

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. een vrijstaande eengezinswoning met bijgebouw
- | aan het Wilsveen 28 te Leidschendam

September 2018

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van een eengezinswoning aan het Wilsveen 28 te Leidschendam.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: de heer R.J.A. van der Burg</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 12 september 2018</i>
<i>Versie</i>	<i>: 2</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 18279/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 <i>Aanleiding</i>	5
1.2 <i>Plangebied</i>	5
1.3 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	5
1.4 <i>Planologische procedure.....</i>	6
1.5 <i>Leeswijzer.....</i>	6
2. RUIMTELIJK BELEID.....	8
2.1 <i>Algemeen</i>	8
2.2 <i>Beleidskaders algemeen</i>	8
2.2.1 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking.....</i>	8
2.2.2 <i>Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit</i>	9
2.2.5 <i>Provinciale Verordening Ruimte 2014</i>	11
2.2.6 <i>Cultuurhistorische hoofdstructuur</i>	13
2.3 <i>Beleidskader specifiek.....</i>	14
2.3.1 <i>Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)</i>	14
2.3.2 <i>Woonvisie 2016 - 2020</i>	15
2.3.3 <i>Beleidsregels woningbouw 2017 - 2019</i>	15
2.3.3 <i>Parkeernota</i>	16
2.3.4 <i>Water- en rioleringsplan 2016-2021.....</i>	17
3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	18
3.1 <i>Inleiding</i>	18
3.2 <i>Bestaande kenmerken en waarden</i>	18
3.2.1 <i>Landelijk gebied</i>	18
3.2.2 <i>De lintdorpen en lintwegen.....</i>	19
3.2.3 <i>De dijken</i>	20
3.3 <i>Trend.....</i>	20
3.4 <i>Ambitie en wensbeelden.....</i>	21
3.4.1 <i>Het landelijk gebied</i>	21
3.4.2 <i>De linten en lintdorpen</i>	21
3.4.3 <i>De dijken</i>	21
3.5 <i>Stedenbouwkundige randvoorwaarden</i>	22
3.2.3 <i>Welstand.....</i>	25
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN.....	26
4.1 <i>Parkeren.....</i>	26
4.2 <i>Verkeersontsluiting en bereikbaarheid.....</i>	26
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	27
5.1 <i>Geluid.....</i>	27
5.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	27
5.3 <i>Natuur.....</i>	28
5.3.1 <i>Inleiding</i>	28
5.3.2 <i>Natuurtoets.....</i>	29
5.4 <i>Externe veiligheid.....</i>	30
5.4.1 <i>Inleiding</i>	30
5.4.2 <i>Relevante risicobronnen voor het projectgebied.....</i>	31
5.4.2.1 <i>Risicovolle inrichtingen en locaties</i>	31
5.4.2.2 <i>Route gevaarlijke stoffen.....</i>	31
5.4.2.3 <i>Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water.....</i>	32
5.4.2.4 <i>Buisleidingen.....</i>	32

5.5	Water.....	32
5.5.1	Inleiding	32
5.5.2	Watertoets.....	33
5.5.2.1	Bestaand stedelijk gebied	33
5.5.2.2	Oppervlaktewater.....	33
5.5.2.3	Riolering en afkoppeling	33
5.5.2.4	Riool- en baggerbeheer	33
5.5.2.5	Waterkeringen & waterveiligheid.....	33
5.5.2.6	Wateropgave	34
5.5.2.7	Klimaatadaptatie	34
5.6	Bodem.....	35
5.6.1	Algemeen.....	35
5.6.2	Onderzoek.....	35
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.7.1	Algemeen.....	36
5.7.2	Toetsing	36
5.7.3	Conclusie	37
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	37
5.8.1	Inleiding	37
5.8.2	Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	37
5.8.3	Conclusie	38
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	39
6.1	Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht	39
6.2	Archeologie	39
7	UITVOERBAARHEID	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
	OVERZICHT BIJLAGEN:	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan het Wilsveen 28 te Leidschendam bestaat het voornemen om een nieuwe woning te realiseren. Voorheen werd dit perceel gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. De op het perceel aanwezige bestaande woning en stal zullen deels worden gesloopt. Een deel van deze opstallen blijft behouden als bijgebouw.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie D, nummer 1538. De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.715 m².

Het plangebied waarop de woning gerealiseerd wordt, is gelegen in het landelijk gebied, een gebied dat voor een groot deel bestaat uit laagbouw van diverse woningen en boerderijen.

De nieuwe woning aan het Wilsveen 28 is een vrijstaand pand op een vrij liggende en ruime kavel.



Fig. 1.1 Luchtfoto Wilsveen 28 met projectlocatie (rood omkaderd)

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkellocatie is op 30 mei 2017 de 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' vastgesteld. Een beheersverordening is een planologische beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de termijn van de verordening. Bij het vaststellen van een beheersverordening wordt doorgaans het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd. Voor het plangebied betrof dat het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009', vastgesteld d.d. 2 juni 2009. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met Landschappelijke waarden (AW – L);
- Agrarisch, met paarden pension toegelaten (A, pnp);
- Groen (G);
- Dubbelbestemming 'Waterkering'.

Het is op basis van de bestemmingsplanregels niet mogelijk om een burgerwoning te bouwen binnen de agrarische bestemming. Een verdere bespreking van deze bestemmingen wordt hier achterwege gelaten. In dit kader is het voldoende om vast te stellen dat het toepasselijke planologische regime de bouw van de woning op het projectgebied niet toelaat.



Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' (perceel projectlocatie: zie rode kader)

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

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

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het 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 volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Beleidskaders algemeen

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

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

2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt nu als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

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

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

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

Conclusie

Nu het plan hier slechts ziet op de realisatie van één woning, is er geen sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2.2 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Algemeen

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 voornoemde VRM vastgesteld. In 2016 is de VRM geactualiseerd. Deze actualisering is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren. Op 19 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de VRM in werking getreden.

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. Eén 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 wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte (mede aan de hand van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, zie hierboven paragraaf 2.2.1).

De bij de VRM behorende kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kaart biedt inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte.

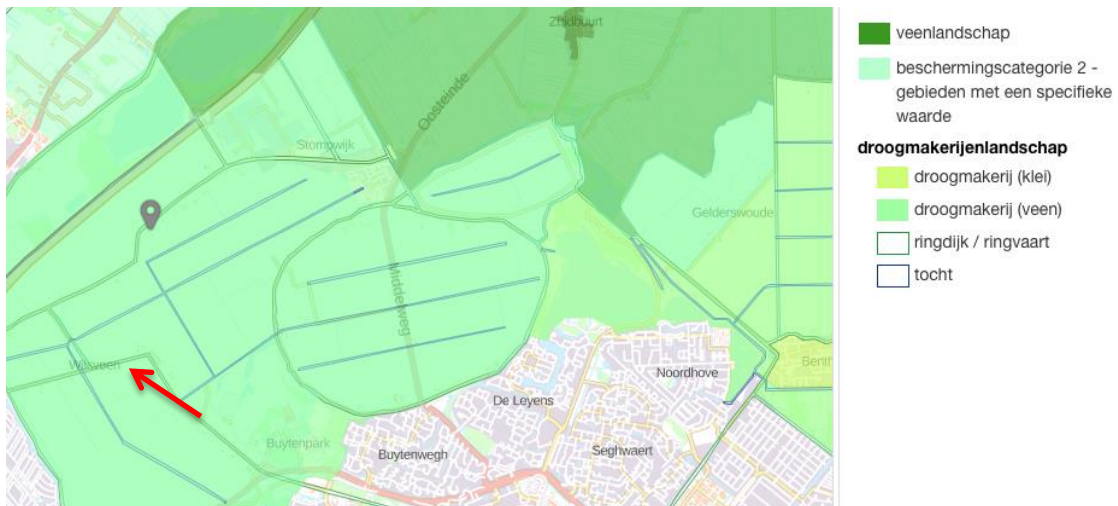


Fig. 2.1 Uitsnede kwaliteitskaart VRM (projectlocatie: zie rode pijl)

