



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. een vrijstaande eengezinswoning
- | aan de Stompwijkseweg 52b te Leidschendam



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 de Stompwijkseweg 52b te Leidschendam.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: de heer J. en mevrouw W. van Wissen</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 21 januari 2019</i>
<i>Versie</i>	<i>: 5</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 17234/1</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Planologische procedure.....	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 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit	8
2.2.5 Provinciale Verordening Ruimte 2014	10
2.3 Beleidskader specifiek.....	12
2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)	12
2.3.2 Woonvisie 2016 - 2020	12
2.3.3 Parkeernota	13
2.3.4 Water- en rioleringsplan 2016-2021.....	14
3. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Bestaande kenmerken en waarden	15
3.2.1 Landelijk gebied	15
3.2.2 De Lintdorpen en lintwegen.....	16
3.2.3 De dijken	16
3.3 Trend.....	17
3.4 Ambitie en wensbeelden.....	17
3.4.1 Het landelijk gebied	17
3.4.2 De linten en lintdorpen	18
3.4.3 De dijken	18
3.5 Boerenerven.....	18
3.5.1 Algemeen.....	18
3.5.2 Ambitie en wensbeelden.....	20
3.6 Projectlocatie	21
3.6.1 Algemeen.....	21
3.6.2 Bestaande situatie op perceelsniveau	21
3.7 Nieuwe situatie	22
3.2.3 Welstand.....	25
4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN.....	27
4.1 Parkeren.....	27
4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid.....	27
5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	28
5.1 Geluid.....	28
5.2 Luchtkwaliteit	29
5.3 Natuur.....	30
5.3.1 Inleiding	30
5.3.2 Natuurtoets.....	30
5.4 Externe veiligheid.....	31
5.4.1 Inleiding	31
5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied.....	32

5.4.2.1	<i>Risicovolle inrichtingen en locaties</i>	32
5.4.2.2	<i>Route gevaarlijke stoffen</i>	32
5.4.2.3	<i>Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water</i>	33
5.4.2.4	<i>Buisleidingen</i>	33
5.5	<i>Water</i>	33
5.5.1	<i>Inleiding</i>	33
5.5.2	<i>Watertoets</i>	34
5.5.2.1	<i>Bestaand stedelijk gebied</i>	34
5.5.2.2	<i>Oppervlaktewater</i>	34
5.5.2.3	<i>Riolering en afkoppeling</i>	34
5.5.2.4	<i>Riool- en baggerbeheer</i>	34
5.5.2.5	<i>Waterkeringen & waterveiligheid</i>	34
5.5.2.6	<i>Wateropgave</i>	35
5.5.2.7	<i>Klimaatadaptatie</i>	35
5.6	<i>Bodem</i>	36
5.6.1	<i>Algemeen</i>	36
5.6.2	<i>Onderzoek</i>	36
5.7	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	37
5.7.1	<i>Algemeen</i>	37
5.7.2	<i>Toetsing Stompwijkseweg 52</i>	37
5.7.3	<i>Toetsing Stompwijkseweg 35</i>	39
5.7.4	<i>Conclusie</i>	40
5.8	<i>Vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	40
5.8.1	<i>Inleiding</i>	40
5.8.2	<i>Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling</i>	41
5.8.3	<i>Conclusie</i>	41
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	42
6.1	<i>Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht</i>	42
6.2	<i>Archeologie</i>	42
7	UITVOERBAARHEID	43
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	43
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	43
	OVERZICHT BIJLAGEN:	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Stompwijkseweg 52b 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 opstallen zullen worden gesloopt, waarvoor de nieuwe woning in de plaats komt.

1.2 Plangebied

De bouwlocatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie D, nummer 1755. De locatie heeft een oppervlakte van 2.698 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 de Stompwijkseweg is een vrijstaand pand op een vrij liggende en ruime kavel. Deze kavel bevindt zich op een perceel dat is afgesplitst van het perceel van Stompwijkseweg 54.



Fig. 1.1 Luchtfoto Stompwijkseweg 52b met projectlocatie (rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Stompwijkseweg 52b ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2011. Ingevolge dit bestemmingsplan rusten op het perceel de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' (gedeeltelijk), 'Wonen' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Het bouwplan is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. Het is op basis van de bestemmingsplanregels niet mogelijk om een burgerwoning te bouwen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

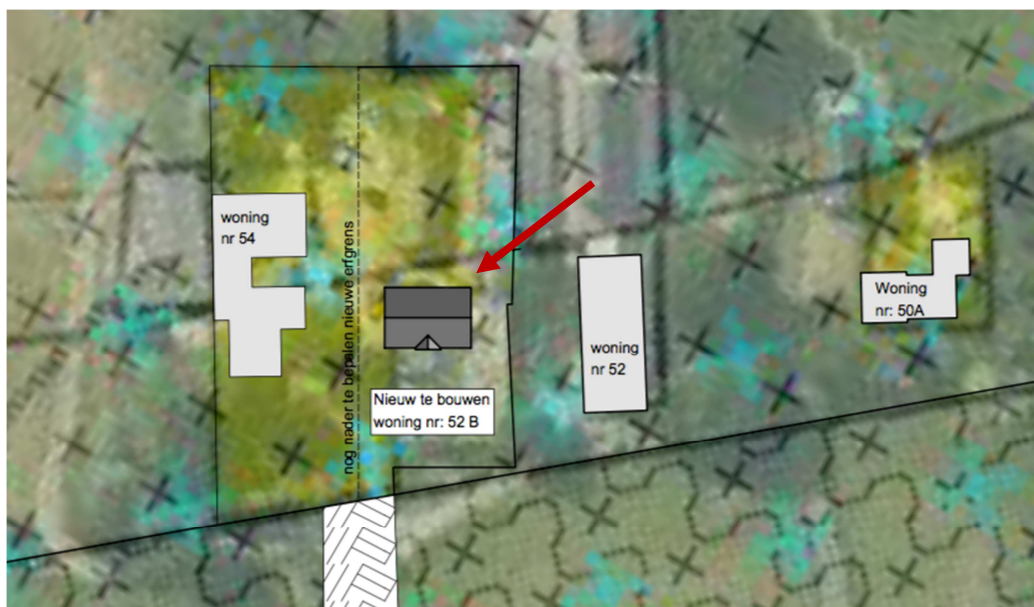


Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (situering nieuwe woning: zie rode pijl)

Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologisch 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 één woning bevat, 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.

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.

