

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. een eengezinswoning
| aan de Boslaan 9 te Leidschendam



juni 2017

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het planologisch mogelijk maken van een woning aan de Boslaan 9 te Leidschendam.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: de heer J. den Hollander</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 7 juni 2017</i>
<i>Versie</i>	<i>: 2</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 16184/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Planologische procedure	5
1.4 Plangebied.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2. RUIMTELIJK BELEID.....	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Beleidskaders algemeen.....	7
2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.2.2 Erfgoedwet	8
2.2.3 Waterwet.....	8
2.2.4 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit.....	9
2.3 Beleidskader specifiek	9
2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	9
2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020.....	10
2.3.3 Parkeernota.....	11
2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021	11
3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	13
3.1 Strijdigheid bestemmingsplan.....	13
3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing.....	14
3.2.1 Beschrijving van de bestaande omgeving	14
3.2.2 Beschrijving van het plan.....	14
3.2.3 Welstand	16
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	17
4.1 Parkeren	17
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid	17
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	18
5.1 Geluid.....	18
5.1.1 Inleiding	18
5.1.2 Geluidsbelasting vanwege de Noordsingel en Veursestraatweg	18
5.1.3 Geluidsbelasting vanwege de Pelikaanhof.....	19
5.1.4 Conclusie.....	19
5.2 Luchtkwaliteit	19
5.3 Flora en fauna	20
5.3.1 Inleiding	20
5.3.2 Natuurtoets	20
5.4 Externe veiligheid	20
5.4.1 Inleiding	20
5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied.....	21
5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties.....	22
5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen	22
5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water	22
5.4.2.4 Buisleidingen	23
5.5 Water.....	23
5.5.1 Watertoets	23
5.5.1.1 Bestaand stedelijk gebied.....	23

5.5.1.2	Oppervlaktewater.....	23
5.5.1.3	Riolering en afkoppeling.....	24
5.5.1.4	Riool- en baggerbeheer	24
5.5.1.5	Waterkeringen en waterveiligheid	24
5.5.1.7	Wateropgave.....	25
5.5.1.8	Klimaatadaptatie.....	25
5.5.2	Conclusie.....	25
5.6	Bodem.....	26
5.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
5.7.1	Inleiding	26
5.7.2	Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	26
5.7.3	Conclusie.....	27
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	28
6.1	Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht.....	28
6.2	Archeologie.....	28
7	UITVOERBAARHEID	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
	OVERZICHT BIJLAGEN:	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Boslaan 9 te Leidschendam bestaat het voornemen om daar een nieuwe woning te realiseren. Het gaat om de vervanging van een bestaande woning. De bestaande woning wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Boslaan 9 ligt in het bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007', vastgesteld op 2 oktober 2007. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Het bouwvlak van de bestaande, te slopen woning, ligt 'strak' om de bebouwing. De nieuwe woning komt deels buiten het bouwvlak te liggen waardoor er een met het bestemmingsplan strijdige situatie ontstaat.



Fig. 1.1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'

1.3 Planologische procedure

Het bevoegd gezag is bereid medewerking te verlenen voor de bouw van de in de aanvraag bedoelde woning. Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er 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 voorbereidingsprocedure 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'.

1.4 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Veur, sectie B, nummer 2699. De locatie heeft een oppervlakte van 535 m².

Het plangebied waarop de woning gerealiseerd wordt, is gelegen in de wijk 't Lien', een woongebied dat voor een groot deel bestaat uit laagbouw van diverse woningen. Deze wijk dateert uit de jaren tachtig en herbergt veel jonge gezinnen. Het is een groene en kindvriendelijke woonbuurt met verschillende speelplaatsen.

Aan de voorzijde grenst het plangebied aan de Boslaan en (deels) Noordsingel. Aan de achterzijde grenst het plan aan de Pelikaanhof.