De kwaliteitskaart bestaat uit een aantal verschillende 'lagen'. De 'laag van de cultuurlandschappen' is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. Het agrarisch landschap is beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Dicht bij de stad zijn vaak veel verschillende cultuurlandschappen aanwezig, zoals het weidse veenweidegebied met langgestrekte kavels, de zeekleipolders met omringende dijken, de droogmakerijen met kenmerkende rechthoekige structuur. Het zijn allemaal voorbeelden waarbij vanuit een verschillende Ausgangssituation (bodem, water of het moment in de tijd) het land zo optimaal mogelijk is ingericht voor het landbouwkundig gebruik. Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Er is binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) ontwikkelingen.

De 'kaart van de cultuurlandschappen' bestaat weer uit meerdere onderdelen, waaronder de veenlandschappen. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden.

Deze veenlandschappen bestaan zelf ook weer uit verschillende soorten landschappen. Het plangebied aan het Wilsveen 28 maakt deel uit van het zogenaamde 'droogmakerijenlandschap (veen)'. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De VRM geeft de volgende richtpunten voor het droogmakerijenlandschap (veen):

- Bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Planspecifiek

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse gegeven op de inpassing van dit plan. Daarbij wordt ook ingegaan op de gebiedskenmerken en op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Uit de betreffende

analyse blijkt dat het bouwplan voldoet aan de richtlijnen zoals de VRM voor het droogmakerijenlandschap geeft. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3. Hieronder wordt volstaan met een korte toelichting.

- *Bewaren verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.* Met de realisatie van de woning aan het Wilsveen 28 te Leidschendam blijft het bestaande verkavelingspatroon geheel in stand. Dat geldt niet alleen voor de bebouwingsstructuur, maar ook voor de betreffende lengtesloten.

- *Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden.* Ten behoeve van de realisatie van de woning aan het Wilsveen wordt een deel van de oude opstallen van het voormalige agrarische bedrijf gesloopt. Dit betreft ongeveer 279 m² aan bebouwingsoppervlakte (waarvan 98 m² behouden blijft voor het bijgebouw). Daarvoor in de plaats wordt een woning gebouwd van ongeveer 120 m². Dat betekent een vermindering van de bebouwde oppervlakte. Dit komt de openheid van het gebied daar ten goede, en daarmee de maat en de weidsheid van de poldereenheden.

- *Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.*

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een erf dat voorheen in gebruik was ten behoeve van een agrarisch bedrijf (dus niet in de veenweidepolders).

Conclusie

Gelet op het voorgaande, waarbij tevens wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing, kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de woning een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarmee wordt, weliswaar op bescheiden schaal, bijgedragen aan de doelstelling van de VRM, namelijk het 'opwaarderen' van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en het aantrekkelijk maken en houden van de woon- en leefomgeving. Voorts sluit de sloop van de oudbouw en de realisatie van de woning aan op de richtpunten zoals de VRM die geeft voor het zogenaamde droogmakerijenlandschap.

2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Algemeen

De provinciale ruimtelijke verordening 2014 (geconsolideerd in werking 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.

Voor dit plan is vooral artikel 2.2.1 lid 1 relevant. Hieronder een weergave van de meest belangrijke leden:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

(...)

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

(...)

b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

(...)

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of*
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.*

Planspecifiek

De realisatie van de woning moet worden beschouwd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Artikel 2.2.1 lid 1 onder a bepaalt dat dit kan onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet een wijziging op structuurniveau voorziet, en past bij de aard en schaal van het gebied, en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Omdat dit een ontwikkeling betreft die is gelegen op gronden binnen beschermingscategorie b (van het artikel 2.2.1 lid 2, namelijk 'Groene buffer') is het noodzakelijk dat er een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgesteld 'waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft'. In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse gegeven van de inpassing van dit plan (betreffende hoofdstuk kan worden beschouwd als de vereiste 'beeldkwaliteitsparagraaf'). Daarbij wordt ook ingegaan op de gebiedskenmerken en op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Uit de betreffende analyse blijkt dat met de realisatie van het plan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dan een verslechtering. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de inhoud van hoofdstuk 3.

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

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan het Wilsveen 28 aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

2.2.6 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Algemeen

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

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht op hoofdlijnen van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Deze kaart kent 3 verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder thema bestaat weer uit 2 kaarten, de kenmerkenkaart en de waardenkaart, die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland op provinciaal niveau cultuurhistorisch van belang wordt gevonden en waarom. De cultuurhistorische kaart is een belangrijke onderlegger voor ruimtelijke planvorming. Daarmee wil de provincie stimuleren dat cultuurhistorie behouden blijft en/of ingepast wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast heeft de provincie de zogenoemde Gebiedsprofielen Cultuurhistorie opgesteld. Dit zijn zestien gebiedsprofielen, die als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus dienen om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen, zoals die staan in de Provinciale Structuurvisie. De gebiedsprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming.

Gebiedsprofiel Wijk en Wouden

Het voorliggende plangebied maakt deel uit van het gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden'. Het verhaal van het gebied laat zich vertellen aan de hand van vier thema's, die verschillende schaalniveau's en landschappelijke lagen bestrijken. Deze vier thema's zijn:

- *de schaal van de Randstad: Markant deel van het Groene Hart;*
- *de laag van de ondergrond: Staalkaart van polders;*
- *de laag van het netwerk: Linten in soorten en maten;*
- *de laag van het programma: Recreatief palet.*

De combinatie van deze vier lagen bepaalt de landschappelijke karakteristiek van Wijk en Wouden en vormt daarmee de hoofdlijnen van het Gebiedsprofiel. Deze landschappelijke karakteristiek is weergegeven in een kwaliteitsbeeld. Dit kwaliteitsbeeld vormt een samenvatting van de belangrijkste benoemde thema's van Wijk en Wouden met bijbehorende ambities: Versterken van de randen van het gebied, en de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen, en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied van de polders, met relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden:

- *Behouden van het karakteristieke 'Oud-Hollandsche' landschap van de veenpolders, het versterken van de randen en de lange lijnen en verkavelingspatronen in de droogmakerijen, en het herkenbaar en beleefbaar maken van de overgang tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen;*

- *Behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten;*
- *Versterken van de recreatieve mogelijkheden en met name de mogelijkheden om dit landschap vanaf het water te beleven. Hier kunnen verbindingen worden gemaakt tussen de polders en de Oude Rijn, tussen stad en land en tussen strandwallen en polders. Het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het gebied moet gebeuren in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse en met behoud van de rust en stilte in het gebied.*

2.3 Beleidskader specifiek

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in Stedelijk Gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het buitengebied. Een van de belangrijkste identiteitsdragers van het buitengebied zijn de zogenaamde 'polderlinten'. De Stompwijkseweg, het Wilsveen en het Oosteinde zijn de belangrijkste lintwegen. Deze oude lijnen, middeleeuwse ontginningsbases, bepalen nog steeds de hoofdindeling van het landschap. Karakteristiek voor de linten is dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkjes zijn naar het weidse landschap. De linten vormen door de opgaande erfbeplantingen groene lijnen in het landschap en zorgen voor het opdelen van het landschap in verschillende ruimten.

