

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. het realiseren van 4 grondgebonden eengezinswoningen
- | aan de Huyssitterweg te Stompwijk



Februari 2021

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 vier woningen (2 twee-onder-een-kappers), ter hoogte van de Huyssitterweg te Stompwijk.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Granneman Projectontwikkeling BV</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	
<i>Datum</i>	<i>: 15 februari 2021</i>
<i>Versie</i>	<i>: 3</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 18286/2</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	7
1.5	LEESWIJZER.....	7
2.	RUIMTELIJK BELEID	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	BELEIDSKADERS ALGEMEEN	9
2.2.1	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	10
2.2.2.1	Algemeen	10
2.2.2.2	Provinciale Omgevingsvisie.....	11
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	13
2.3	BELEIDSKADER SPECIFIEK.....	16
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	16
2.3.2	INTEGRALE GEBIEDSVISIE VOOR STOMPWIJK JUNI 2007	17
2.3.3	ONTWIKKELVISIE STOMPWIJK APRIL 2016	18
2.3.2	WOONVISIE 2016 - 2020	23
2.3.3	BELEIDSREGELS WONINGBOUW 2018 - 2021.....	23
2.3.4	PARKEERNOTA.....	24
2.3.4	WATER- EN RIOLERINGSPLAN 2016-2021.....	25
3.	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	26
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	26
3.2	AMBITIE EN WENSBEELDEN.....	27
3.3	NIEUWE SITUATIE	29
3.4	WELSTAND	33
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	34
4.1	PARKEREN	34
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	35
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	36
5.1	GELUID	36
5.2	LUCHTKWALITEIT	37
5.3	NATUUR.....	37
5.3.1	INLEIDING.....	37
5.3.2	NATUURTOETS	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.4.1	INLEIDING.....	39

5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	40
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES	40
5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	40
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	41
5.4.2.4	BUISEIDINGEN	41
5.5	WATER	42
5.5.1	INLEIDING	42
5.5.2	WATERTOETS	42
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	42
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	42
5.5.2.3	GRONDWATER	43
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	44
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	45
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	45
5.5.2.7	WATEROPGAVE	45
5.5.2.8	KLIIMAATADAPTATIE	46
5.6	BODEM	47
5.6.1	ALGEMEEN	47
5.6.2	ONDERZOEK	47
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	48
5.7.1	ALGEMEEN	48
5.7.2	TOETSING	48
5.7.3	CONCLUSIE	50
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
5.8.1	INLEIDING	50
5.8.2	ONDERZOEKSRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
5.8.3	CONCLUSIE	51
6.	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	52
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	52
6.2	ARCHEOLOGIE	52
7	UITVOERBAARHEID	54
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
	OVERZICHT BIJLAGEN:	55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

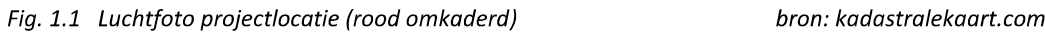
Voor een perceel aan de Huyssitterweg te Stompwijk bestaat het plan om daar 4 nieuwe woningen te realiseren.

Rond het plangebied is een wijziging gaande. Er wordt een rondweg aangelegd waarvoor de bestemming is gewijzigd. Daar is een apart bestemmingsplan voor opgesteld. Voor de hieronder nader aan te duiden gronden welke zijn gelegen ten zuiden van deze nieuwe rondweg en ten noorden van de woningen aan de Doctor van Noortstraat, bestaat het voornemen om daar vier twee-onder-een-kap-woningen te realiseren. Daarvoor dient middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De woningen worden gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie B, nummers 1964 en 1965. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 1.925 m².

Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de achtertuinen van woningen aan de Doctor van Noortstraat. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de toekomstige verbindingsweg. Met de beoogde aanleg van de nieuwe verbindingsweg ontstaat de mogelijkheid de ongewenste verkeersstromen om de dorpskern heen te leiden, in plaats van deze dwars door het dorp te laten gaan.