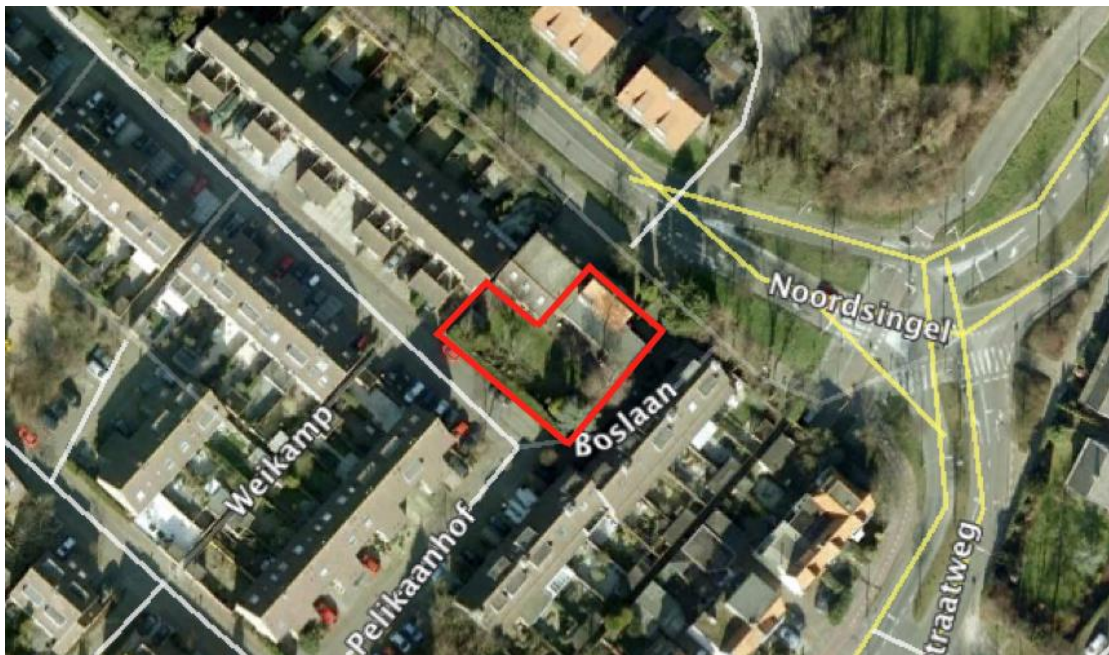


Fig. 1.2 Luchtfoto Boslaan 9 te Leidschendam met projectlocatie (globaal rood omkaderd) bron: Google Earth

1.5 Leeswijzer

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

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat het relevant 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. In paragraaf 2.3 en verder wordt ingegaan op 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

Sinds 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

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

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

Voor de bouw van de woning aan de Boslaan te Leidschendam dient echter allereerst de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

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

Nu in onderhavig geval sprake is van het realiseren van één woning binnen een bestaand bebouwd gebied waarbij tevens sprake is van vervanging van een bestaande woning, kan

hier redelijkerwijs niet gesproken worden van een 'stedelijke ontwikkeling' (dat heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State al eens bevestigd in een uitspraak van 4 juni 2014, 201401129/1/R2 en 201401129/2/R4). Dat betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking hier geen verdere toepassing behoeft.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor onderhavig bouwplan.

2.2.2 Erfgoedwet

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

Voor de locatie aan de Boslaan 9 geldt dat er ingevolge het bestemmingsplan ten aanzien van archeologie geen aanvullende voorwaarden gelden. De afmetingen van de nieuwe woning blijven, in vergelijking tot de bestaande woning, binnen de ingevolge (het overgangsrecht van) de Erfgoedwet geldende vrijstellingsgrenzen van 100 m². Derhalve behoeven voor deze specifieke locatie c.q. situatie geen voorwaarden voor archeologie te worden gesteld.

Conclusie

Er gelden voor deze locatie c.q. situatie geen voorwaarden voor archeologie, nu het plan onder de vrijstellingsgrens valt.

2.2.3 Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht 'oude' wetten op het gebied van water samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn Water te implementeren en geeft ruimte voor de implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

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

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

Gemeenten krijgen verder gaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft daartoe het Water- en rioleringsplan 2016-2021 opgesteld.

