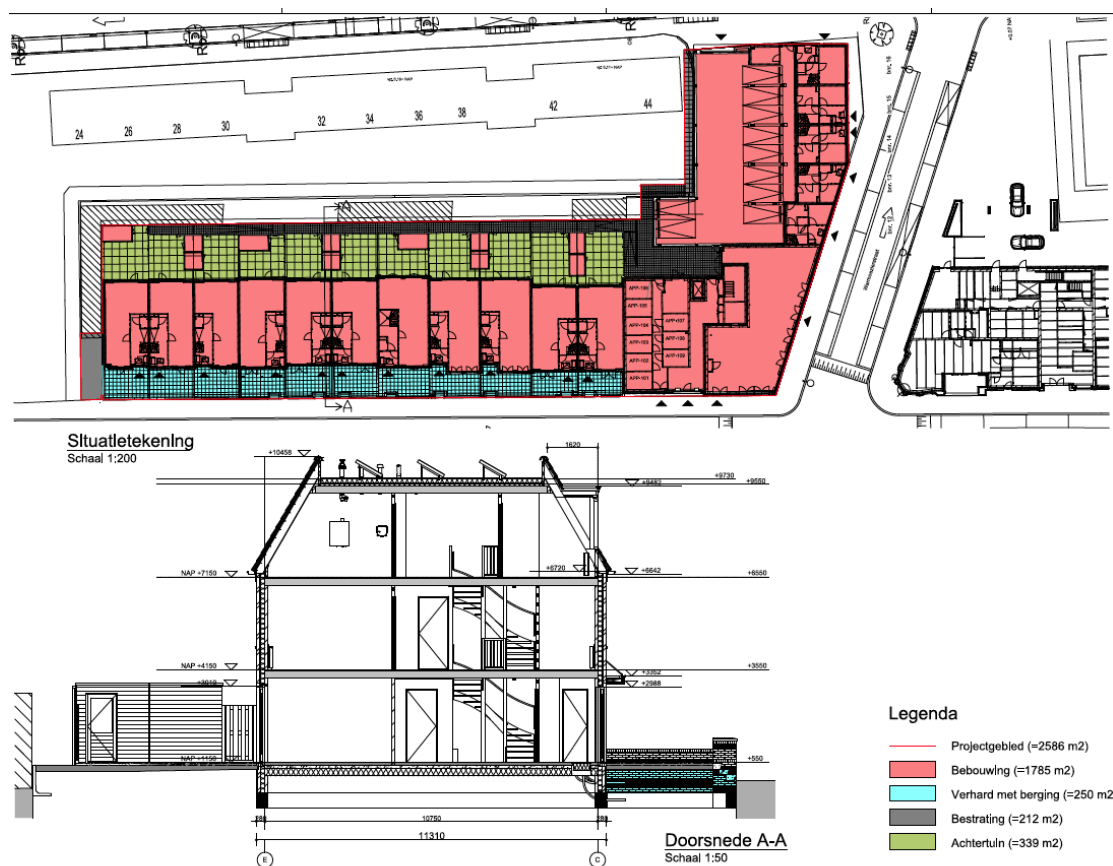
Maaiveldhoogtes

Waterkwaliteit

In het verleden bevond zich een riooloverstort aan de Plaspoelkade. Deze is inmiddels geamoveerd. Er zijn geen knelpunten bekend met betrekking tot de waterkwaliteit in het gebied.

5.5.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt voorzien in woningen en appartementen op de locatie. De inrichting van het gebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



www.foma.nl

Alle door Foma b.v. vervaardigde tekeningen zijn auteursrechtelijk beschermd en mogen derhalve niet gekopieerd, verspreid, verspreid of verspreid worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar-auteur.

Inrichting toekomstige situatie

Waterberging

In het waterplan is voor de locatie uitgegaan van een bijna volledig verhard oppervlak. De nieuwe inrichting van het gebied bestaat voor 1.785 m² uit dakvlakken van de woningen en appartementen, met 339 m² aan achtertuinten (achtertuinten van de woningen aan de Plaspoelkade). De verhardingen om het perceel hebben een omvang van 212 m². Daarnaast zijn er nog bordessen aan de voorzijde van de woningen met een omvang van 250 m² (zie bovenstaande afbeelding 'Inrichting toekomstige situatie').

Het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 2.247 m², circa 87% van het totale oppervlak. Dat is 1% meer dan de uitgangssituatie en dus een minimale verslechtering.