Ingevolge het bestemmingsplan 'Stompwijk', vastgesteld door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 15 november 2016, gelden de volgende bestemmingen in het plangebied:

- 6

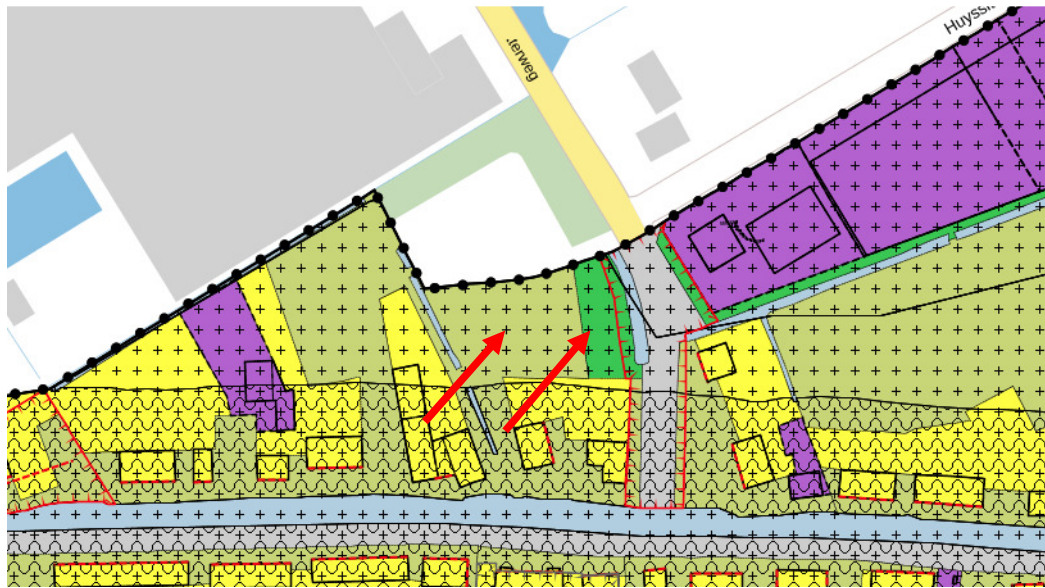


Fig. 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Stompwijk' (situering nieuwe woningen: zie rode pijlen)

De realisatie van de nieuwe woningen past niet binnen deze bestemmingen. Om het bouwplan toch mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.4 Planologische procedure

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 voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Tevens is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 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 Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. 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.

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' 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 4 woningen bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke 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 Provinciaal Beleid

2.2.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma’s en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma’s en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma’s en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De beleidskeuzes zijn opgenomen in de provinciale database Omgevingsbeleid welke digitaal raadpleegbaar is via de website van de provincie. Naast de inhoudelijke beleidsuitwerking zijn in de raadpleegomgeving ook relaties tussen de beleidskeuzes zichtbaar gemaakt. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

De geconsolideerde versie van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019.

Opgavegericht samenwerken

Het Omgevingsbeleid krijgt verder vorm via een opgavegerichte aanpak. Dat wil zeggen dat de provincie vanuit maatschappelijke opgaven bepaalt welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden aangepast. Voorziene aanpassingen in het omgevingsbeleid zijn terug te vinden in de Lange Termijn Agenda Omgevingsbeleid van Provinciale Staten.

De provincie Zuid Holland onderschrijft verder de filosofie van de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt: minder en overzichtelijker regels, lokaal maatwerk, meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en meer vertrouwen. De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen. De grote maatschappelijke opgaven zijn vrijwel altijd multischalig en vragen inzet van meerdere overheden en maatschappelijke partijen. Daarbij ondersteunt men van harte het uitgangspunt van de wet dat taken en bevoegdheden in principe op lokaal niveau worden uitgevoerd, tenzij een expliciet provinciaal belang betrokkenheid van de provincie noodzakelijk maakt. Gelet op de aard en schaal van deze samenhangende beleidskeuzes, rekent de provincie deze tot een provinciaal belang.