Conclusie

Het Water- en rioleringsplan 2016-2021 is uitgangspunt bij de beoordeling van dit bouwplan wat betreft het aspect water. In paragraaf 2.3.4 wordt in het kader van 'Beleidskader specifiek' nader ingegaan op dit water- en rioleringsplan. Voorts bevat paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing de concrete toetsing (de watertoets).

2.2.4 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

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.

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).

Met de realisatie van onderhavig plan wordt een oudere woning met een achterstallige onderhoudsstaat, vervangen door een nieuwe woning welke voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd. De realisatie van deze nieuwe woning betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Boslaan 9 zelf en haar omgeving. Daarmee wordt, weliswaar op zeer 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.

Conclusie

Het bouwplan sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de VRM voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving.

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

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

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Het plangebied valt binnen het zogenaamde Stedelijke Gebied en de Vlietzone.

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

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

De voorgenomen planontwikkeling levert een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De realisatie van dit plan betekent immers de vervanging van een bestaande woning voor een nieuwe woning die voldoet aan de eisen van de tijd. De nieuwbouw draagt bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving.



Fig. 2.1 Uitsnede Structuurvisie Ruimte voor Wensen

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Boslaan 9 sluit aan op de uitgangspunten van de structuurvisie, namelijk (onder meer) het behoud en de versterking van de woonkwaliteit van de gemeente. De vervanging van een bestaande woning voor nieuwbouw levert namelijk een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan de kwaliteit van de woningvoorraad van Leidschendam.

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 een bestaande woning voor een nieuwbouwwoning wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie, namelijk het behoud en het versterken van de bestaande woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

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. Voor de verdere toetsing van deze ontwikkeling aan de Nota Parkeernormen en de daaruit voortvloeiende conclusies, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het plan past binnen de gemeentelijke Parkeernota 2005, nu kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de nadere toetsing aan de parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 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 ANALYSE

Het bouwplan voor het perceel aan de Boslaan 9 te Leidschendam voorziet in de vervanging van een bestaande vrijstaande eengezinswoning door een nieuwe vrijstaande eengezinswoning. Het betreffende perceel ligt in woonwijk De Rietvink.

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

3.1 Strijdigheid bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007' rusten de volgende bestemmingen op het plangebied:

1. Wonen
2. Tuin

Ad 1. Artikel 3 lid 3 van de planregels bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op plankaart aangegeven bebouwingsvlakken (= dikke zwarte lijn met W en cijfer 6) mogen worden gebouwd. Het ingediende plan wordt deels buiten het op plankaart aangegeven bouwvlak opgericht en is dus strijdig met dit voorschrift. Op onderstaande afbeelding is het nieuwe bouwvlak (in blauwe stippellijnen) ingetekend op het bestaande (grijze) bouwvlak. Hieruit blijkt dat het bouwvlak wordt overschreden.

Overeenkomstig artikel 3, zesde lid, is op een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald (in dit geval 6 meter), een kaplaag toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een hellingshoek van maximaal 60 graden. Uit de aangeleverde doorsnede blijkt dat aan dit voorschrift wordt voldaan.



Fig. 3.1 Bouwvlak Boslaan 9 (nieuw: blauwe stippellijnen, bestaande situatie: grijze vlak)

Ad 2. Voorts wordt de woning voor een klein gedeelte binnen de bestemming 'Tuin' gerealiseerd. Dit is eveneens in strijd met artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan. Ook is op grond van artikel 21 en de bijbehorende tabel een aanlegvergunning vereist voor bodemingrepen in de bestemming 'Tuin'. Daarbij dient voldaan te worden aan de in lid 3 van artikel 21 genoemde voorwaarden. Verwijzend naar de verdere inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat het bouwplan voldoet aan de betreffende voorwaarden.

Conclusie

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder wordt de stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan nader beoordeeld en onderbouwd.

3.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Zoals hierboven beschreven, ziet het bouwplan op de vervanging van een bestaande vrijstaande woning door een nieuwe vrijstaande woning. Hierna zal verder worden ingegaan op de stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan.