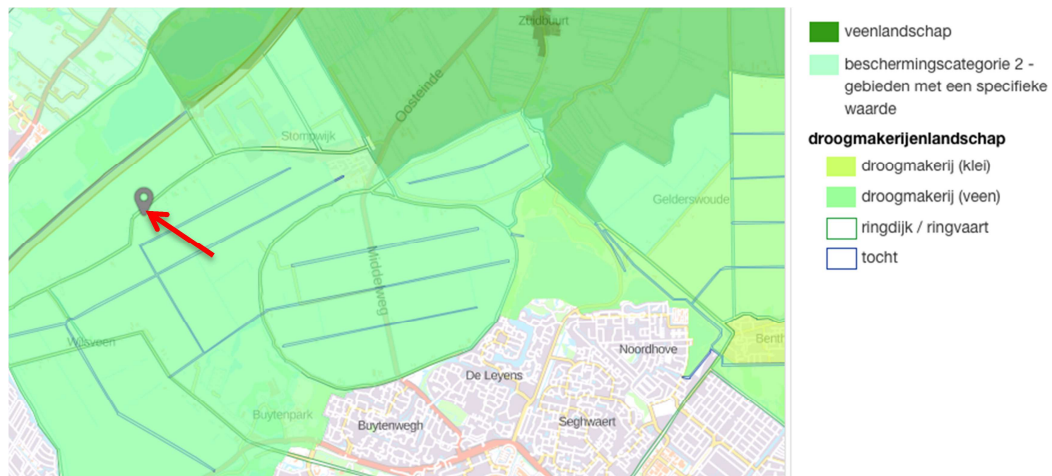


Fig. 2.1 Uitsnede kwaliteitskaart VRM (projectlocatie: zie rode pijl)

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 langgerekte kavels, de zeekleipolders met omringende dijken, de droogmakerijen met kenmerkende rechthoekige structuur. Het zijn allemaal voorbeelden waarbij vanuit een verschillende Ausgangssituatie (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 de Stompwijkseweg 52b 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 de Stompwijkseweg 52b 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 de Stompwijkseweg worden de oude en vervallen opstallen van het voormalige agrarische bedrijf gesloopt. Dit betreft ongeveer 800 m² aan bebouwingsoppervlakte. Daarvoor in de plaats wordt een woning gebouwd van ongeveer 135 m². Dat betekent een aanzienlijke vermindering van bebouwing. 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 de Stompwijkseweg 52b aan de regels uit de Verordening Ruimte 2014.

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 door uit te gaan van het ‘Stompwijkse bouwen’ en door herinrichting van de wegen. Het tegengaan van de verrommeling, onder andere door het saneren van de verspreide glaslocaties, is eveneens van belang.

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 de Stompwijkseweg worden immers de oude en vervallen opstallen van het voormalige agrarische bedrijf gesloopt. Dit betreft ongeveer 800 m² aan bebouwingsoppervlakte. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd van ongeveer 135 m². Oftewel: door de sloop van de bebouwing wordt de verrommeling van het perceel aanzienlijk verminderd. Bovendien komt deze ontwikkeling de openheid van het betreffende polderlint ten goede.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Stompwijkseweg 52b 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 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 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 de Stompwijkseweg 52b 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 de Stompwijkseweg 52b.

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 (agrarische opstallen), 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 de Stompwijkseweg 52b te Leidschendam voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning, waarbij de nu op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Het voorliggende bouwplan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. 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 beeldkwaliteitsparagraaf 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 'Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Landelijk Gebied' (november 2011), welke als bijlage bij de regels van dat bestemmingsplan is gevoegd.

3.2 Bestaande kenmerken en waarden

3.2.1 Landelijk gebied

Het perceel Stompwijkseweg 52b 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 horizonen 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), waarvan sommige een markante en beeldbepalende uitstraling hebben (bijvoorbeeld de vele bruggen van de Stompwijkse vaart).

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 de Stompwijkseweg 52b 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 de Stompwijkseweg, 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 erfbepantingen 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 uitgegaan wordt van het 'Stompwijkse bouwen' waarbij het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron is.

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' zijn de Stompwijkseweg, het Wilsveen 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. De Stompwijkseweg, waar de projectlocatie aan gelegen is, doorsnijdt het gebied in de lengterichting. Tegenwoordig het meest dominante lint in het gebied met een lengte van 7 km tussen Leidschendam en Zoeterwoude.

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.

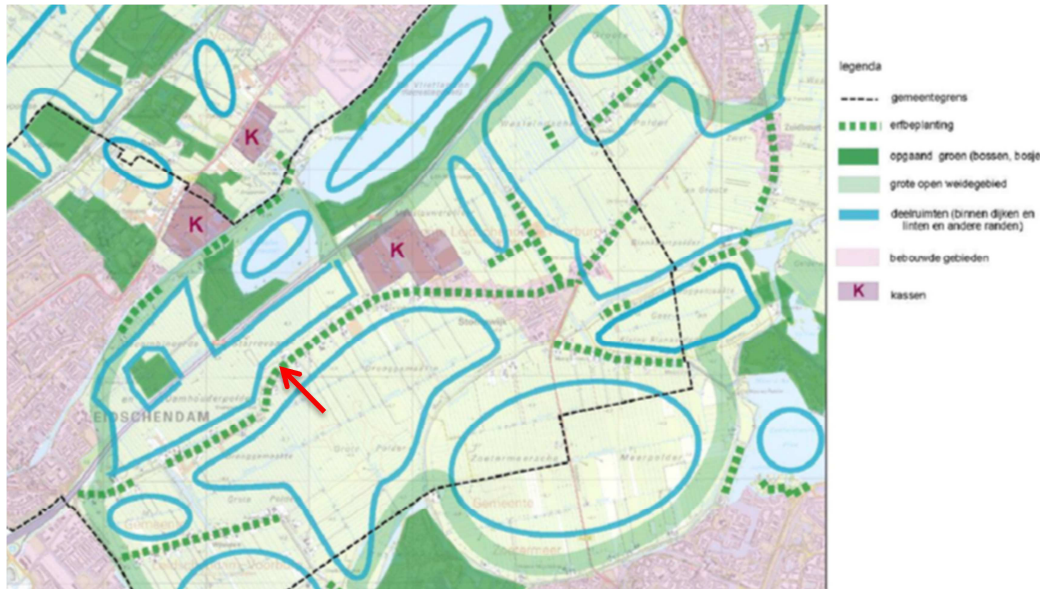


Fig. 3.1 Uitsnede kaart 'Open ruimten en horizon' (projectlocatie: rode pijl)

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.

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.

3.5 Boerenerven

3.5.1 Algemeen

De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is verder te vertalen in een aantal bouwstenen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg moeten deze bouwstenen gezien worden als leidraad en toetsingskader.

De projectlocatie maakt onderdeel uit van een zogenaamd 'Boerenerv'. De boerenerven met hun bebouwing liggen overwegend langs de lintwegen. De boerenerven zijn vanaf de wegen goed te zien (direct aan de straat gelegen, onderaan de dijk of aan de overzijde van een vaart). Karakteristiek is dat tussen de erven door, zicht is op het veenweidegebied. De boerenerven verschillen sterk van oppervlakte en samenhang, door functiever verschillen en locatie.

De meeste boerenerven zijn direct aan de weg gelegen om zoveel mogelijk van de hoogte van de dijk te profiteren. Een klein deel van de erven ligt onderaan de dijk, of aan de overzijde direct langs het boezemwater (vaart).

Dominant is dat de bebouwing is gelegen in de langsrichting van het landschapspatroon of verkavelingsrichting. De meeste boerenerven hebben de breedte van 1 slag (ca. 40 - 50 m) en zijn naar achter in de diepte uitgebouwd. Bij een extreem afwijkende richting van het lint ten opzichte van de verkavelingsrichting, volgt de bebouwingsrichting de richting van het lint.

Langs een aantal linten zijn de boerenerven geheel onderaan het dijktaalud gelegen. Dat geldt onder meer voor de zuid - oostzijde van de Stompwijkseweg. De relatie met de weg en de vaart wordt via lange oprijlanen gelegd, begeleid door hagen en soms met bomen. In enkele gevallen staat de woning in het dijktaalud.