Het is bovenal de bedoeling dat alle samenwerkende overheden ontwikkelingsgericht, integraal en samen met belanghebbenden gaan werken aan de maatschappelijke opgaven die zich voordoen. Dit is precies de manier waarop het provinciale bestuur van Zuid-Holland wil werken: een partner die open staat voor vernieuwing, samenwerkt, zich dienstbaar opstelt en waar nodig haar verantwoordelijkheid neemt

2.2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. een INTRODUCTIE op het omgevingsbeleid, waarin zijn opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
2. de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: AMBITIES EN STURING. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
3. een beschrijving van de OMGEVINGSKWALITEIT van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. de samenhangende BELEIDSKEUZES voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De Omgevingsvisie omvat daarnaast de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit aan bij de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid gewerkt, die het provinciaal belang betreffen. Twee van de twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn:

- *Ruimte en verstedelijking*

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

- *Wonen*

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 4 woningen binnen een bebouwingslint van bestaande bebouwing. Vanwege de aanleg van de nieuwe rondweg is de betreffende locatie in beeld gekomen als woningbouwlocatie. De rondweg vormt rondom de bouwlocatie als het ware een scheiding tussen enerzijds de voorgenomen woningbouw en de woningen aan de Doctor van Noortstraat, en anderzijds de glastuinbouw aan de Huyssitterweg. Op de locatie is voldoende ruimte om de deze te benutten voor woningbouw. Hierdoor wordt extra verstedelijking van het buitengebied voorkomen. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Met dit bouwplan worden woningen toegevoegd waar veel behoefte aan bestaat in de regio. De woningen worden bovendien gerealiseerd in een aantrekkelijke omgeving, in een bestaand bebouwingslint met een gevarieerde woonbebouwing. Ook komen met dit plan woningen beschikbaar welke voldoen aan de bouweisen van de huidige tijd, waarbij ook duurzaamheid een belangrijke rol speelt. De woningen dienen immers te voldoen aan het Bouwbesluit, wat

betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie.

Het provinciale ruimtelijke beleid gaat uit van drie mogelijkheden wat betreft ruimtelijke ontwikkeling in een gebied: *inpassen*, *aanpassen* en *transformeren*. Het type ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de begrippen gebiedsidentiteit, structuur en kavel. Hierover het volgende.

- *Gebiedsidentiteit*

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart, buiten de kern van het dorp Stompwijk. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lintbebouwing ten zuiden van de projectlocatie aan de Doctor van Noortstraat en glastuinbouw ten noorden van de projectlocatie.

- *Structuur*

De structuur van de omgeving kenmerkt zich door de ligging van de Huyssitterweg en de Doctor van Noortstraat. Met, zoals opgemerkt, aan de Huyssitterweg glastuinbouw en aan de Doctor van Noortstraat woonlint. De glastuinbouw en de lintbebouwing aan de Doctor van Noortstraat wordt doorkruist door de nieuwe rondweg. De bouwlocatie komt ten zuiden van deze rondweg te liggen.

- *Kavel*

De kavel betreft een aaneengesloten terrein dat op dit moment niet meer in gebruik is. Het perceel is op dit moment onbebouwd en eveneens veelal onbeheerd, waardoor het op dit moment niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Mede vanwege de aanleg van de rondweg is deze locatie nadrukkelijker in beeld gekomen voor woningbouw.

In dit geval kan worden geconcludeerd dat er sprake is van *inpassing* van de 4 woningen. De ontwikkeling op de kavel aan de Huysitterweg sluit immers aan op de bestaande identiteit en structuur van het gebied.

Conclusie

Kortom: de realisatie van de 4 twee-onder-een-kap-woningen sluit aan op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid - Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarom onder meer regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld

voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

De vier rode draden uit de omgevingsvisie zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- a. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de integrale kwaliteitskaart;
- c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A. Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Voor de toetsing aan de (Landelijke) ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad B. Integrale kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Aan de hand van de integrale kwaliteitskaart moet worden aangegeven of er sprake is van een inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) of transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap).