Er wordt ingezet op het behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij de agrarische sector nog steeds een grote rol speelt. Een goed functionerende landbouw leidt immers tot een goed onderhouden en recreatief aantrekkelijk buitengebied, waarbinnen de unieke cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden gewaarborgd zijn en beleefbaar zullen zijn.

De structuurvisie richt zich daarbij op versterking van het cultuurhistorische karakter van de polderlinten. Het tegengaan van de verrommeling is daarbij eveneens van belang.

De gemeente legt dus de nadruk op het behoud van het landelijk gebied met de daarin voorkomende landschappelijke -, natuur- en cultuurhistorische waarden.

De voorgenomen planontwikkeling levert een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en van de polderlinten. Ten behoeve van de realisatie van de woning aan het Wilsveen 28 worden immers de oude en vervallen opstallen van het voormalige agrarische bedrijf gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd. Door de sloop van de bebouwing

wordt de verrommeling van het perceel aanzienlijk verminderd. Bovendien komt deze ontwikkeling de openheid van het betreffende polderlint, en daarmee de kwaliteit, ten goede.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor het Wilsveen 28 te Leidschendam sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

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

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

De uitgangspunten voor het wonen uit de huidige Woonvisie 2020, 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 bestaande 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.

Conclusie

Met onderhavige plan, van het vervangen van bestaande opstallen (bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing) voor een nieuwbouwwoning, wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie. Namelijk het behoud en het versterken van de bestaande, gevarieerde woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.3.3 Beleidsregels woningbouw 2017 - 2019

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

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

Het nieuwbouwplan ziet niet op het transformeren van een ontwikkelingsgebied. Het betreft de sloop van één bestaande woning en de realisatie van één nieuwe woning.

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

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

C. Het realiseren van duurzame en levensloopbestendige woningen

Bij het ontwerp van onderhavig bouwplan is rekening gehouden met duurzaamheid. Zo zal de woning worden voorzien van een warmtepomp. Ook worden er zonnepanelen geplaatst op de woning. Tevens zal er een WTW-unit worden geplaatst in de woning. Een WTW-unit is een ventilator waarbij vervuilde lucht afgevoerd wordt en schone lucht aangevoerd wordt, waarbij gebruik wordt gemaakt van warmteterugwinning.

Verder kan de woning worden beschouwd als een levensloopbestendige woning, omdat er op de begane grond een slaapkamer wordt gerealiseerd, alsmede op de begane grond een douche- en toiletruimte aanwezig is. De woning is daarmee ook geschikt voor ouderen.

D. Aandacht voor specifieke groepen inwoners

Bij de realisatie van deze woning is geen rekening gehouden met een specifieke groep van bewoners.

E. Aandacht voor doorstroming

Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente is vooral behoefte aan eengezinswoningen in de goedkope en middeldure sector in Leidschendam. Het woningbouwplan voor de Wilsveen 28 betreft een woning uit de dure sector. Dat betekent dat deze woning voornamelijk betrokken zal worden door bewoners die een vervolgstap in hun wooncarrière willen maken. Dit creëert de gewenste doorstroming in de markt.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het woningbouwplan voor de Wilsveen 28 voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2017 – 2019.

2.3.3 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.

In paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op de toetsing van dit bouwplan aan de Nota Parkeernormen. Daaruit blijkt dat het beoogde plan aan het Wilsveen 28 kan voldoen aan de uitgangspunten van de betreffende parkeernota.

Conclusie

De Nota Parkeernormen is het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het bouwplan aan het Wilsveen 28.

2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021

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

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Dat overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. De waterbeheerder heeft aangegeven te kunnen instemmen met onderhavig plan.

Conclusie

Gelet op het feit dat er sprake is van vervanging van de bestaande bouw, zijn de waterhuishoudkundige effecten beperkt. 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.

3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

3.1 Inleiding

Het bouwplan voor het perceel aan het Wilsveen 28 te Leidschendam voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning, waarbij de nu op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing voor het grootste deel wordt gesloopt.

De kavel aan Wilsveen 28 is al sinds 1850 bebouwd. In de loop der jaren zijn er voor een goede bedrijfsvoering door de vorige eigenaren diverse verbouwingen uitgevoerd. Lange tijd heeft de bestaande woning met aanpandige stal gefunctioneerd als bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf. De laatste jaren was er geen activiteit meer en is het agrarische bedrijf opgeheven. Tenslotte is door de vorige eigenaar de kavel met bijbehorende gebouwen te koop gezet.

Om de kavel goed te kunnen verkopen is een vooroverleg aangevraagd of de gemeente medewerking wil verlenen om de agrarische functie om te zetten naar woonfunctie. De gemeente heeft beoordeeld hieraan mee te werken onder een aantal voorwaarden welke in dit hoofdstuk nader worden genoemd (zie paragraaf 3.5).

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan beoordeeld en onderbouwd. Dit hoofdstuk kan ook worden beschouwd als de in artikel 2.2.1 lid 4 van de Provinciale Verordening Ruimte 2014 bedoelde 'beeldkwaliteitsparagraaf'.

In deze paragraaf wordt eerst een beschrijving gegeven van de bestaande kenmerken en waarden van het gebied waarin de projectlocatie ligt. Vervolgens wordt ingegaan op het effect van de ontwikkeling op deze bestaande kenmerken en waarden. Daarbij wordt deels gebruik gemaakt van de inhoud van de toelichting op het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009', alsook de 'Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Landelijk Gebied' (november 2011), welke als bijlage bij de regels van laatstgenoemde bestemmingsplan is gevoegd. De projectlocatie ligt weliswaar niet in laatstgenoemde bestemmingsplan, echter ligt ook binnen het 'landelijk gebied' dat aansluit op het plangebied ervan.

3.2 Bestaande kenmerken en waarden

3.2.1 Landelijk gebied

Het perceel Wilsveen 28 is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het landelijk gebied is een open en zeer waardevol polderlandschap, grotendeels gelegen ten oosten van de Rijksweg A4. Deze uitloper van het Groene Hart kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals de structuur van dijken en watergangen, het verkavelingspatroon, de linten, de boerderijen, de watermolens en allerlei kleine landschapselementen, zoals de unieke Meidoornhagen langs de dijkwegen, bosschages, dammen en de vele bruggen over de Stompwijkse vaart. Bijzondere kwaliteitsfactor is dat de horizonten voor een deel nog authentiek zijn waardoor het een opvallende groene enclave is midden in de Randstad.

De ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg kunnen worden onderverdeeld op nationaal en regionaal schaalniveau (hiërarchie in open ruimten

en kwaliteit van de horizon), lokaal structuurniveau (linten, dijken en waterlopen) en per bouwsteen (onder andere erven, dammen en beplantingen).

Op het hoogste niveau speelt de samenhang van open ruimten en de kwaliteit en zichtbaarheid van de horizon met de omringende stadsranden. Daarbinnen zijn de opvallende structuren van de linten, de dijken en watergangen. Deze structuren worden weer gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwde en onbebouwde elementen (groen, blauw en reliëf).

Kenmerkend voor het gebied is ook de situering en de verschijningsvorm van de landschappelijke structuren. Hierin is ook het 'geraamte' van de cultuurhistorische identiteit vastgelegd. Dit blijkt onder andere uit de ambachtelijke en dus gevarieerde lijnvoering van wegen en watergangen. Deze ambachtelijke detaillering is medebepalend voor de authentieke sfeer van het gebied.

Voor het gebied worden zes hoofdtypen van structuren onderscheiden:

- De lintdorpen en lintwegen;
- De dijken;
- De watergangen;
- De weidegronden;
- De kerkepaden / landpaden;
- De markante punten, wegen en zichtlijnen.

De voor het perceel aan het Wilsveen 28 meest kenmerkende structuren zijn de lintdorpen en lintwegen, en de dijken. Hieronder wordt nader ingegaan op deze structuren.

3.2.2 De lintdorpen en lintwegen

De projectlocatie is gelegen aan het Wilsveen, en maakt daardoor onderdeel uit van de zogenaamde linten. Deze oude linten zijn de middeleeuwse ontginningsbases die werden aangelegd vanaf de 11e eeuw. Deze oude lijnen bepalen nog steeds de hoofdindeling van het landschap. Ze begonnen meestal als een brede vaart met bebouwing in wisselende dichtheid. Oorspronkelijk was deze bebouwing veel dichter dan tegenwoordig. Later werden langs de vaarten wegen aangelegd. Bebouwing buiten deze linten komt in het gebied nauwelijks voor. Door de lage dichtheid van het wegennet zijn grote gebieden niet ontsloten en hebben hierdoor een grote mate van rust.

De traditionele bebouwing in de lintdorpen en aan de lintwegen bestaat uit de boerderijclusters en wat kleinere woonhuizen oorspronkelijk bedoeld voor landarbeiders of boeren in ruste. De boerderijen hebben langgerekte agrarische opstallen met een oriëntatie loodrecht op de weg. Uitzondering hierop zijn erven die niet aan de weg liggen maar aan de overzijde van een vaart op de dijk waardoor een uitbreiding in de breedte op de dijk mogelijk was. De traditionele gebouwen bestaan uit één laag met een schuine kap.

Karakteristiek voor de linten is verder dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkmogelijkheden zijn naar het weidse landschap. De linten zijn door de opgaande erfbeplantingen groene lijnen in het landschap en zorgen voor het opdelen van dit landschap in verschillende ruimtes. Vooral de laatste 50 jaar is aan de linten afwijkende bebouwing toegevoegd voor wonen en bedrijven zoals glastuinbouw of transport. Maar het traditionele beeld is nog in hoofdzaak dominant.

De trend van de laatste jaren is wel een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw. Het karakter van linten kan in dit geval alleen behouden blijven als het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron is.

In het plangebied zijn het Wilsveen, de Stompwijkseweg en het Oosteinde de belangrijkste lintwegen. Vooral waar de weg op een dijk ligt, zijn panoramische uitzichten mogelijk op het landschap. Tussen de wat dichtere bebouwing zijn veel karakteristieke doorkijkmogelijkheden. Op een aantal plaatsen is een zicht mogelijk op de zij- en achterkanten van de erven, die vaak een rafelige uitstraling hebben.

3.2.3 De dijken

Het gebied kent voorts een groot aantal grote en kleinere polders, die allen door dijken zijn omgeven. Een aantal lintwegen en dorpen liggen hoog en daarmee markant op een dijk, waardoor ze in samenhang met de dijken het belangrijkste casco van het landelijk gebied vormen.



Fig. 3.1 Uitsnede kaart 'Open ruimten en horizon' (projectlocatie: rode pijl)

3.3 Trend

De nabijheid van grote steden wordt steeds meer voelbaar in het gebied, zowel door veranderingen in de skyline van de randen, maar ook door functieveranderingen en ruimtelijke veranderingen in het gebied zelf. Voorbeelden zijn: de toename van niet agrarische bedrijvigheid, woonboerderijen en recreatieve ontwikkelingen.

De laatste jaren is het gebruik van het landelijk gebied van de gemeente aan het veranderen. De boerenbedrijven worden kleinschaliger van aard door de concurrentie op de wereldmarkt, de noodzakelijke schaalvergroting of gebrek aan opvolging. Steeds meer wordt ervoor gekozen om de agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie.

De openheid van het landschap staat onder druk door verdichtingen als gevolg van de bouw van huizen, kassen en bedrijven. Ook worden de oppervlakten van huiskavels steeds groter. Bovendien wordt de openheid minder goed beleefbaar, doordat bebouwing van de omliggende steden steeds hoger wordt.

De gemeente acht het van groot belang dat de ruimtelijke (cultuurhistorische) kwaliteiten bij deze ontwikkelingen zoveel mogelijk benut worden en daarmee behouden blijven. Ook bieden de huidige kwaliteiten een leidraad voor de ontwikkeling van nieuwe functies.

3.4 Ambitie en wensbeelden

3.4.1 Het landelijk gebied

De gemeente streeft naar het behoud van het landelijk gebied met de daarin voorkomende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het is gewenst dat de kenmerkende grote openheid aanwezig blijft samen met een 'open horizon'. Naar het Groene Hart toe is dit een prioriteit. De open maten zijn een fraai contrast met het stedelijke gebied en bovendien een voorwaarde voor beleving van de cultuurhistorische betekenis.

3.4.2 De linten en lintdorpen

De beleving en de kwaliteiten van de linten wordt verminderd door de opzet en architectuur van nieuwe bebouwingen en bedrijven, die in een aantal gevallen een rommelige voorzijde hebben. Verharding en meer stedelijk georiënteerde erfinrichting contrasteren met de agrarische oorsprong van de gebouwde omgeving. Met een verdere verdichting wordt het steeds moeilijker het afwisselende beeld naar het open landelijke gebied te ervaren.

De kwaliteit en beleving vanaf de lintwegen en door de inrichting van de weg zelf is een cruciale factor in de realisatie van het wensbeeld van de gemeente om het authentieke karakter in stand te houden en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te bevorderen. Door toepassing van streekeigen wegprofielen, bouwvolumes en materialen kan de cultuurhistorische kwaliteit worden versterkt.

Het Wilsveen, ooit het dominerende lintdorp, is door de verveningen sterk gekrompen en heeft daardoor in verhouding nu een wat minder structurerende betekenis. Het ligt in een hoek van het gebied en begrenst de Nieuwe Driemanspolder zijn.