Verder valt op dat veel huizen een kleine maat hebben, ontstaan vanuit kleine agrarische bedrijven. Meestal bestaat de bebouwing uit 1 laag met kap en maximaal uit anderhalve laag. De kappen hebben een scherpe hellingshoek, tussen de 45 en 60 graden. In het bestemmingsplan is een kap vanaf 45 graden toegestaan.

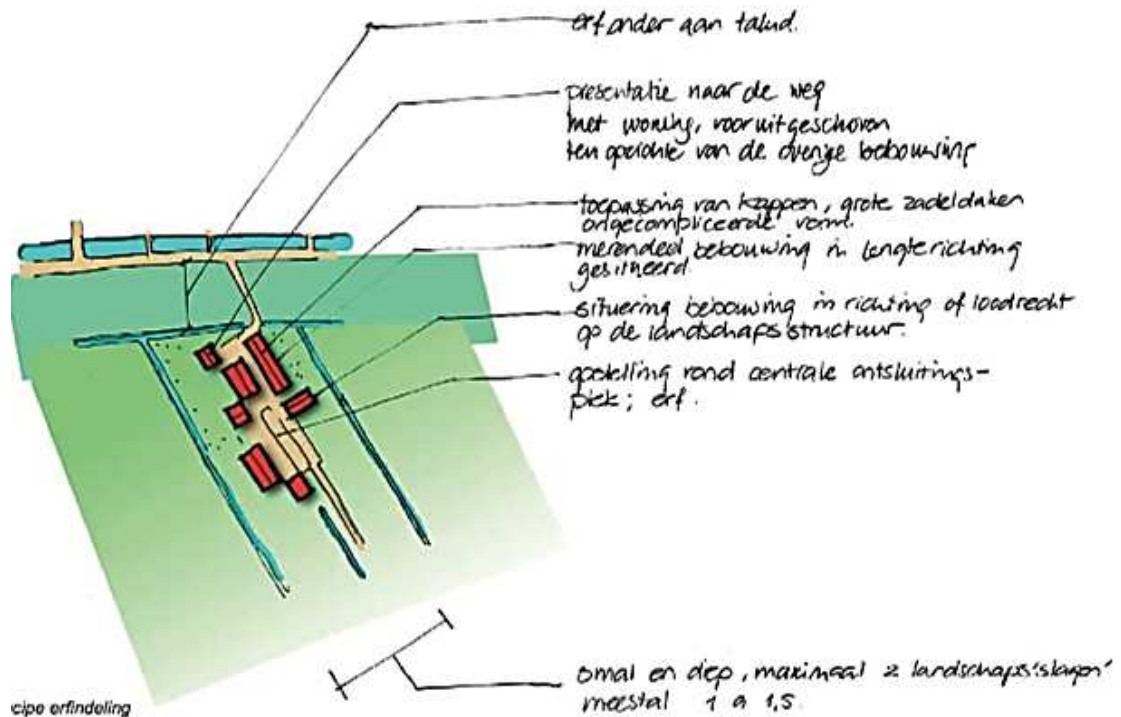


Fig. 3.2 Principe indeling boerenerv

Algemene kenmerken boerenerven:

- Lange diepe smalle erven in de richting van het landschapspatroon, meestal 1 á 1,5 'slagen' breed, maximaal 2;
- De boerenerven zijn tweezijdig georiënteerd. Daarbij wordt het erf gepresenteerd naar de weg en/of vaart door middel van een vooruitgeschoven woning. De overige bebouwing is vaak gericht naar het landschap waar ze functioneel mee zijn verbonden;
- De functie van het boerenerv is vaker gerelateerd aan het landschap, zoals veehouderijen;
- De erven zijn oorspronkelijk duidelijk los van elkaar gehouden, niet met elkaar verkleit. De scheiding tussen de erven gebeurt door middel van beplanting of open ruimte als scheiding;
- De erven liggen veelal geheel achter het dijktaalud. Soms ligt de woning in het talud;
- Bebouwing is voornamelijk (minstens voor 85%) in de lengte van de kavelstructuur gesitueerd, bij dwarssituering gaat het om ondergeschikte bebouwingsmassa's of bijzondere aanleidingen in het landschap;
- De opstelling van de bebouwing is aan of rondom een centrale ontsluitingsplek;
- Per erf is er één ontsluiting, veelal centraal in het erf opgelost in de vorm van een in de lengterichting van de slagenstructuur gelegen ruimte;
- Doorkijkmogelijkheden op het erf zelf tussen de bebouwing door naar het open landschap, vaak via verkeersruimte erf;
- Er worden voornamelijk kappen toegepast, zoals grote zadeldaken, met een lage dakgoot en scherpe hellingshoek tussen de 45 en 60 graden.

3.5.2 Ambitie en wensbeelden

Deze woonbebouwing op de boerenerven is de laatste halve eeuw steeds meer in gebruik gekomen bij niet agrarische gebonden bewoners, waarmee de inrichting van het erf veranderd. De kwaliteit van bebouwingen en erven kan ook afnemen als bijvoorbeeld de primaire en/of oorspronkelijke functie vervalst. Noodzakelijk onderhoud blijft dan vaak achterwege. Verder kan de algemene ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan als gevolg van het toevoegen van nieuwe functies in het gebied: nieuwe woningen, paardenbakken en niet agrarische bedrijvigheid. Ook het parkeren van auto's (en aanhangwagens, caravans) in voortuinen van woningen, draagt bij aan een beeld dat meer bij stadsuitbreidingswijken hoort, dan bij erven in een agrarisch gebied. Veel erven hebben hierdoor geleidelijk een beperkte ruimtelijke kwaliteit gekregen door het verdwijnen van het streekeigen karakter in de indeling, het materiaalgebruik, straatmeubilair en de beplanting.

De kwaliteit van de boerenerven, het ensemble van bebouwingen en beplantingen, is in hoge mate bepalend voor de kwaliteit van de beleving van het landelijke gebied. Dit geldt niet alleen voor de representatieve voorzijde van de boerenerven, maar ook voor de zijkanten. Vanwege de goede zichtbaarheid van deze zijkanten (en vaak ook achterzijden) van de boerenerven is ook de kwaliteit van de overige delen van het erf en de erfanden van belang. De vaak aanwezige doorzichten over het boerenerv dienen hierbij gekoesterd, en verrommeling voorkomen, te worden. Het dijkprofiel dient gerespecteerd worden en er mag niet aangeterpt worden. Bij boerenerven op afstand van de dijk dient een oprijlaantje en een open dijktafud aanwezig te zijn.