3.2.1 Beschrijving van de bestaande omgeving

De woning aan de Boslaan 9 is een vrijstaand pand op een vrijliggende kavel, in de wijk 't Lien. Deze wijk dateert uit de jaren tachtig en herbergt veel jonge gezinnen. Het woningaanbod is er gevarieerd met eengezinswoningen, portiekwoningen, parterrewoningen en maisonnettes. De wijk is aantrekkelijk voor (jonge) alleenstaanden, vanwege de vele tweekamerwoningen. Het is een groene en kindvriendelijke woonbuurt met verschillende speelplaatsen.

Net buiten 't Lien staat sportcentrum De Fluit. Ook even buiten de wijk is een bibliotheek gevestigd. 't Lien heeft twee basisscholen: een openbare en een interconfessionele.

Er zijn verschillende buurtwinkels in 't Lien gevestigd. Winkelcentrum Leidsenhage is zowel met openbaar vervoer, als met fiets of auto goed bereikbaar. Grote warenhuizen en kledingwinkels zijn hier volop aanwezig, evenals verschillende supermarkten.

Door de wijk rijden geen bussen, maar rondom wel. Bushaltes liggen op loopafstand.

3.2.2 Beschrijving van het plan

Het plan ziet op de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning. De nu op het perceel aanwezige woning zal worden gesloopt. Ook de garage die zich links van de woning bevindt, zal worden gesloopt.

Door de sloop van de bestaande woning en het realiseren van de nieuwe woning verandert de ruimtelijke compositie. Zoals eerder opgemerkt (zie hierboven, paragraaf 3.1), overschrijdt het bouwplan het bestaande bouwvlak, echter slechts voor een beperkt deel. Vanuit het grotere stedenbouwkundige schaalniveau gezien blijft de massa van bestaand en nieuw, wat betreft de woning, in grote lijnen vergelijkbaar. Ook de plaats van de woning binnen de onbebouwde groene omgeving blijft in grote lijnen nagenoeg gelijk.

De woning bestaat uit een hoofdmassa, met een maximale bouwhoogte van 8,15 meter. De goothoogte bedraagt 4,85 meter. Dit is binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan, waardoor er ruimtelijk een bouwmassa komt te staan die aansluit op de bestaande (woon)bebouwing.

De woning bestaat uit 3 bouwlagen met een kapconstructie. De eerste bouwlaag betreft een halfverdiept-liggende kelder.

Het bebouwd oppervlak bedraagt 90 m². Met in achtneming van de tegenwoordig forse gevelconstructies (spouwmuur 40 cm), blijft er een redelijk netto vloeroppervlak van 67 m² over.

Wat betreft het ontwerp van de woning wordt uitgegaan van een klassieke en ingetogen uitstraling, met tegelijkertijd een zorgvuldige detaillering. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende en authentieke bouwmaterialen zodat de klassieke stijl duidelijk wordt.

Het slopen van de bestaande woning en het oprichten van de nieuwe woning geeft door de massaopbouw en de uitstraling een kwaliteitsimpuls aan de omgeving. Stedenbouwkundig is dit daarom een wenselijke ontwikkeling.



Fig. 3.2 Impressie bouwplan gevels



Fig. 3.3 3D-impressie woning Boslaan 9



Fig. 3.4 Situering woning Boslaan 9

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 23 mei 2017 is het bouwplan aan de Boslaan 9 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 welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren dit van het bestemmingsplan afwijkende bouwplan.

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 'rest bebouwde kom'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Dat betekent een totale parkeereis van 2 parkeerplaatsen.