Afwatering

Ondanks dat in het plan slechts een minimale toename plaatsvindt van verhard oppervlak, wordt extra waterberging gerealiseerd. De berging wordt aangelegd onder de bordessen aan de voorzijde van de woningen. De verharding van de bordessen wordt daartoe doorlatend gerealiseerd. Voor zover mogelijk wordt het hemelwater van de daken afgevoerd naar de bordessen om de berging daaronder optimaal te benutten. De waterberging krijgt een overloopvoorziening naar hemelwater riool, en een drainagesysteem om het hemelwater vertraagd af te voeren zodat de berging weer beschikbaar komt.

Riolering

Voor de overige verharde delen welke niet afvoeren op de berging aan de voorzijde wordt hemelwater riolering aangelegd en aangesloten op bestaande HWA riolering in het gebied. Het vuilwater van de locatie wordt separaat ingezameld en afgevoerd naar gemeentelijke riolering.

Ontwatering

De nieuw te realiseren woningen krijgen een vloerpeil van circa 1,15 m+NAP. Daarmee wordt een grote drooglegging gerealiseerd ten opzichte van het boezempeil. Het vloerpeil sluit daarmee beter aan bij de hoger gelegen Oude Trambaan (op een zandbaan).

Aan de achterzijde van het plangebied liggen bestaande woningen, waarbij de kavels laag gelegen zijn ten opzichte van boezempeil. De hoogteligging van het maaiveld verloopt hier van net boven NAP tot lokaal net onder NAP. Voorkomen wordt dat hemelwater van de projectlocatie de bestaande percelen belast door de aanleg van een HWA riool aan de achterzijde. Eventueel wordt een extra leiding gerealiseerd naar bestaand gemeentelijk HWA riool voor de bestaande percelen in de nieuwe achterpaden om toekomstige ontwatering van deze percelen mogelijk te maken.

Waterkering

De Plaspoelkade vormt ook in de toekomstige situatie de functie van boezemwaterkering. De Plaspoelkade ligt feitelijk buiten de projectlocatie.

Conclusie

Door de aanleg van extra waterberging wordt de minimale toename aan verharding ten opzichte van de uitgangssituatie (waterplan Damcentrum) gecompenseerd. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

5.6 Bodem

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

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

Voor de locatie is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bekend is dat ten zuiden van het plangebied (ter hoogte van de Warmoezierstraat) een sanering van sterk met zware metalen en PAK verontreinigde grond heeft plaatsgevonden. Daarbij is een restverontreiniging achtergebleven als gevolg van een aangetroffen huisvuillaag.

Voor de planlocatie heeft VanderHelm Milieubeheer BV in 2010 een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, conform NEN 5740 en 5755 (*Verkennend en aanvullend milieukundige bodemonderzoek*, Plaspoelkade 2 – 39,

VanderHelm Milieubeheer BV, 21 december 2010, zie bijlage VI). VanderHelm Milieubeheer BV komt tot de volgende conclusies:

- *de grond ter plaatse van de restverontreiniging is plaatselijk sterk verontreinigd met lood en zink. De geconstateerde sterke verontreiniging is in voldoende mate afgeperkt. De restverontreiniging heeft in het verleden onderdeel uitgemaakt van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging';*
- *de grond ter plaatse van de huisvuillaag is matig verontreinigd met barium en lood. De matige verontreiniging is in voldoende mate afgeperkt;*
- *de overige bodem (grond en grondwater) is maximaal licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters;*
- *de gemeten concentraties asbest in de grond met zwakke tot matige puinbijmenging overschrijden de interventiewaarde niet.*

VanderHelm Milieubeheer BV geeft aan dat, wanneer tijdens de herinrichting van de onderzoekslocatie graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de geconstateerde sterke verontreiniging, die sterke verontreiniging dient te worden gesaneerd. Daarvoor moet een BUS-melding worden gedaan, waarbij de Omgevingsdienst Haaglanden middels een beschikking instemt met de sanering. Inmiddels is de betreffende melding reeds gedaan. De omgevingsvergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat de sanering wordt uitgevoerd conform het besluit van de Omgevingsdienst Haaglanden alvorens er gebouwd kan worden.

Conclusie

Met in achtneming van het voorgaande wordt niet verwacht dat het aspect bodem milieuhygiënisch een belemmering vormt voor dit plan.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Inleiding

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

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

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

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

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

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

Dit plan van 26 woningen wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij een drempelwaarde:

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

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

Binnen relatief beperkte afstand van het projectgebied ligt echter wel een aantal Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats, waarop het Programma Aanpak Stikstof van toepassing is. In de navolgende paragraaf wordt op dit aspect dieper ingegaan.