Voor de boerenerven geeft de 'Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Landelijk Gebied' (november 2011) de volgende uitgangspunten:

Opbouw van gebouwen en bouwmassa's

- Clustering: (gelede) hoofdbouwmassa en één of meer bijgebouwen in ruimtelijk samenhangende opstelling rond een informele ontsluitingsplek. Hierbij geldt het concentratiebeginsel: tussen de woning en de bijbehorende bijgebouwen dienen een functionele en visuele (ruimtelijke) relatie te bestaan.
- Er mag geen sprake zijn van een boerderietwijkje. Dus bij toepassing van ruimte voor ruimte of nieuwbouw dient er onderscheid te zijn in de volumes, zoals bij een boerenerv. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. Grote en kleine volumes binnen het karakter van het Stompwijkse bouwen. Dus géén typologieën die niet passen binnen het landelijk karakter, zoals jaren dertig woningen, herenhuizen enz.
- De verschillende bebouwingstypologie van woning, schuren en stallen dient ook onderscheiden te worden bij nieuwe woonbebouwing in de vorm van een erfcluster. De kleinste bouwmassa (meestal boerenwoning) op kop, grotere bouwmassa's erachter. Achter de woning overige schuren en bijgebouwen. De woning steekt net meestal boven de schuur uit;
- Nieuwe bebouwing mag zich duidelijk onderscheiden van naastliggende panden mits dat gepaard gaat met een overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving moet niet overstemd worden. Bouwwerken als onderdeel van een bebouwingscluster dienen zich te voegen naar het groepsbeeld van het cluster.

Nok-, goothoogte en dakhelling

- Een lage gootlijn en relatief grote kapvlakken zijn karakteristiek;
- Gebouwen bestaan uit 1 laag met kap, maximaal 1,5 laag met kap;
- De toepassing van kappen, in heldere, krachtige vormen;

- Geen dakkapellen, bij uitzondering in oppervlakte minder dan 20% van het dakvlak;
- Kappen in de lengterichting (langste richting) van de bebouwing;
- Primair steile kappen (hellingshoek tussen de 45 en 60 graden);
- Bij boerenerven is het de kap van het voorhuis steiler en hoger dan die van de overige gebouwen;
- Voor woningen geldt een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale inhoudsmaat van 650 m³ (inhoud is inclusief bijgebouwen).

Detaillering en materiaalkeuze

- De detaillering dient uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter;
- De kleurkeuze voor grote vlakken dient neutraal zijn;
- Gevelmaterialen: veelal natuurlijke materialen, baksteen in bruin/roodtinten, ook kunststoffen en metalen in groen, grijs en bruintinten. Toe te passen materialen hebben bij voorkeur reliëf;
- Kozijnen: hout geschilderd in wit, grijs, rood/bruin en groentinten;
- Dakafdekking: hoofdzakelijk gebakken keramische pannen in rood en grijs tinten en bitumen.

Vanuit de ruimtelijke beleving van het gebied ligt hoge prioriteit bij het behouden of verbeteren van de kwaliteit van; de bestaande erven en nieuwe elementen. Bij toevoeging van nieuwe elementen zoals paardenbakken en nieuwbouw is hoge kwaliteit die bijdraagt aan de ruimtelijke karakteristiek van het gebied het uitgangspunt. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Nieuwbouw en grotere verbouwingen vinden plaats onder Welstand;
- Streekeigen uitstraling van erven door indeling, zoals eerder is aangegeven;
- Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren, bij voorkeur uit het zicht van de weg;
- Onderhoud van bebouwingen en beplantingen op streekeigen wijzen (zie gemeentelijke brochure Maak je Erfgoed);
- Intact laten van hoogteverschillen, inclusief het microreliëf;
- Gebiedseigen beplantingen toepassen om ruimtelijke structuur van een erf vast te leggen/ te accentueren;
- Nieuwe solitaire bomen planten, en waar mogelijk ook als opvolgers van bestaande oude bomen.

3.6 Projectlocatie

3.6.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt specifiek ingezoomd op de projectlocatie, aan de Stompwijkseweg 52b te Leidschendam. Zoals uit bovenstaande analyse van het gebied blijkt, maakt de Stompwijkseweg onderdeel uit van een zogenaamd 'lint'. De bouwlocatie is gelegen op een zogenaamd 'boerenerv', met een cluster van boerenbedrijven. Het boerenerv is geheel onderaan het dijktaalud gelegen.

3.6.2 Bestaande situatie op perceelsniveau

Op het perceel staan 9 opstallen en schuren met verschillende bouwstijlen (bouwjaar: 1965 en 1953) en daar tussen ligt verharding. De betreffende opstallen, welke overigens niet meer in gebruik zijn, worden hieronder genoemd:

- Eén grote opslagschuur bestaat volledig uit houten panelen met aan de westzijde een enkelvoudige betonnen muur (opstal C). Naast deze schuur staat een kleinere opslag van hout met een oppervlakte van 34 m²;
- Eén grote opslagschuur welke bestaat uit enkelvoudige stenen muren;
- De overige opstallen en schuren betreffen kleine houten bouwwerken (opstallen A, D, E, H, G, I, J).



Fig. 3.3 Overzicht opstallen perceel Stompwijkseweg 52b

Zoals opgemerkt, zijn deze opstallen niet meer in gebruik en zullen deze worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.



Fig. 3.4 Bestaande situatie (zie bestaande bebouwing projectgebied: rode pijl)

3.7 Nieuwe situatie

Bij het ontwerpen en positioneren van de nieuwe woningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het in tact laten van de stedenbouwkundige structuur (dijken en watergangen, het verkavelingspatroon, de linten en de boerderijen) en waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit ervan verbeteren;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- De open ruimten, de doorzichten vanaf de linten naar de polder, behouden en zo mogelijk verbeteren;
- 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. De woning dient daarom aan de voorzijde van het perceel te worden gepositioneerd, om verrommeling aan de voorzijde van het perceel te voorkomen. Het betreft hier een burgerwoning, geen agrarische woning die met de bijbehorende bedrijfsbebouwing doorgaans meer relatie heeft met het achter gelegen agrarische gebied;
- Situering van de woning in de richting of haaks op de landschapsstructuur;
- Het toepassen van kappen met een lage dakgoot en scherpe hellingshoek tussen de 45 en 60 graden.

De gemeente heeft hierbij als concrete eis gesteld dat de nieuwe woning ten opzichte van de woning van Stompwijkseweg 54 maximaal 4 meter achter de gevellijn van die woning (van nummer 54) mag worden gepositioneerd. Dit om, zoals hierboven aangegeven, verrommeling aan de voorzijde zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens om de structuur te behouden dat woningen op de voorzijde van het perceel gepositioneerd moeten worden, om ze georiënteerd te houden op de linten en niet op het agrarische achtergebied.

Voorts dient de woning achter de bestaande oprit / weg richting de Stompwijkseweg 52 te worden gesitueerd (achter de rode lijn in figuur 3.5). Deze weg mag niet worden verlegd. Daarnaast dient de ontsluiting naar de woning via de bestaande oprit naar de Stompwijkseweg te verlopen. Er wordt dus geen nieuwe oprit gemaakt.