3.4.3 De dijken

De identiteit van de dijken wordt door een aantal ontwikkelingen bedreigd. Namelijk door de toename van nieuwe bebouwing en verbouwingen die door omvang en materiaalgebruik het oorspronkelijke karakter veranderen. Maar ook door dijkverzwaringen, waarin het authentieke steile, reliëfrijke en bochtige profiel plaats maakt voor strakke flauwe taluds en flauwe bochten.

Het is gewenst dat de meest waardevolle dijken beschermd worden in hun uitstraling en cultuurhistorische profiel.



Fig. 3.2 Luchtfoto bestaande situatie

3.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanuit het ruimtelijke beleid wordt voor het gebied waarbinnen zich de projectlocatie bevindt, gestreefd naar het behoud van het landelijk gebied met de daarin voorkomende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het is van belang om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Daarbij dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het karakter en de identiteit van de zogenaamde lint- en dijkstructuur waar het Wilsveen toe behoort.

Concreet heeft dat ertoe geleid dat de gemeente voor dit plan de volgende specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft opgesteld.

- *Voorkeur om het bestaande historiserende gebouw te behouden;*
- *Doorzicht en open relatie met het landschap staan centraal;*
- *Behouden van de karakteristieke haag;*
- *Behoudt voldoende afstand tot de weg;*
- *Nieuwe woning bestaat uit eenduidige hoofdmassa (één duidelijk hoofdvolume);*
- *Nieuwe woning (uitstraling/architectuur) passend bij karakter lint.*

Bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben geleid tot onderstaande opzet van het plan.

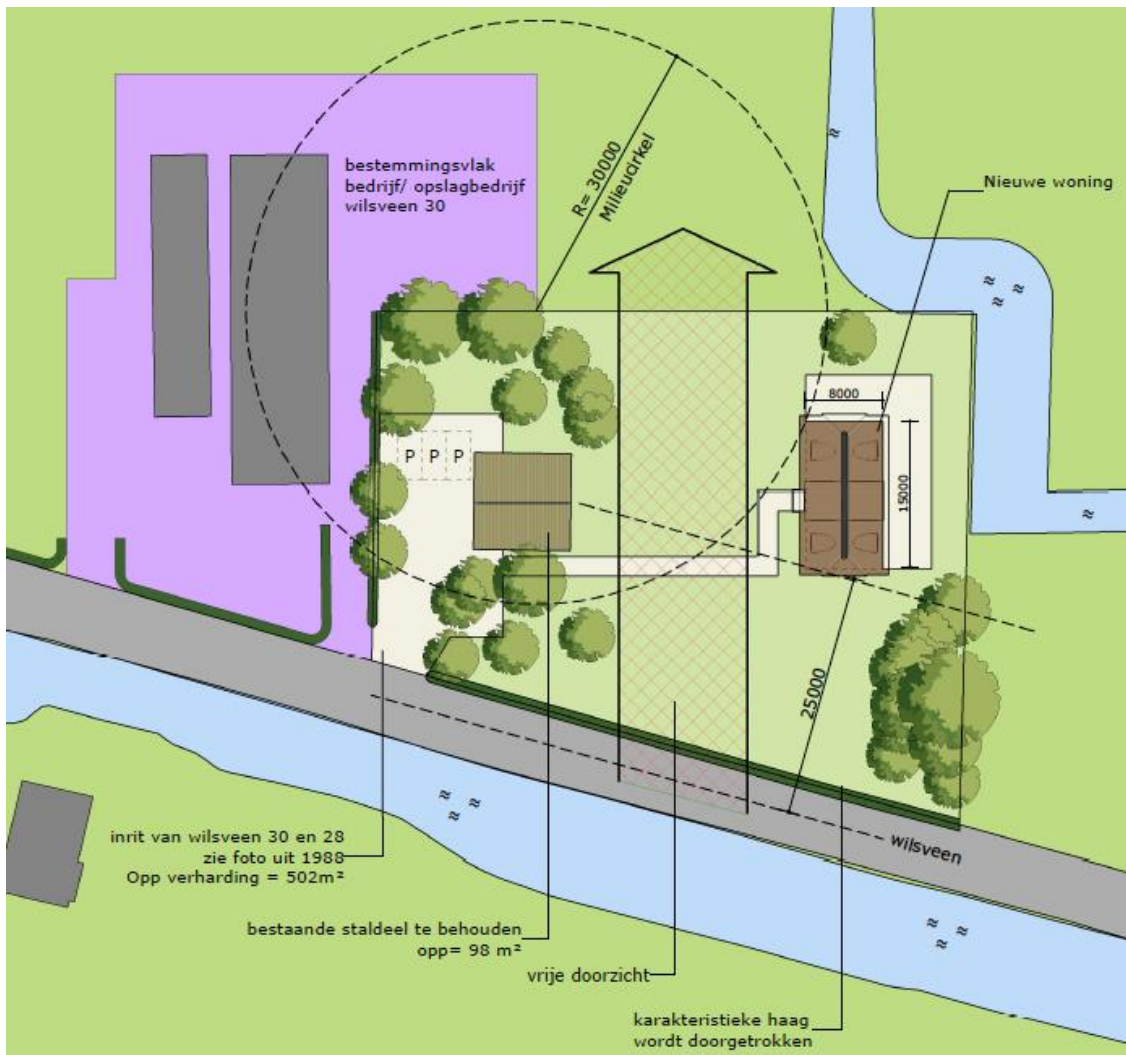


Fig. 3.3 Stedenbouwkundige opzet plan

1. Voorkeur om het bestaande historiserende gebouw te behouden.

Een deel van de bestaande stal zal worden behouden en worden gebruikt als bijgebouw. Dit betreft een deel met een oppervlakte van 98 m². De schuur zal grotendeels door groen zijn ingebed.

2. Doorzicht en open relatie met het landschap staan centraal.

Tussen het deel van de stal dat behouden blijft en de nieuwe woning wordt ruimte gehouden voor een doorzicht. Hiermee wordt een relatie aangegaan met het achterliggende landschap. Dat betekent dat in deze zone geen bebouwing kan worden gerealiseerd, alsook begroeiing wordt beperkt. Wel loopt er een pad van de woning naar het betreffende bijgebouw. Het betreffende doorzicht betekent een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de bedrijfsopstallen (het hoofdgebouw) in parallelle lijn was gepositioneerd ten opzichte van het Wilsveen. Die positie nam een breder deel van het doorzicht op het perceel weg.

3. *Behouden van de karakteristieke haag.*

De karakteristieke haag aan de voorzijde van het perceel, aan het Wilsveen, blijft behouden en wordt zelfs nog een stukje doorgetrokken en aangevuld waardoor het terrein is afgeschermd met een natuurlijke afscheiding.

4. *Behoudt voldoende afstand tot de weg.*

De afstand tot de weg bedraagt zo'n 25 meter. Dat komt overeen met de positionering van de overige bebouwing ten opzichte van het Wilsveen.