Op het perceel Boslaan zullen 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er vindt dus geen toename plaats van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

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



Fig. 4.1 Situering nieuwbouw Boslaan 9 (met 2 parkeerplaatsen, zie rode pijlen)

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de huidige woning aan de Boslaan vindt plaats via de Boslaan en de Noordsingel. De bouw van de nieuwe woning brengt daar geen verandering in. 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 de Boslaan 9 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

5.1.1 Inleiding

Voor de planologische inpassing van de woning aan de Boslaan dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is enkel wegverkeerslawaai van belang. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning DHV (Akoestisch onderzoek wegverkeer, Vervangende nieuwbouw Boslaan 9 Leidschendam, d.d. 8 september 2016, zie bijlage I). Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van geluidsbelasting vanwege de Noordsingel en de Veursestraatweg (dit betreft wegen met een geluidszone uit de Wet geluidhinder). Voorts dient in het kader van de beoordeling van een 'goed woon- en leefklimaat' ook de geluidsbelasting vanwege Pelikaanhof getoetst te worden. Dit betreft immers een 30-km zone. Op basis van het onderzoek van Royal Haskoning DHV kan het volgende worden geconcludeerd.

5.1.2 Geluidsbelasting vanwege de Noordsingel en Veursestraatweg

Bij de wegen Noordsingel en Veursestraatweg is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en dient conform artikel 77 Wgh onderzocht te worden of aanvullende maatregelen mogelijk zijn. Daarbij wordt eerst gekeken naar maatregelen bij de bron (stiller wegdek) en vervolgens naar maatregelen in de overdracht (geluidschermen of -wallen). Hierbij is niet alleen van belang of het technisch mogelijk is om dergelijke maatregelen te treffen, ook het kostenaspect is van belang. Er wordt daarom ook beoordeeld of maatregelen als geluidschermen niet te duur zouden worden. Naast het kostenaspect kunnen ten slotte nog bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, of landschappelijke aard bestaan tegen het realiseren van bepaalde geluidmaatregelen. In dat geval dient een hoger waarde procedure te worden gevolgd.

In het geval van zowel de Noordsingel als de Veursestraatweg is in de bestaande situatie al een stiller wegdek toegepast. Daarnaast is de woning gelegen binnen 50 meter van een kruispunt van de hiervoor genoemde wegen. Hierdoor vallen de veel stillere wegdekken af, omdat de meeste stillere wegdekken niet bestand zijn tegen 'wringend' verkeer. Tevens is het kostentechnisch niet verantwoord om voor één woning over een paar honderd meter een stiller wegdek toe te passen. Overdrachtsmaatregelen zoals een scherm zijn in deze stedelijke situatie eveneens niet inpasbaar.

Dat betekent dat beoordeeld moet worden of hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. In het geluidsbeleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is bepaald dat, als bron- en overdrachtmaatregelen niet mogelijk zijn, er bij een nieuwe geluidgevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning) minimaal 1 geluidluwe gevel aanwezig moet zijn. Daarnaast mag de gecumuleerde geluidbelasting niet meer zijn dan 2 dB hoger dan de hogere waarde.

Bij de woning van Boslaan 9 is sprake van een geluidluwe gevel aan de achterzijde van de woning. Daarnaast is de cumulatie maximaal één dB hoger dan de hoogste benodigde hogere

waarde. Omdat maatregelen niet mogelijk zijn en de woning minstens 1 geluidluwe gevel heeft, dient voor deze woning een hogere waarde worden vastgesteld.

Voor de Noordsingel bedraagt de hogere waarde 58 dB en voor de Veursestraatweg bedraagt de hogere waarde 50 dB. Dat betekent dat bij de technische uitwerking van het bouwplan nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar mogelijk (extra) benodigde gevelgeluidwering ingevolge het Bouwbesluit 2012.

5.1.3 Geluidsbelasting vanwege de Pelikaanhof

Bij de 30 km/uur weg Pelikaanhof is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder. Dat betekent dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat aanvullende eisen dus niet noodzakelijk zijn.

5.1.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor het verwezenlijken van het bouwplan aan de Boslaan 9. Wel is het noodzakelijk dat een besluit hogere waarden wordt genomen, vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde.

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 een bestaande woning door een 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 Flora en fauna

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Gelet op het voorgaande is een natuurtoets uitgevoerd door Ecoresult (*P.M.* zie bijlage ...) ¹ 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:

- *P.M.*

Conclusie

P.M.