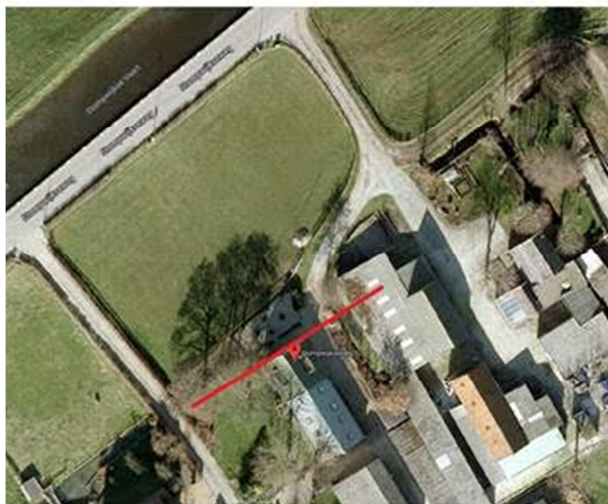


Fig. 3.5 Lijn waarachter de woning wordt gebouwd

De woning wordt uitgevoerd in de zogenaamde 'Landelijke stijl'. Deze woning wordt geschaard onder de klassieke bouwstijl, bestaande uit 1 bouwlaag met een schuine kap (bouwhoogte circa 8 meter, goothoogte circa 3 meter). De woning wordt haaks op de landschapsstructuur gepositioneerd, met het dakvlak aan de voor- en achterzijde. Dat in tegenstelling tot de beide naastgelegen woningen aan de Stompwijkseweg 54 en 52, welke in

de richting van de landschapsstructuur staan. Daarmee sluit de nieuwbouw aan op het gevarieerde beeld dat kenmerkend is voor de bebouwing aan de linten.

Met de realisatie van dit bouwplan worden, zoals opgemerkt, de bestaande bedrijfsgebouwen en bouwwerken gesloopt. Dat betreft circa 800 m². Door het verwijderen van deze in onbruik geraakte en grotendeels vervallen bebouwing wordt de openheid en de doorzichten op het betreffende perceel vergroot. De nieuwbouw zal uiteraard weer een deel van die openheid te niet doen, echter per saldo zal er nog steeds sprake zijn van meer openheid en dus van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit sloop- en bouwplan komt de beleving van het dorpse lint (aan de Stompwijkseweg), hoewel op bescheiden schaal, ten goede.

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 de Stompwijkseweg, 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.

Hieronder is een aantal tekeningen opgenomen van de nieuw te bouwen woning, alsmede een situatietekening.



Fig. 3.6 Voorzijde nieuwe woning



Fig. 3.7 Zijgevel nieuwe woning

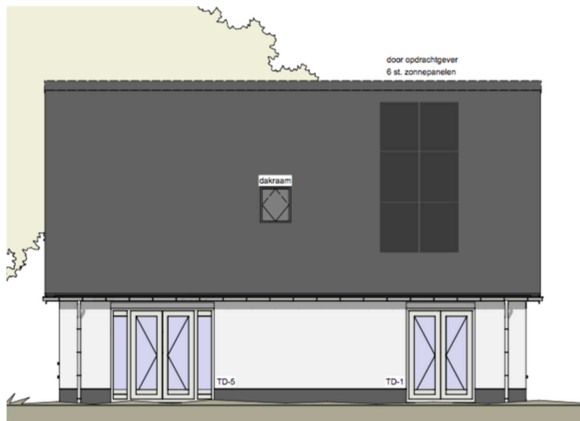


Fig. 3.8 Achtergevel nieuwe woning



Fig. 3.9 Zijgevel nieuwe woning

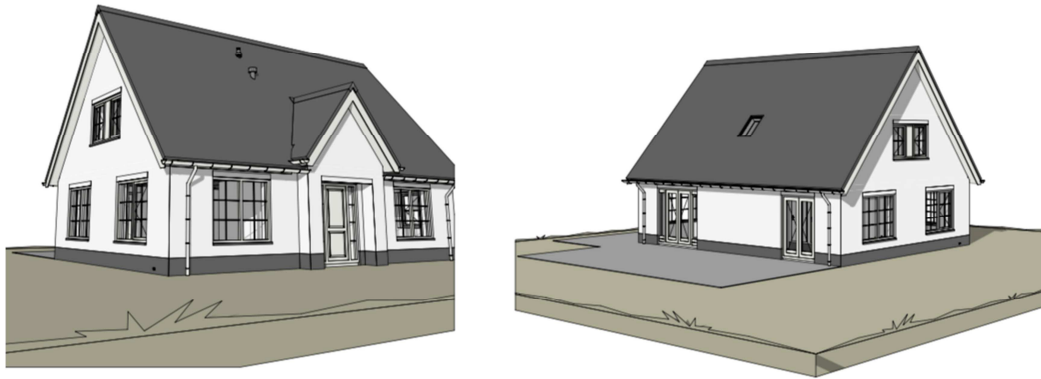


Fig. 3.10 3D-impressies nieuwe woning



Fig. 3.11 Situering nieuwe woning (met omliggende percelen)

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 19 juni 2018 is het bouwplan aan de Stompwijkseweg 52b 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 parkeerplaats per woning.

Er zullen op het perceel aan de Stompwijkseweg 52b 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvoor is op het perceel meer dan voldoende ruimte beschikbaar (zie figuur 4.1). Er vindt dus geen toename plaats van de parkeerdruk op de openbare ruimte.



Fig. 4.1 Overzicht parkeren

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 gezamenlijke oprit (het 'overpad') welke aansluit op de Stompwijkseweg. Zowel de woning van Stompwijkseweg 52 als die van nummer 54 maakt gebruik van deze ontsluiting. De nieuwe woning wordt gesitueerd achter deze bestaande oprit (zie de rode lijn in figuur 3.5). Deze weg mag dus niet worden verlegd en er wordt eveneens geen nieuwe oprit gemaakt. 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 Stompwijkseweg 52b 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

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van de Stompwijkseweg. Een akoestisch onderzoek is echter niet nodig. De woning wordt immers op een afstand van tenminste 60 meter vanaf de Stompwijkseweg gepositioneerd. Uit de gemeentelijke geluidkaart blijkt dat daarmee weliswaar niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De 53 dB-contour (na correctie ex art. 110g Wet geluidhinder) ligt op circa 40 meter uit de weg-as.