5.7.3 Stikstofdepositie

5.7.3.1 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 een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet Natuurbescherming (hierna: wet) afwijzen, 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.

5.7.3.2 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.

5.7.3.3 Toetsing aan 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 meer dan 14 km vanaf het plangebied);
- Meijendel & Berkheide (op ruim 4,0 km vanaf het plangebied);
- Westduinpark & Wapendal (op ruim 8,0 km vanaf het plangebied);
- Solleveld & Kapittelduinen (op ruim 11,0 km vanaf het plangebied).

Gelet op de aard en omvang van de herontwikkeling aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat en de afstand van het plangebied tot de hiervoor genoemde Natura 2000-

gebieden, kunnen significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden in feite reeds op voorhand worden uitgesloten. Dit wordt overigens bevestigd in het onderzoek van Aqua-Terra Nova (zie bijlage V, *Eco-effectscan Plaspoelkade te Leidschendam*, 10 oktober 2016).

Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woningen aan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat in voldoende mate is afgewogen, dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.(-beoordeling) is dus niet noodzakelijk.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

Bij besluit van de minister van VROM van 15 december 2006 is een deel van het Damcentrum, namelijk het gebied rond de sluis, aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Het projectgebied van het bouwplan ligt niet binnen het aangewezen gebied, zodat daarmee geen rekening hoeft te worden gehouden.

Bij de in 2010 opgestarte voorbereiding van een integrale bestemmingsplanherziening voor alle ontwikkellocaties in het Damcentrum is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) verzocht aan te geven of binnen het centrumgebied sprake is van specifieke, in ruimtelijke plannen of besluiten nader te verankeren, cultuurhistorische belangen. Mede namens de RCE is daarop door de VROM-Inspectie aangegeven dat zulke belangen niet in het centrumgebied aanwezig zijn.

6.2 Archeologie

6.2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan 'Damcentrum', maar ook bij de voorbereiding van diverse andere ruimtelijke besluiten die zijn genomen om de revitalisatie van het centrumgebied te kunnen verwezenlijken, zijn archeologische onderzoeken verricht. Op basis van een aantal van deze onderzoeken is in 2005 een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Aangezien op de archeologische verwachtings- en advieskaart een bouwblok soms verschillende bodemtypen en daarmee verschillende adviezen voor vervolgonderzoek omvat, heeft RAAP op verzoek van de gemeente een adviesdocument opgesteld waarbij per bouwblok advies over de omgang met de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt gegeven (adviesdocument 1 juni 2005). Dat adviesdocument is mede gebaseerd op de inhoud van RAAP-Notitie 1107 van 3 februari 2005 (zie bijlage VII).

6.2.2 Projectgebied

Voornoemde adviesdocument van 1 juni 2005 geeft voor de projectlocatie het volgende aan. De omvang van de projectlocatie is circa 2390 m², de verstoringsdiepte is onbekend. Dit bouwblok, dat deels bebouwd is, ligt in een zone met een gevarieerde bodemopbouw. Als gevolg hiervan geldt in het noordwestelijk deel een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum, in het centrale deel een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Bronstijd en in het zuidoostelijk deel een lage archeologische verwachting voor de periode Neolithicum-Bronstijd. In het hele plangebied geldt een middelmatige tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd.

Het projectgebied voor het bouwplan de Plaspoelkade en Warmoezierstraat ligt binnen het gebied waarop deze verwachtingskaart betrekking heeft, maar was nog niet voldoende onderzocht om een uitspraak te kunnen doen over de aan- of afwezigheid van archeologische resten.

6.2.3 Advies

Omdat het terrein archeologisch nog niet gewaardeerd is kan het effect van het bouwplan op het archeologisch bodemarchief op dit moment nog niet worden vastgesteld. Dit vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. In dit kader dient voorafgaand aan vergunningverlening een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) genomen te worden, namelijk het uitvoeren van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Na indiening van het archeologische rapport van het proefsleuvenonderzoek met daarin de archeologische waardering van het terrein kan een besluit genomen over het vervolg (opgraven, in situ behouden, technische maatregelen treffen of (bouw)werkzaamheden onder archeologische begeleiding). Het is mogelijk dat de vergunning of ontheffing in het belang van de archeologie slechts kan worden verleend onder voorwaarden, zoals het treffen van maatregelen om de archeologische resten in de bodem te behouden, of de verplichting tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek. Indien uit het proefsleuvenonderzoek echter blijkt dat er geen behoudenswaardige resten in het projectgebied aanwezig zijn, is daarmee aan de verplichting in het kader van de archeologische monumentenzorg voldaan.