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

¹ De betreffende natuurtoets wordt op dit moment uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek worden verwerkt in de definitief vast te stellen ruimtelijke onderbouwing.

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Boslaan 9 relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.

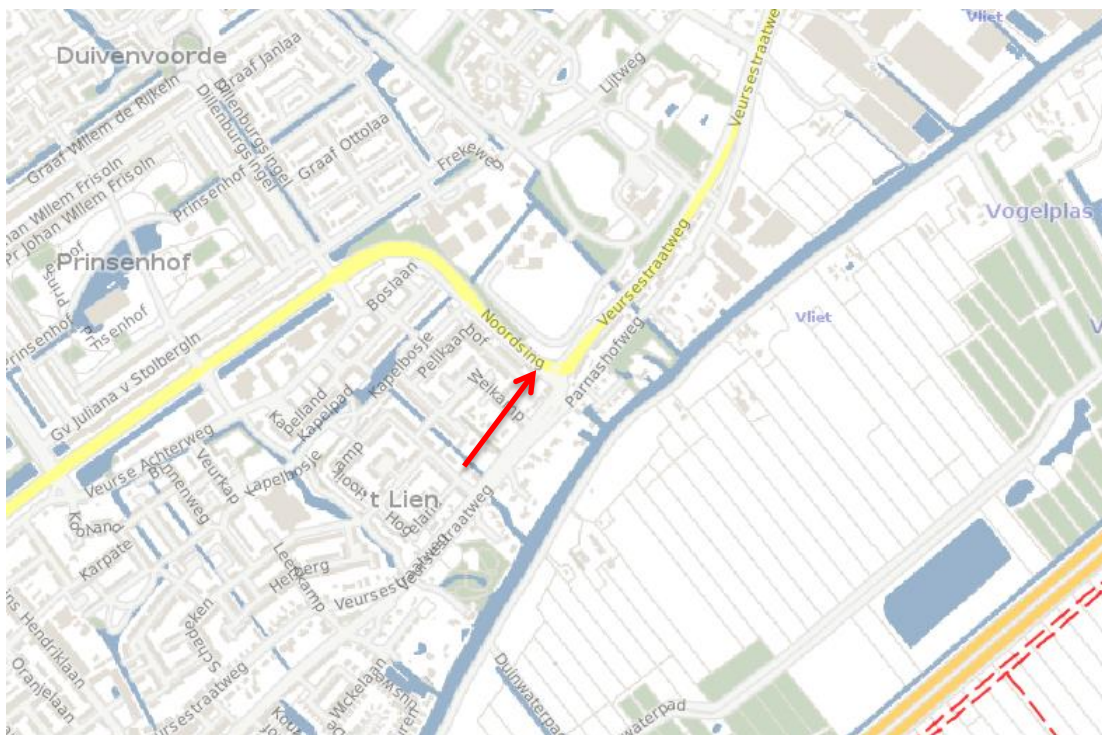


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

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. 4,5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt ongeveer 1 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

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

5.4.2.4 Buisleidingen

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 de Boslaan 9 geen belemmering.

5.5 Water

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

5.5.1 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.

5.5.1.1 Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, is de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De status als beschermd dorpsgezicht en de ontwikkelingen binnen het plangebied bieden nauwelijks mogelijkheden om de bergingscapaciteit van water te optimaliseren. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum (Stand-Still). Waar mogelijk dient de bergingscapaciteit vergroot te worden indien er sprake is van herontwikkeling.

5.5.1.2 Oppervlaktewater

Het gebied waar onderhavige projectlocatie binnen ligt, is een gebied met stedelijke doeleinden. Het oppervlaktewater in hiervoor bedoeld plangebied heeft een belangrijke functie in de ont- en afwatering van grote delen van het stedelijk gebied van de gemeente. In de omgeving van het plangebied (overzijde van de Veursestraatweg) is een aantal watergangen aanwezig, die uiteindelijk aansluiten op de Vliet.