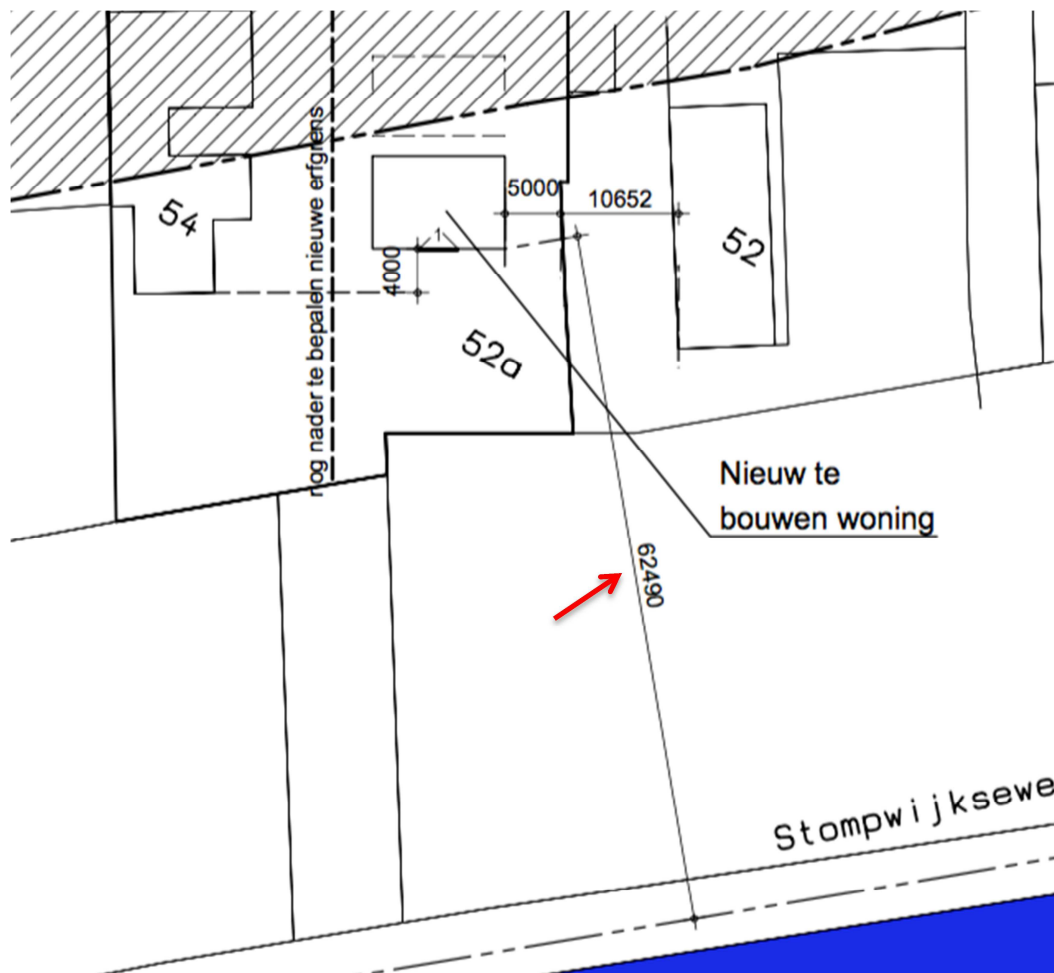


Fig. 5.1 Situering (met afstandsmaat t.o.v. Stompwijkseweg, zie rode pijl)

Het is niet mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het terugbrengen van de maximumsnelheid stuit op verkeerskundige bezwaren. Het toepassen van een stiller wegdek op de Stompwijkseweg levert onvoldoende reductie en is ook financieel gezien niet haalbaar. Het vergroten van de afstand van de woning tot de weg is geen optie doordat dit stuit op overwogen

landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren. Ook zijn tegen het oprichten van een geluidsscherm op deze locatie overwogen bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard aan te voeren. Om het bouwplan mogelijk te maken is het vaststellen van een hogere grenswaarde dan ook vereist.

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 de Stompwijkseweg 52b. Daarbij is het wel noodzakelijk dat vanwege wegverkeerslawaaï van de Stompwijkseweg een hogere grenswaarde van 53 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 Ecoresult (*Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Stompwijkseweg 54, Leidschendam*, d.d. 6 december 2017, zie bijlage I) 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:

- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden zullen aantasten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is hiervoor dan ook niet nodig.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning is niet nodig.
- Het plangebied is geschikt voor voortplantingsplaatsen algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen. Indien nestkasten aanwezig zijn dienen deze voorafgaand aan de werkzaamheden, buiten het broedseizoen, verwijderd te worden.

- Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten flora en fauna waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstellingsbesluit van kracht is. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk, schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en (spits)muizen, dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

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

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

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

Risicovolle objecten zijn o.a.:

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

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

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

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

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

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het bouwplan aan de Stompwijkseweg 52b 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. 5.2 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. 6 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 2 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 belemmeringenstrook (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 Stompwijkseweg 52b 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 de Stompwijkseweg 52b 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 wateringen 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

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een afvalwater(pers)transportleiding. De gemeente stelt 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 uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.4 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 verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.5 Waterkeringen & waterveiligheid

De locatie ligt in de invloedssfeer van de waterkering aan de Stompwijkseweg. Zowel binnen de kernzone als binnen beschermingszone van deze waterkering vinden echter geen werkzaamheden plaats ten behoeve van dit bouwplan (zie onderstaande afbeelding). De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van deze waterkering.



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

5.5.2.6 Wateropgave

Met de realisatie van het bouwplan aan Stompwijkseweg 52b zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak afnemen (met ongeveer 666 m², zie tabel hieronder). Ingevolge de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland betekent dat dat er geen extra oppervlakte water (bergingscapaciteit) nodig is.

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

BESTAANDE SITUATIE	
Bestaande bebouwd oppervlak	801 m ²
Bestaande verharding overige perceel	150 m ²
TOTAAL	951 m²
NIEUWE SITUATIE	
Nieuw bebouwd oppervlak	135 m ²
Nieuwe verharding overige perceel	150 m ²
TOTAAL	285 m²
TOTAAL toename / afname verhard oppervlak	666 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 de Stompwijkseweg 52b wordt voorzien van zonnepanelen. Voorts neemt de bebouwde oppervlakte aanzienlijk 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

In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel. Om echter een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Mol Ingenieursbureau een bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek Stompwijkseweg 54 Leischendam*, d.d. 2 februari 2018, zie bijlage II). Mol Ingenieursbureau komt tot de volgende conclusies:

- De matig puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie, PCB en PAK (10 VROM);
- De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK (10 VROM);
- De zwak puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met lood, zink en PAK (10 VROM);
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- In de puinhoudende boven- en ondergrond is geen asbest aangetroffen;
- De hypothese 'verdacht voor bodemverontreiniging' wordt bevestigd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.
- Op basis van het uitgevoerde verkennend 'asbest in grond'-onderzoek blijkt dat de locatie niet meer verdacht is op de aanwezigheid van asbest.
- Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van omgevingsvergunningen met Goede Ruimtelijke Onderbouwing.
- Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

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 Stompwijkseweg 52

In dit geval is het van belang de situatie nader te beschouwen vanwege de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de Stompwijkseweg 52. Op dit perceel ligt een agrarische bestemming. Bekend is dat op dit moment nog slechts hobbymatig dieren worden gehouden (een paar schapen en 1 koe). Vanwege de geldende bestemming en het 'formeel' nog steeds bestaan van dit bedrijf wordt echter nog steeds uitgegaan van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf.

Voor het houden van rundvee geeft de VNG-brochure 'Bedrijven en zonering' een richtafstand van 100 meter (vanwege geur). Deze richtafstand geldt bij een omgevingstype 'rustige woonwijk'. De VNG-brochure geeft echter aan dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. Gelet op het feit dat hier inderdaad sprake is van lintbebouwing en agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied, betekent dat dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verlaagd, waarmee deze op 50 meter komt.

De werkelijke afstand tussen de nieuwe woning en de agrarische bebouwing waar de dieren in verblijven, bedraagt circa 33 meter (zie figuur 5.4). Dat betekent dat nog steeds niet voldaan zou worden aan deze richtafstand. Onderzocht dient te worden of er reden bestaat om van deze richtafstand af te kunnen wijken. Hierover het volgende.

Op dit moment is in de bestaande situatie reeds sprake van een woonbestemming direct naast het agrarische perceel aan de Stompwijkseweg 52. Dat bestaande woonperceel grenst nu al aan dat agrarische perceel. De nieuwe woning aan de Stompwijkseweg 52b zal worden gerealiseerd aan de voorzijde van die woonbestemming (zie figuur 5.4 voor een verduidelijkend overzicht, waarbij de contouren van de bestemmingen alsook de contouren van de bestaande bebouwing zichtbaar zijn gemaakt). Dat bestaande woonperceel betreft Stompwijkseweg 54. Voor de bouw van de nieuwe woning Stompwijkseweg 52b wordt een deel van het perceel Stompwijkseweg 54 afgesplitst.