5. *Nieuwe woning bestaat uit eenduidige hoofdmassa (één duidelijk hoofdvolume);*

De bebouwing op het nieuwe perceel wordt gevormd door de nieuwe woning en het bijgebouw (het niet gesloopte deel van de voormalige bedrijfsbebouwing). De nieuwe woning vormt duidelijk de hoofdmassa op het perceel (zie figuren 3.2 en 3.3).

6. *Nieuwe woning (uitstraling/architectuur) passend bij karakter lint.*

De woning wordt uitgevoerd in de zogenaamde 'Landelijke stijl'. Deze woning wordt geschaard onder de klassieke bouwstijl, bestaande uit 1 bouwlaag met een schuine rieten kap (bouwhoogte circa 8 meter, goothoogte circa 2,5 meter). De woning wordt in lijn met de landschapsstructuur gepositioneerd. Dat komt overeen met de meeste overige bebouwing aan het Wilsveen. Daarmee sluit de nieuwbouw aan op het beeld dat kenmerkend is voor de bebouwing aan de linten.

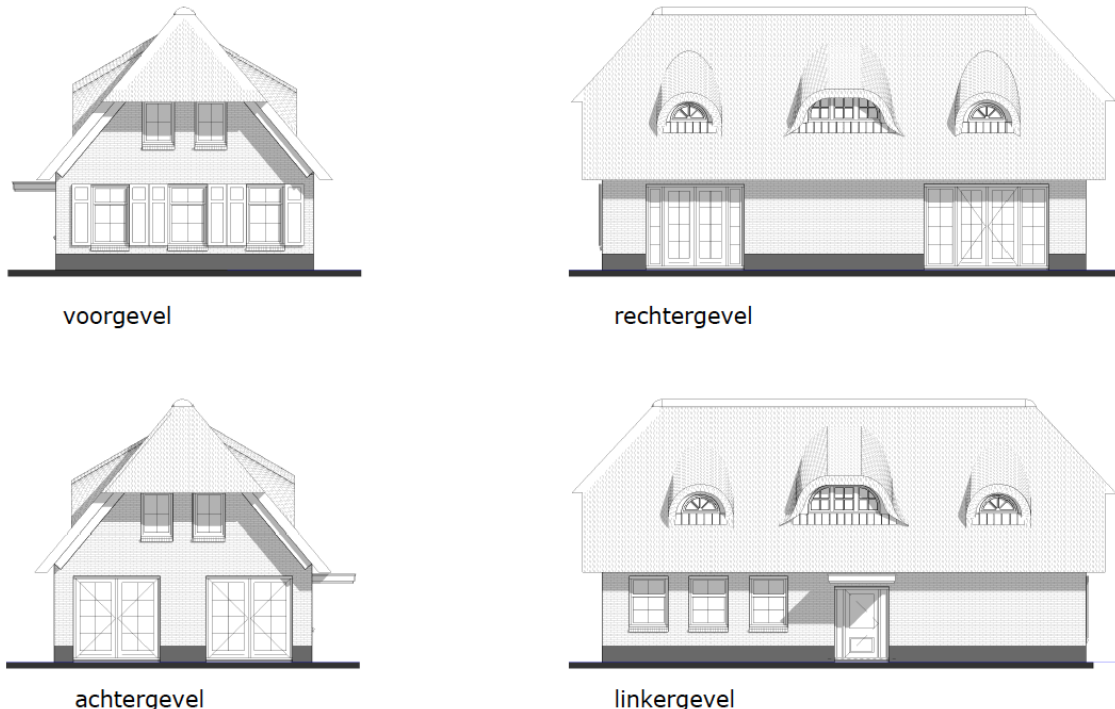


Fig. 3.4 Gevels nieuw woning Wilsveen 28

Kortom: het slopen van de oude bebouwing en het realiseren van een woning welke voldoet aan de eisen van deze tijd, welke de openheid van het gebied ten goede komt en welke is georiënteerd op het Wilsveen, kan als een verbetering beschouwd van de ruimtelijke kwaliteit van de stedenbouwkundige omgeving ter plaatse. Met dit plan wordt in elk geval

een bijdrage geleverd aan het behoud van de ruimtelijke (historische) kwaliteit van de linten en het landschap. Om voornoemde redenen wordt het plan uit het oogpunt van stedenbouw aanvaardbaar geacht.

Conclusie

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

3.2.3 Welstand

Op is het bouwplan aan het Wilsveen 28 behandeld in de Welstands- en monumenten commissie. De commissie is akkoord met het voorliggende bouwplan: het bouwplan voldoet zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving aan redelijke eisen van welstand. Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandtechnische zin (welstand heeft zowel het op zichzelf staande pand beoordeeld en het pand in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

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

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.3 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de gemeentelijke Parkeernota 2005. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'buitengebied'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Er zullen op het perceel aan het Wilsveen 28 drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvoor is op het perceel meer dan voldoende ruimte beschikbaar (zie fig. 4.1). Er vindt dus geen toename plaats van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

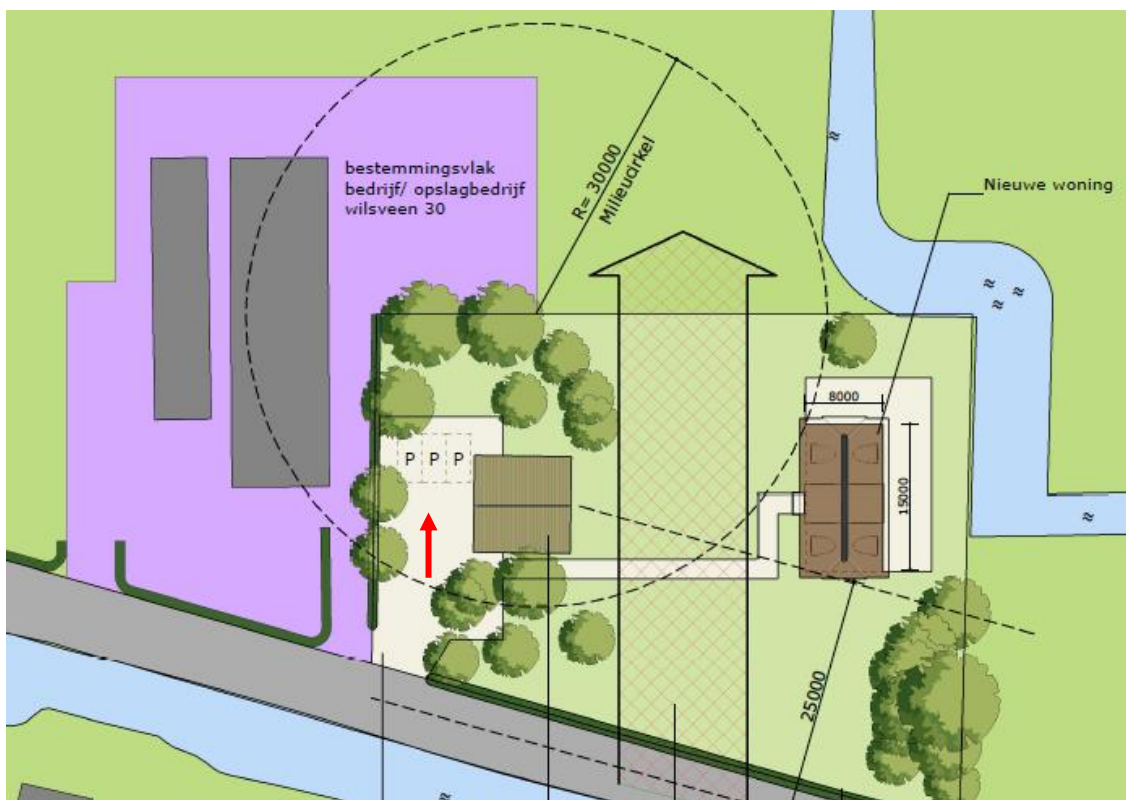


Fig. 4.1 Overzicht parkeren (zie rode pijl)