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het *Veencomplex – Oude zeeklei*. Richtpunt is:

- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Voor wat betreft de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 5.5. In dit geval wordt extra water aangelegd ter compensatie van de toename van de verharding. De onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bovengenoemde richtpunten.

2. *Laag van de droogmakerijen*

Het plangebied is gelegen in *Droogmakerij Veen*. Richtpunt is:

- 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.

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de structuren van de veenweidepolder.

3. *Laag van de Stedelijke Occupatie*

Het plangebied is gelegen in de Stads- en dorpsrand. Richtpunt is:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De nieuwe woningen worden gerealiseerd ten zuiden van de nieuw aan te leggen rondweg. Deze rondweg vormt als het ware een scheiding tussen enerzijds de voorgenomen woningbouw en de woningen aan de Doctor van Noortstraat, en anderzijds de glastuinbouw aan de Huyssitterweg. De realisatie van de woningen draagt bij aan een heldere afronding van de (lint)bebouwing aan de Doctor van Noortstraat, waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt benut ten behoeve van woningbouw. De aanplant van bomen (zie pagina 1 van bijlage II) tussen de beoogde woningen en de nieuwe randweg draagt daarin bij aan het verhogen van de overgangskwaliteit van de dorpsrand.

Ad C. Beschermingscategorieën

De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (bv. NNN en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met specifieke waarde (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in standhouden van de specifieke waarden.

Het plangebied is niet in de voornoemde beschermingscategorieën gelegen. Op het plangebied is derhalve het generieke kwaliteitsbeleid van toepassing.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan de regels uit de Omgevingsverordening.

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 in 2006*. 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 daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijke gebied (met de specifieke gebiedsaanduiding 'wonen', zie onderstaande uitsnede van de structuurvisiekaart).

Binnen het stedelijk gebied van Leidschendam-Voorburg ligt het realiseren van 80% van de woningbouwopgave en het faciliteren van 5% groei van de bevolking in de periode 2012-2040. Er wordt ingezet op het behoud en versterking van het groene karakter van de stad en van de kwaliteit van de bestaande woonmilieus. Tevens wordt aandacht gegeven aan de verbetering van de leefbaarheid van bestaande wijken en kwaliteitsverbetering van het stedelijk raamwerk en de identiteitsdragers. Tenslotte wordt duurzame stedelijke ontwikkeling nagestreefd met aandacht voor versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen. Daarnaast worden nieuwe economische kansen gecreëerd door functieverandering, herstructurering en transformatie van gebieden.

Voor Stompwijk wordt in de structuurvisie nog opgemerkt dat het zijn cultuurhistorisch karakter moet behouden en versterken en de recreatieve kwaliteit moet verbeteren.