Zoals uit figuur 5.4 kan worden afgeleid, ligt de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 54 voor een deel reeds dicht bij de 'dierenstal' dan de nieuwe woning van Stompwijkseweg

52b komt te liggen. Die eerst bedoelde afstand bedraagt namelijk circa 25,5 meter. Daarenboven kan worden opgemerkt dat het vlak met de woonbestemming geen specifieke bebouwingsgrens geeft, waardoor het (in theorie) mogelijk is om een woongebouw nog dichter bij deze 'dierenstal' te bouwen. Hoe dan ook: van belang is om te constateren dat de bestaande woning Stompwijkseweg 54 reeds dichterbij de 'dierenstal' is gesitueerd dan de nieuwe woning van Stompwijkseweg 52b.

Dat betekent dat wat betreft milieuzonering ervan kan worden uitgegaan dat de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 54 reeds *maatgevend* is voor het functioneren van het agrarische bedrijf op nummer 52. Nu de nieuwe woning op nummer 52b op wat grotere afstand komt te liggen dan de bestaande woning, mag ervan worden uitgegaan dat de nieuwe woning *geen* belemmering vormt voor het agrarische bedrijf aan de Stompwijkseweg 52. Deze wijze van redeneren is in overeenstemming met vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verwezen zij bijvoorbeeld naar een uitspraak van de Afdeling d.d. 9 februari 2011 (200907470/1/R3):

'2.3.2. De Afdeling stelt vast dat de afstand tussen de bestaande woning Kamersteeg 3 en het bedrijf kleiner is dan de afstand tussen het plandeel met de bestemming "woongebied" en het bedrijf. De woning Kamersteeg 3 betreft een als zodanig bestemde woning die als geurgevoelig object moet worden aangemerkt. Uit de gedingstukken blijkt dat de voor deze woning maximaal toegestane geurbelasting vanwege het bedrijf reeds is bereikt. Gelet op de aanwezigheid van dit geurgevoelig object op kortere afstand tot het bedrijf dan het deel van het plangebied waar woningen zijn voorzien, is de in het plan voorziene woningbouw niet maatgevend voor het bedrijf. In zoverre vormen deze ontwikkelingen dan ook geen beperking voor de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.'

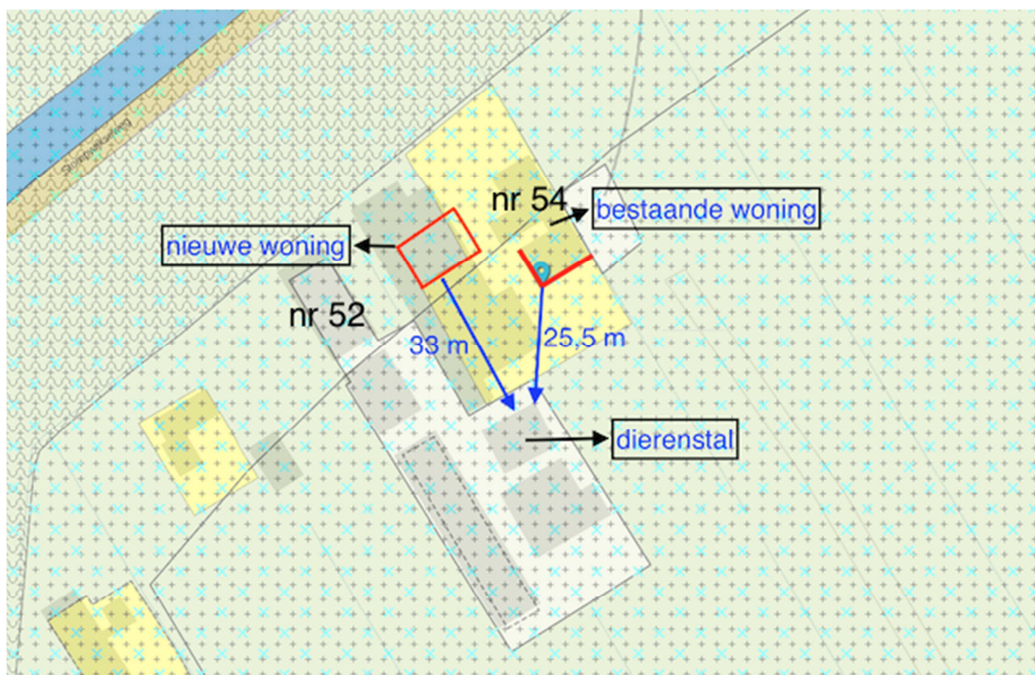


Fig. 5.4 Overzicht situatie t.o.v. Stompwijkseweg 52 (uitsnede bestemmingsplan)

Voor wat betreft toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarische perceel aan de Stompwijkseweg 52, zij opgemerkt dat ook daarvoor de bestaande woning op nummer 54 maatgevend is. Overigens biedt het huidige bouwperceel en de bij het perceel behorende agrarische gronden, genoeg plaats voor uitbreidingsruimte welke van de bestaande en nieuwe woning is afgekeerd (dus op grotere afstand daarvan).

5.7.3 Toetsing Stompwijkseweg 35

Uit het oogpunt van milieuzonering is het voorts van belang te onderzoeken hoe de aanwezigheid van de nieuwe woning op het perceel Stompwijkseweg 52b zich verhoudt met de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf aan de Stompwijkseweg 35. Op dit perceel is een actieve melkveehouderij aanwezig. Op dit perceel ligt een agrarische bestemming.

Voor het houden van rundvee geeft de VNG-brochure 'Bedrijven en zonering' een richtafstand van 100 meter (vanwege geur). Deze richtafstand geldt bij een omgevingstype 'rustige woonwijk'. De VNG-brochure geeft echter aan dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. Gelet op het feit dat hier inderdaad sprake is van lintbebouwing en agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied, betekent dat dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verlaagd, waarmee deze op 50 meter komt.

De werkelijke afstand tussen de nieuwe woning en de agrarische bebouwing waar de dieren in verblijven, bedraagt circa 130 meter (zie figuur 5.4). Aan deze richtafstand wordt derhalve ruimschoots voldaan.