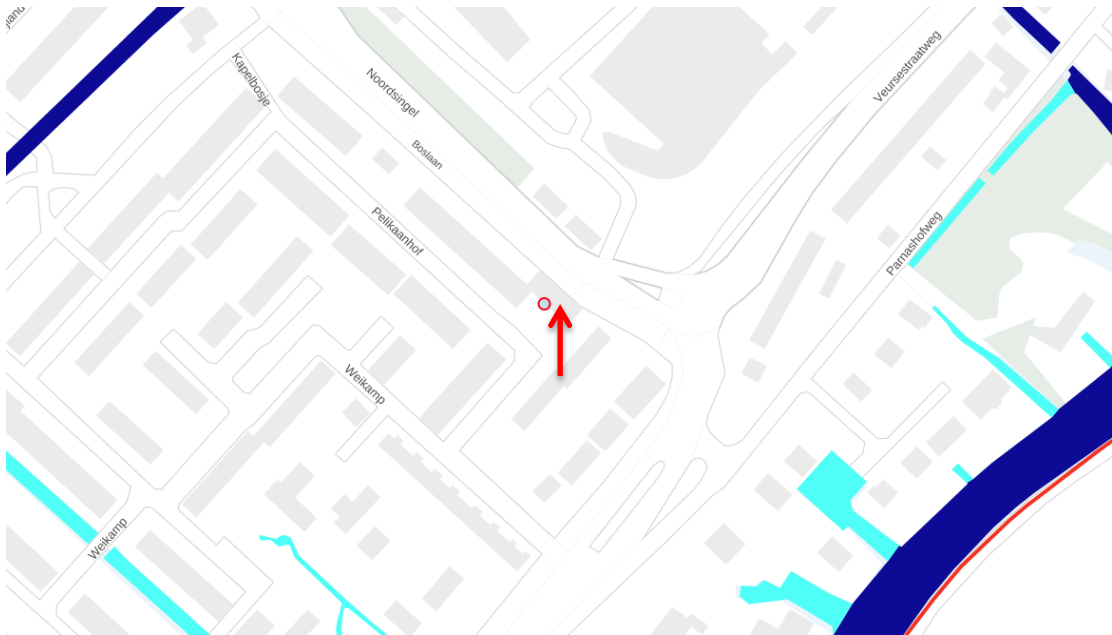


Fig. 5.2 Watersysteem rondom de planlocatie (projectlocatie: zie rode pijl)

5.5.1.3 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een grotendeels gemengd rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient aangesloten te worden op het bestaande, gemengde riool aan voorzijde (Boslaan). Daarnaast dient het hemelwater te worden afgekoppeld en aangesloten te worden op het hemelwaterriool aan zijkant van de woning (Pelikaanhof).

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

5.5.1.4 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 verbreed GRP.

5.5.1.5 Waterkeringen en waterveiligheid

De locatie ligt niet in de invloedssfeer van een waterkering (zie onderstaande afbeelding). De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.