Het proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en conform een daartoe opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE is inmiddels opgesteld en goedgekeurd door de gemeente. Afhankelijk van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek zal het projectgebied ofwel vrijgegeven worden voor de herontwikkeling, danwel aan de omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden verbonden in het belang van de archeologie.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van het grotere geheel van de herontwikkeling en herinrichting van Damcentrum. De ruimtelijke inrichting van het plangebied voorziet in het realiseren van een nieuwe juridisch-planologische - en feitelijke situatie, waaruit aanzienlijke kosten (kunnen) voortvloeien op het gebied van de grondexploitatie, planschaderisico's, enzovoorts.

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en of het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld dat alle kosten die de gemeente mogelijkerwijs maakt of zou kunnen maken door middel van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private partijen die deelnemen in het project Leidschendam-Centrum (Schouten Bouw en BPD Ontwikkeling B.V.) op de ontwikkelende partij zijn afgewenteld, inclusief planschade. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

Voorts kan worden opgemerkt dat er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de betreffende woningen en het dus zeer aannemelijk is dat het plan ook uitgevoerd wordt. De behoefte blijkt uit het feit dat deze woningbouwlocatie is opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.1.2), alsmede uit het feit dat een groot deel van de woningen nu reeds is verkocht, onder het voorbehoud van het doorlopen van de planologische procedure. De appartementen zijn allemaal al verkocht, de grondgebonden woningen voor meer dan de helft. Dat betekent dat er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat niet wordt gebouwd voor de leegstand en dat het plan ook realiseerbaar en uitvoerbaar is ingeval de herontwikkeling onverhoopt wordt overgenomen door andere (markt)partijen.

Gelet op het voorgaande is het voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in

artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het voor het projectgebied vigerende bestemmingsplan "Damcentrum" is op 1 juni 2006 in werking getreden en op 6 juni 2007 (met uitzondering van de bestemmingsregeling voor het Damplein en de Sluiskant) onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan geldt, samen met het "Masterplan Damcentrum" nog steeds als het primaire ruimtelijke beoordelingskader voor de herinrichting van het centrumgebied. Zowel het bestemmingsplan als het masterplan zijn voorbereid met een uitvoerige inspraakprocedure en kenden voor wat betreft de geformuleerde doelstellingen een breed maatschappelijk draagvlak.

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

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant van 15 juni 2017 t/m 26 juli 2017 ter inzage gelegen.

Er is tijdens de ter inzage periode een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen hebben wij beoordeeld, maar deze heeft geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Een reactie op de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota projectafwijkingbesluit "Plaspoelkade/Warmoezierstraat (Plaspoelkade A2)".

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Plaspoelkade en Warmoezierstraat af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen waarvan het bestemmingsplan 'Damcentrum' de verwezenlijking mogelijk beoogt te maken. Het bouwplan is ook in overeenstemming met de in het Masterplan beschreven primaire kwalitatief-ruimtelijke resp. beeldkwalitatieve uitgangspunten. Ook de stedenbouwkundige toetsing (zie paragraaf 3.2) bevestigt dat het voorliggende bouwplan tot een verbetering van de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van zowel de projectlocatie op zichzelf als het Damcentrum als geheel leidt.

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

BIJLAGEN:

- I *Bezonningsstudie Plaspoelkade, Architectenbureau Van Manen, d.d. 2 februari 2017*
- II *Bouwmassa in bestemmingsplan*
- III *Milieueffecten bestemmingsplannen Leidschendam-Centrum, Goudappel Coffeng nr. LSC005/Kmc/0010, februari 2010*
- IV *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Plaspoelkade - Warmoezierstraat in Leidschendam, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 22 maart 2017*
- V *Eco-effectscan Plaspoelkade te Leidschendam, Aqua-Terra Nova, d.d. 10 oktober 2016,*
- VI *Verkenkend en aanvullend milieukundige bodemonderzoek, Plaspoelkade 2 – 39, VanderHelm Milieubeheer BV, 21 december 2010*
- VII *RAAP-Notitie 1107 Archeologie, 3 februari 2005*