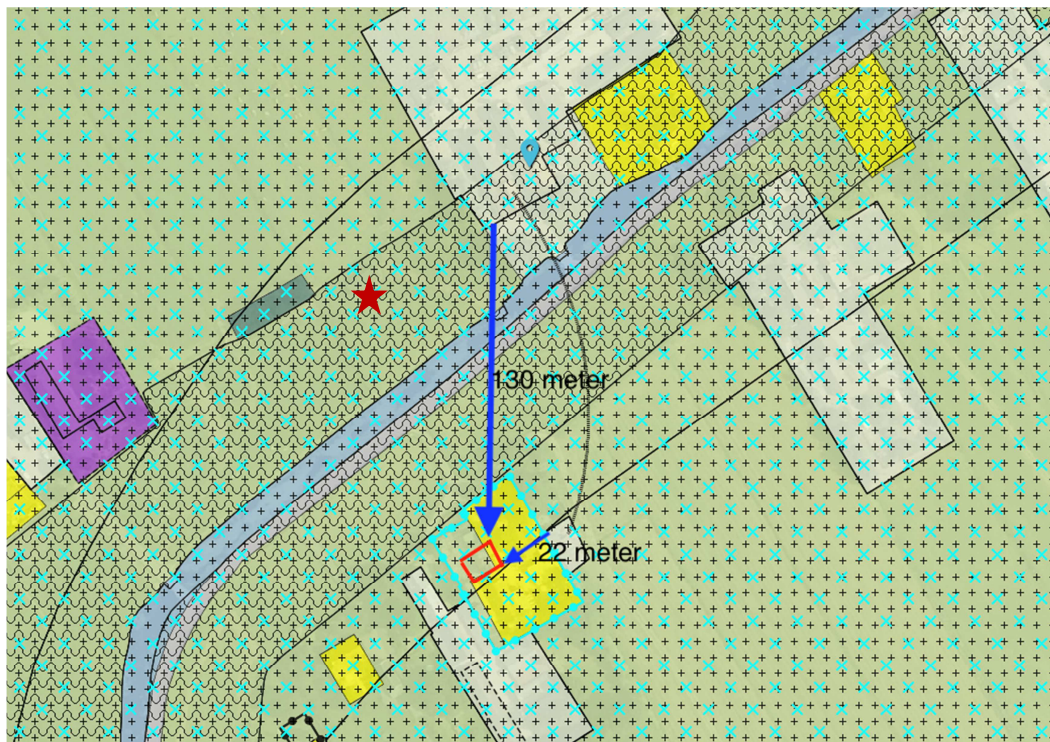


Fig. 5.5 Overzicht situatie t.o.v. Stompwijkseweg 35 (uitsnede uit bestemmingsplan)

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan is af te leiden dat het kleine bijgebouw met een verbindingslijn ('figuur relatie') is gekoppeld aan de melkveehouderij van nummer 35 (zie figuur 5.5). Het betreffende bijgebouwtje wordt op dit moment enkel gebruikt voor de opslag van landbouwmaterieel. Dat neemt niet weg dat het bij de milieutoetsing wel meegenomen moet worden. Hierover het volgende.

De afstand van de nieuw te bouwen woning tot het betreffende bijgebouw bedraagt ongeveer 22 meter. Dat betekent dat niet voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter. Op dit moment is in de bestaande situatie echter reeds sprake van een woonbestemming direct naast het betreffende bijgebouw. Dit betreft de woning van Stompwijkseweg 54 (zie

figuur 5.4). Dat bestaande woonperceel grenst nu al aan het betreffende agrarische bouwperceel. De nieuwe woning aan de Stompwijkseweg 52b zal worden gerealiseerd aan de andere zijde van de woning van de Stompwijkseweg 54. Zoals uit figuur 5.4 kan worden afgeleid, ligt de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 54 dus reeds dicht bij het betreffende bijgebouw dan de nieuwe woning van Stompwijkseweg 52b komt te liggen. Sterker nog: het woonperceel van nummer 54 grenst aan het agrarische bouwperceel.

Dat betekent dat wat betreft milieuzonering ervan kan worden uitgegaan dat de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 54 reeds *maatgevend* is voor het functioneren van het agrarische bedrijf op nummer 35. Nu de nieuwe woning op nummer 52b op wat grotere afstand komt te liggen dan de bestaande woning van nummer 54, mag ervan worden uitgegaan dat de nieuwe woning *geen* belemmering vormt voor het agrarische bedrijf aan de Stompwijkseweg 35. In wezen geldt hetzelfde als hierboven (in paragraaf 5.7.2) reeds is overwogen bij de toetsing van het bedrijf op Stompwijkseweg 52, waarbij voor wat betreft deze wijze van redeneren is verwezen naar vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bekend is dat de eigenaar van Stompwijkseweg 35 recent een gedeelte van de dijk met daarop een klein bouwwerk / bijgebouw heeft gekocht (dat is ter hoogte van de rode ster in figuur 5.5). Het bijgebouw zou (in theorie) gebruikt kunnen worden ten behoeve van een schuilgelegenheid voor dieren. Aangezien de afstand van dit bouwwerk / bijgebouw tot de nieuwe woning circa 120 meter bedraagt, vormt dit object, gelet op al het voorgaande, eveneens geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning aan de Stompwijkseweg 52b.

Voor wat betreft toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarische perceel aan de Stompwijkseweg 35 wordt opgemerkt dat ook daarvoor de bestaande woning op nummer 54 maatgevend is. Overigens biedt het huidige bouwperceel en de bij het perceel behorende agrarische gronden aan de overzijde van de Stompwijkseweg (dus op het perceel Stompwijkseweg 35), genoeg plaats voor uitbreidingsruimte welke van de bestaande en nieuwe woning is afgekeerd (in noordelijke richting, dus op grotere afstand van de bestaande en nieuwe woning).

5.7.4 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 de Stompwijkseweg 52b 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 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 Stompwijkseweg 52b 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 de Stompwijkseweg 52b 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. Transect heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (*Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O) Leidschendam, Stompwijkseweg 54 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH)*, Transect-rapport 1222, d.d. 28 maart 2017, zie bijlage III). Transect komt het rapport tot de volgende conclusies:

- Op basis van het vooronderzoek is een lage archeologische verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Neolithicum en Middeleeuwen – Nieuwe tijd vastgesteld. Dit is op basis van het aantreffen van natte omstandigheden in het plangebied gedurende het Neolithicum, liggend in de geul-, kom- en wadafzettingen. De lage verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe tijd is gebaseerd op het aangetroffen afdekkende pakket in het plangebied, dat waarschijnlijk een (sub)recente oorsprong kent. Dit dek is aangetroffen tot een diepte van 100-120 cm -Mv.
- De voorgenomen ingrepen in het plangebied, het aanleggen van een fundering tot op een diepte van maximaal 20-40 cm onder huidig maaiveld en het aanbrengen van een aantal heipalen, zullen naar verwachting geen archeologische resten verstoren. Omdat de huidige funderingen volgens de huidige plannen ongemoeid blijven, zullen eventuele aanwezige archeologische resten hier onder of naast ongemoeid blijven.

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 Stompwijkseweg 52b te Leidschendam. De archeologische waarde van het terrein, welke volgens de aanvraag zal worden verstoord, 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 de Stompwijkseweg 52b 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 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 initiatiefnemers hebben contact gehad met de omwonenden van het bouwperceel om hun plannen te bespreken. De eigenaars van het perceel aan de Stompwijkseweg 52 hebben 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 donderdag 13 september 2018 t/m woensdag 25 oktober 2018, ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld, maar deze hebben geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Een reactie op de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota projectafwijakingsbesluit "Stompwijkseweg naast 54" en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Stompwijkseweg 52b te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. 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 Natuurtoets, In het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Stompwijkseweg 54, Leidschendam, Ecoresult, d.d. 6 december 2017*
- II Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Stompwijkseweg 54 Leidschendam, Projectnummer: A3395, d.d. 2 februari 2018*
- III Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O) Leidschendam, Stompwijkseweg 54 Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH), Transect-rapport 1222, d.d. 28 maart 2017*