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

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt in de bestaande situatie plaats via een nieuwe oprit aan de oostzijde van het perceel (zie figuur 4.1). Deze oprit sluit direct aan op het Wilsveen. De goede bereikbaarheid van de woning kan hiermee worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan het Wilsveen 28 relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Voor de realisatie van het plan aan het Wilsveen 28 dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door vdIn bouwfysica (Geluidsbelasting, Woning Wilsveen 28 Leidschendam-Voorburg, d.d. 28 april 2018, zie bijlage I). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- *Er treedt een geluidsbelasting op van ten hoogste 58 dB. Hiermee wordt voldaan aan de geformuleerde maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom;*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden;*
- *Het treffen van maatregelen is niet opportuun te achten, aangezien het slechts om 1 woning gaat. Dientengevolge wegen de kosten voor het treffen van maatregelen niet op tegen de baten;*
- *De achterzijde van de woning kan dienst doen als geluidsluwe gevel en tevens als de gevel waar zich een geluidsluwe buitenruimte kan bevinden.*

Uit het onderzoek blijkt, dat er een overschrijding is van de (voorkeurs-) grenswaarde door geluidbelasting in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom dient een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde te worden doorlopen, voor een geluidsbelasting van 58 dB.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan voor het Wilsveen 28. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaaï van het Wilsveen een hogere grenswaarde van 58 dB wordt vastgesteld. Dit besluit dient te worden genomen voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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 vervangen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing door één nieuwe woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet 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 Blom Ecologie BV (*Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Wilsveen 28 te Leidschendam*, d.d. 20 april 2018, zie bijlage II), 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:

- *In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft mogelijk een essentiële functie voor huismus. Naar de aan- dan wel afwezigheid van huismus dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.*
- *Tevens dienen maatregelen te worden getroffen om vestiging van rugstreeppad te voorkomen. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bomen en struiken op de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.*
- *De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.*
- *De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Wilsveen 28 te Leidschendam leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden. Behoudens huismus geldt voor Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- en overige soorten dat, op basis van het voorliggende onderzoek, er geen effecten worden verwacht ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen alsmede functioneel leefgebied. Voor huismus dient een nadere inspectie of 2 gerichte veldbezoeken uitgevoerd te worden om de aan- dan wel afwezigheid van nesten aan te tonen.*
- *Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad, vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).*
- *Na het uitvoeren van het aanvullende onderzoek en het eventueel treffen van maatregelen is de ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Wilsveen 28 te Leidschendam uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).*

Inmiddels is door Blom Ecologie BV een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus (Huismusonderzoek aan Wilsveen 28 te Leidschendam, Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, 3 september 2018, bijlage III). In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Tijdens deze veldbezoeken is er vastgesteld dat de oude schuur en de vegetatie op de planlocatie geen functie bevatten ten aanzien van huismus. De beoogde sloop en de (her)ontwikkeling van de woning zal derhalve niet leiden tot overtreding van de Wet*

Natuurbescherming. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

- *Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismus. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten van en/of verblijflocaties van andere soorten op de planlocatie. Er zijn geen nesten van overige soorten aangetroffen binnen het plangebied. Zoals beschreven staat in de vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen (indicatief betreft dit de periode 15 maart t/m 15 juli). Om overtreden van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.*

Uit het onderzoek van Blom Ecologie BV blijkt dat ook voor wat betreft de aanwezigheid van de huismus er geen belemmering is voor de realisatie van het bouwplan.

Conclusie

Om de aan- of afwezigheid van nesten voor de huismus te toetsen, dient nog nader onderzoek te worden gedaan. Wellicht moeten naar aanleiding van dit onderzoek nadere maatregelen te worden genomen. Niet wordt 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 (Crnvg) 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 het Wilsveen 28 relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 2,4 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 1,3 kilometer. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen,

maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico).

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

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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

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

Uit de hierboven opgenomen risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig is.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan het Wilsveen 28 geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens om te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor

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

5.5.2 Watertoets

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

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie aan het Wilsveen 28 valt binnen het 'landelijke gebied'. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en weteringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hoofdwatersysteem dat het water moet afvoeren, wordt het boezemwater genoemd. Het hele patroon van het watersysteem is kenmerkend voor de veenontginningsgebieden.

Om het gewenste waterpeil te handhaven, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten.

Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld. De waterberging die wordt aangelegd in de Nieuwe Driemanspolder is dan ook van belang voor zowel Stompwijk, Leidschendam als Voorburg (met name voor piekbuien), om op die manier wateroverlast door overstroming te voorkomen.

5.5.2.3 Riolering en afkoppeling

De riolering en vuilwaterafvoer kan worden aangesloten op het bestaande persriool. De gemeente stelt wel als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Schoon hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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

5.5.2.4 Riool- en baggerbeheer

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

5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt in de buitenbeschermingszone van de waterkering aan het Wilsveen. De nieuwe woning wordt echter wat verder van de waterkering af gesitueerd dan de bestaande woning. Naar verwachting is de realisatie van onderhavig plan niet van invloed op het functioneren van deze waterkering.



Fig. 5.2 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Delfland (projectlocatie: rode pijl)

5.5.2.6 Wateropgave

Met de realisatie van het bouwplan aan het Wilsveen 28 zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak afnemen (met ongeveer 208 m², zie tabel hieronder). Ingevolge de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland betekent dat dat er geen extra oppervlaktewater (bergingscapaciteit) nodig is.

De toe – of afname van verhard oppervlak wordt hier als volgt berekend:

BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande bebouwd oppervlak	279 m ²
Bestaande verharding overige perceel	659 m ²
TOTAAL	938 m²
NIEUWE SITUATIE	
Nieuw bebouwd oppervlak	228 m ²
Nieuwe verharding overige perceel	502 m ²
TOTAAL	730 m²
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	208 m² afname

5.5.2.7 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee ook de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

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

De nieuwe woning aan het Wilsveen 28 krijgt een gasloze energievoorziening. Bovendien zal gebruik gemaakt gaan worden van hoogwaardige duurzame (isolatie)materialen. Op het bijgebouwen zullen zonnepanelen worden aangebracht. Voorts neemt de bebouwde oppervlakte af.

Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is door Hoste Milieutechniek BV een bodemonderzoek uitgevoerd (Milieukundige bodemonderzoek, Wilsveen 28 te Leidschendam, 29 april 2016, zie bijlage IV). Hoste Milieutechniek komt tot de volgende conclusies:

- De omvang van de sterke verontreinigingen met lood en zink is op basis van onderhavig onderzoek niet bekend. Formeel dient een ander onderzoek te worden uitgevoerd naar deze omvang. In de huidige situatie vormen de sterke verontreinigingen geen belemmering voor het gebruik. Er zijn geen contactmogelijkheden. Bij herinrichting en bestemmingsplanwijziging vormen de verontreinigingen mogelijk wel belemmeringen.
- Met betrekking tot asbest, zijn de aangetroffen concentraties dusdanig dat een vervolgonderzoek zal moeten plaatsvinden om de ernst en omvang te kunnen bepalen. Het asbestonderzoek had een indicatief karakter.

Vanwege op deze uitkomsten, is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek (Nader bodemonderzoek en nader onderzoek naar asbest in grond, Wilsveen 28 te Leidschendam, d.d. 1 juni 2018, zie bijlage V). In dit vervolgonderzoek wordt ten aanzien van lood en zink het volgende geconcludeerd:

- De sterke verontreiniging met lood en zink is beperkt van omvang (spot) en niet groter dan één tot enkele kuubs. De locatie is verder voldoende onderzocht. Op basis van de verkregen resultaten is een geval van ernstige bodemverontreiniging met

metalen op de locatie uitgesloten (> 25 m³ sterk verontreinigde grond, Wet bodembescherming). De verontreiniging is op basis van de Wet bodembescherming niet saneringsplichtig.

Ten aanzien van asbest wordt het volgende geconcludeerd:

- Op de locatie is geen sprake van een sterke verontreiniging met asbest in de grond en/of in puin. De aangetroffen gehalten aan asbest in de grond en halfverharding / puin leiden niet tot significant verhoogde risico's of tot aanvullende acties / gebruiksbeperkingen;
- De hoeveelheid (licht) asbesthoudend puin is niet nauwkeurig in te schatten vanwege de heterogene aanwezigheid van dit materiaal over de gesloopte delen van de locatie. Een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest is op basis van de verkregen resultaten uitgesloten;
- Aanbevolen wordt om met bevoegd gezag te overleggen hoe wordt omgegaan met eventueel vrijkomende asbesthoudende grond / puin tijdens de herinrichting. Tijdens graafwerkzaamheden bij de herinrichting dient rekening gehouden te worden met de aanwezige verontreinigingen (werken in verontreinigde grond);
- De (lichte) verontreiniging met asbest in de grond is vermoedelijk historisch van aard (veroorzaakt vóór 1993) en is in de aangetoonde gehalten niet saneringsplichtig.

Indien ter plaatse van de puinlaag/puinhoudende grond waar asbest is aangetroffen gegraven wordt, dient vrijkomend puin en puinhoudende grond aan het Besluit Bodemkwaliteit te voldoen. Hiervoor dient de puinlaag conform Besluit bodemkwaliteit eerst gekeurd te worden. Aangezien in de puinlaag heel veel asbestplaten zijn aangetroffen zal het waarschijnlijk sowieso niet geschikt zijn om het als bouwstof (ten behoeve van erfverharding) opnieuw op de locatie toe te passen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodem van de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de bouw van de woning.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

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

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

5.7.2 Toetsing

In dit geval is het van belang de situatie nader te beschouwen vanwege de aanwezigheid van een bedrijf aan het Wilsveen 30. Ingevolge het van toepassing zijnde planologische regime

geldt voor het betreffende perceel aan het Wilsveen de bestemming 'Bedrijf', en dan specifiek de bestemming 'opslagbedrijf'.

Op dit moment staat in het registeren van de Kamer van Koophandel een aantal bedrijven geregistreerd voor het perceel. Dit betreft de volgende bedrijven:

1. Amplus BV (vermogensbeheerder)
2. R.G.M. Verhagen Beheer BV (beheer- en beleggingsmaatschappij)
3. Amplus-it (vervaardigen van computers en randapparatuur)

De eigenaar heeft aangegeven dat van deze bedrijven enkel nog kantoor gehouden wordt op het perceel Wilsveen 30. Voorts is van de eigenaar bekend dat er geen plannen bestaan om ander bedrijf te vestigen op het perceel.

De gemeente heeft aangegeven dat er tussen de nieuwe woning en het perceel van het betreffende bedrijf een afstand (milieucirkel) moet worden aangehouden van minimaal 30 meter. Uit figuur 3.2 blijkt dat aan deze afstand voldaan wordt.

5.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 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.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan het Wilsveen 28 te Leidschendam kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage:

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

Dit plan van één woning, waarbij tevens nog sprake is van vervanging van een bestaande woning, wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

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

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.

Voor onderhavig plan aan het Wilsveen geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woning aan het Wilsveen in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk is.

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. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

6.2 Archeologie

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

Hazenberg Archeologie heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (*Archeologisch bureauonderzoek, Wilsveen 28 gemeente Leidschendam-Voorburg, april 2018, zie bijlage VI*). Hazenberg Archeologie komt het rapport tot de volgende conclusies:

- Het gehele erfterrein geeft – ook op basis van de overige informatie ten aanzien van eerdere kleine bebouwing en een voormalige gedempte sloot – de indruk van een verrommeld en aan de bovenkant (van ca. 0-50 cm -mv.) in meer dan wel mindere mate verstoord erfterrein;
- Er worden binnen de grenzen van de planlocatie en het onderzoeksgebied geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht;
- De planlocatie kent een lage archeologische verwachting;
- De voorgenomen bodemverstoring ligt ruim onder de vrijstellingsgrenzen welke hiervoor gelden. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, bestaat de verplichting om deze vondsten conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning aan het Wilsveen 28 te Leidschendam. De archeologische waarde van het terrein is met dit onderzoek in voldoende mate vastgesteld.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan het Wilsveen 28 te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de nieuw te bouwen woning. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. 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. Voort dit plan heeft het volgende vooroverleg plaatsgevonden:

- Omwonenden: De initiatiefnemers hebben contact gehad met de omwonenden van het bouwperceel om hun plannen te bespreken. De initiatiefnemer heeft bovendien een overleg gehad met de gemeente.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor het Wilsveen 28 te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende planologische regime. Het bouwplan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied. Ook de stedenbouwkundige toetsing bevestigt dat het voorliggende bouwplan past binnen de ruimtelijke - en beeldkwaliteit van het betreffende woon- en leefgebied.

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

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I Geluidsbelasting, vdIn bouwfysica Woning Wilsveen 28 Leidschendam-Voorburg, d.d. 28 april 2018*
- II Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Wilsveen 28 te Leidschendam, Blom Ecologie, d.d. 20 april 2018*
- III Huismusonderzoek aan Wilsveen 28 te Leidschendam, Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, Blom Ecologie BV, 3 september 2018*
- IV Milieukundige bodemonderzoek, Wilsveen 28 te Leidschendam, Hoste Milieutechniek BV, d.d. 29 april 2016*
- V Nader bodemonderzoek en nader onderzoek naar asbest in grond, Wilsveen 28 te Leidschendam, Hoste Milieutechniek, d.d. 1 juni 2018*
- VI Hazenberg Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek, Wilsveen 28 gemeente Leidschendam-Voorburg, april 2018*