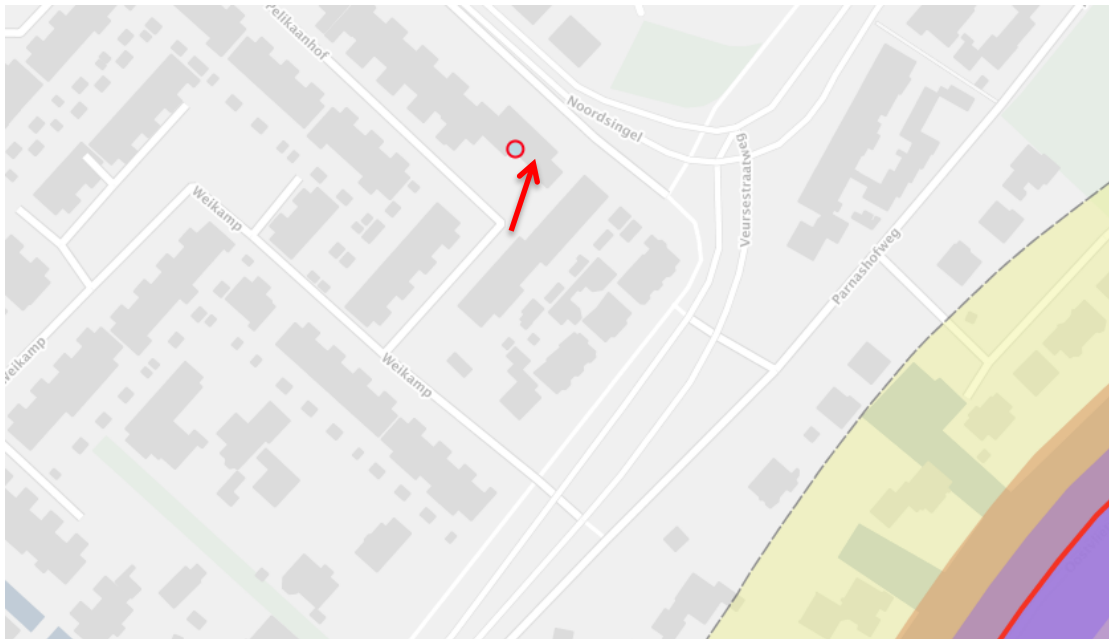


Fig. 5.3 Uitsnede legger Hoogheemraadschap van Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

5.5.1.7 Wateropgave

Zoals opgemerkt is in bestaand stedelijk gebied, waar ook het projectgebied binnen valt, de mate van verstedelijking en inrichtingen in grote mate een vast gegeven. De huidige hoeveelheid oppervlaktewater geldt dan als absoluut minimum. Indien mogelijk dient bij een herontwikkeling de bergingscapaciteit vergroot te worden.

Met de realisatie van het bouwplan aan de Boslaan 9 zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak met minder dan 500 m² toenemen. Ingevolge de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland betekent dat dat er geen extra verhard oppervlakte water (bergingscapaciteit) nodig is.

5.5.1.8 Klimaatadaptatie

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

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

Voor het plan aan de Boslaan 9 kan hierover opgemerkt worden dat aan de achterzijde van de woning zonnepanelen worden aangebracht. Het gebruik van zonnepanelen is energiebesparend en heeft daarmee positief effect op het klimaat.

5.5.2 Conclusie

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

5.6 Bodem

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

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

In onderhavig geval is er reeds sprake van een woonbestemming. Nu deze functie met dit plan niet verandert, is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woning.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Inleiding

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

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

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

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

5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Boslaan 9 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 bedrijfsploeroppervlakte 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 de Boslaan 9 geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan.

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 de Boslaan in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.7.3 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.

Voor de locatie aan de Boslaan 9 geldt dat er ingevolge het bestemmingsplan ten aanzien van archeologie geen aanvullende voorwaarden gelden. De afmetingen van de nieuwe woning blijven, in vergelijking tot de bestaande woning, binnen de ingevolge (het overgangsrecht van) de Erfgoedwet geldende vrijstellingsgrenzen van 100 m². Zoals in paragraaf 2.2.2 reeds opgemerkt, behoeven derhalve voor deze specifieke locatie c.q. situatie geen voorwaarden voor archeologie te worden gesteld.

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 de Boslaan 9 te Leidschendam.

7 UITVOERBAARHEID

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De herontwikkeling aan de Boslaan 9 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 te verhalen, wordt een 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 worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Voort dit plan heeft het volgende vooroverleg plaatsgevonden:

- Omwonenden: De initiatiefnemer heeft contact gehad met de meeste omwonenden van het bouwperceel om zijn plannen te bespreken. Betreffende omwonenden konden zich vinden in de plannen. Een aantal omwonenden wordt binnenkort nog ingelicht.

- Waterschap Rijnland: Op is dit plan voorgelegd aan het Waterschap Rijnland. Het waterschap heeft bij brief van aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

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 **28 september 2017**, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en de mogelijkheid om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage periode **wel / geen** zienswijzen ingediend.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Boslaan 9 af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Veursestraatweg 2007'. 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 *Akoestisch onderzoek wegverkeer, Vervangende nieuwbouw Boslaan 9 Leidschendam, Royal Haskoning DHV, d.d. 8 september 2016*