structuurvisie 2040

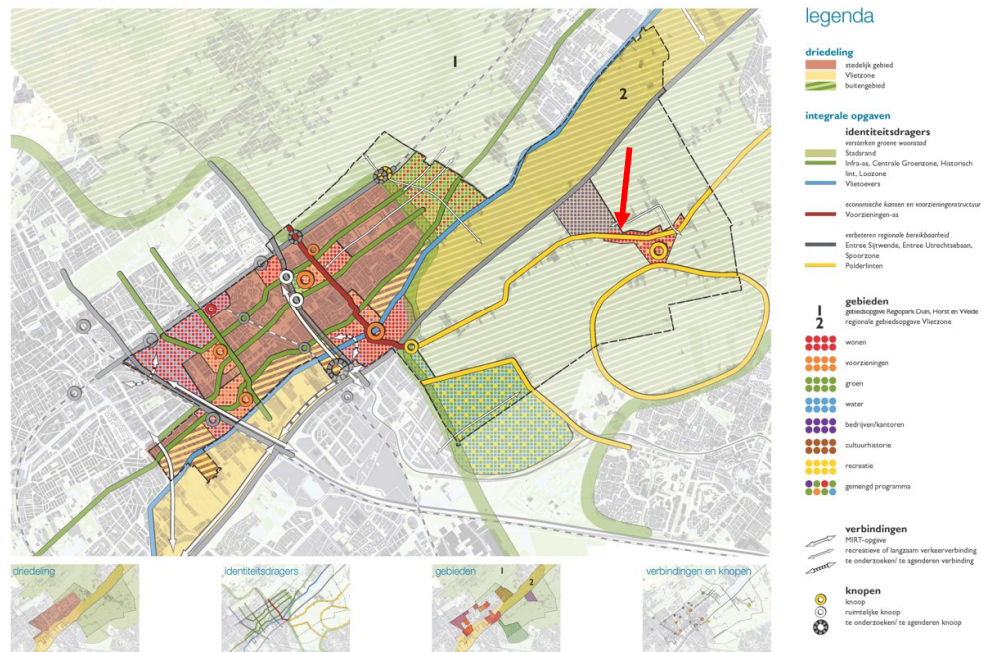


Fig. 2.2. Verbeelding Structuurvisie 2040, met projectlocatie (zie rode pijl)

De woningen worden gerealiseerd binnen het stedelijk gebied (met de gebiedsaanduiding 'wonen'). In zoverre is de realisatie van de woningen passend binnen deze structuurvisie.

Voorts kan worden opgemerkt dat, gelet op de ligging van het plan buiten de historische kern en achter het bebouwingslint, het cultuurhistorische karakter van Stompwijk met dit plan niet wordt aangetast.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan de Huyssitterweg te Stompwijk is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk juni 2007

In de Integrale Gebiedsvisie Stompwijk van juni 2007 zijn de grove lijnen uitgezet richting de toekomst. De Gebiedsvisie biedt echter niet voldoende handvatten om ontwikkelinitiatieven te toetsen en daarmee richting te geven aan de toekomstbestendigheid van Stompwijk. Daarom is de wens ontstaan om de Gebiedsvisie door te vertalen naar een lager schaalniveau en een visie te maken voor de kern Stompwijk. De Ontwikkelvisie zal niet alleen een uitwerking zijn van de Integrale Gebiedsvisie, het is tevens een herijking door lopende ontwikkelingen, veranderde inzichten, nieuw beleid en veranderingen in de maatschappij en economie.

Voor een nadere onderbouwing vanuit het ruimtelijke beleid wordt verwezen naar onderstaande paragraaf, over de 'Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016'.

2.3.3 Ontwikkelvisie Stompwijk april 2016

In de Ontwikkelvisie Stompwijk van april 2016 zijn de ambities en uitgangspunten geformuleerd voor Stompwijk.

Voor Stompwijk worden de volgende ruimtelijk uitgangspunten en opgaven genoemd:

1. Behoud open landschap rondom Stompwijk;
2. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Dr. van Noortstraat;
3. Een nieuwe verbindingsweg om de Dr. van Noortstraat te ontlasten;
4. De nog bestaande oorspronkelijke waterlopen van het polderlandschap in het dorp versterken en een kwalitatief onderdeel van de ruimtelijke structuur laten uitmaken;
5. Reeds ingezette ontwikkelingen.

Voorts formuleert de ontwikkelvisie de volgende functionele uitgangspunten en opgaven:

1. Wonen: Een beperkte groei van het aantal woningen in Stompwijk wordt door de gemeente en provincie nodig geacht om het dorp vitaal te houden. Het gaat hierbij om een zeer geleidelijke groei van het aantal woningen, toegesneden op de woningbehoefte van de Stompwijkers. Tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken met inwoners en marktpartijen blijkt dat zowel senioren als starters graag in het dorp willen blijven wonen. Echter zijn er op dit moment nauwelijks betaalbare mogelijkheden.
2. Kern Stompwijk als toeristische recreatieve functie: Voor Stompwijk ligt de focus op het versterken van de toeristische recreatieve functie van het dorp als geheel. Opgaven zijn om de Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat aantrekkelijk te maken als recreatieve route, kleinschalige recreatievormen te stimuleren en het water toegankelijk te maken voor recreanten. Daarnaast dient vanuit het dorp het landschap bereikbaar gemaakt te worden voor recreatief gebruik en aansluiting gezocht te worden op het toekomstige recreatieve langzaamverkeernetwerk.
3. Ondernemersdorp: Stompwijk is een ondernemersdorp. Dit is van groot belang voor de dynamiek, vitaliteit en leefbaarheid in het dorp. Er dient ruimte te zijn voor bedrijfsverplaatsingen vanuit de linten en kleine startende ondernemers op de bedrijfslocaties.
4. Voorzieningen: De voorzieningen in de kern van Stompwijk staan onder druk en detailhandel is nog maar beperkt aanwezig. De aanwezigheid van voorzieningen in het dorp zijn een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en het voorkomt (onnodige) verkeersbewegingen richting Leidschendam, Zoetermeer of Zoeterwoude. Uitbreiding van de woningvoorraad kan dienen om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden. De realisatie van het Kulturhus is een middel om de (culturele) voorzieningen in stand te kunnen houden.

Verder wijst de Ontwikkelvisie Stompwijk erop dat de Dr. van Noortstraat samen met de naast gelegen Stompwijksevaart de belangrijkste ruimtelijke drager van de kern Stompwijk vormt:

‘Het is een prachtige verhoogde cultuurhistorische lijn door het landschap waar zowel bewoners als recreanten in de toekomst van zullen genieten. Heerlijk en ontspannen ervaren ze de rust en ruimte van de prachtige Hollandse vergezichten over de polder, de kwaliteit van de karakteristieke bebouwing in het lint en de herkenbare molendriegang langs hun route. De Dr. van Noortstraat vormt samen met de Stompwijkseweg de recreatieve fietsverbinding tussen Den Haag en de polders tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (Groene Hart). Het gebruik door zwaar vrachtverkeer, de verkeersintensiteit en inrichting van de straat moeten hiervoor aangepakt worden. De Dr. van Noortstraat kan op deze manier transformeren naar de recreatieve ruggengraat die het in potentie is. De realisatie van de nieuwe verbindingsweg naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.’



Fig. 2.3 Visiekaart kern Stompwijk (projectlocatie: zie rode pijl)

Uit de visiekaart blijkt dat de betreffende locatie tussen de nieuwe verbindingsweg (zie paarse stippellijn) en de lintbebouwing van de Doktor van Noortstraat ligt. In de visie is de locatie niet aangeduid als mogelijke woningbouwlocatie. Dit wil niet zeggen dat woningbouw niet is toegestaan (de betreffende locatie was ten tijde van vaststelling van de visiekaart kennelijk nog niet in beeld als potentiële woningbouwlocatie).

In de Ontwikkelvisie worden 4 typen gebied aangeduid. Per type gebied worden de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen uitgewerkt en toegelicht. In dit geval is sprake van bebouwing ‘Achter het lint zonder relatie met de polder’. Daarvoor formuleert de Ontwikkelvisie de volgende uitgangspunten en

randvoorwaarden, waarbij steeds onder 'planspecifiek' wordt aangegeven in hoeverre onderhavig bouwplan daaraan voldoet:

Inleiding

Bij ontwikkelingen in en achter het lint op locaties waar geen directe relatie met het polderlandschap is, liggen mogelijkheden voor het dorp om de maatschappelijke vraag naar senioren en starterswoningen in te vullen. Iedere ontwikkellocatie achter het lint wordt locatie specifiek door de gemeente afgewogen, waarbij het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Planspecifiek

Er worden hier 4 woningen toegevoegd *achter* het lint van de Doctor van Noortstraat en *in* het lint van de Huyssitterweg. In dit geval kan worden gesteld dat de betreffende locatie geen directe relatie (meer) heeft met het polderlandschap, met name vanwege de aanleg van de nieuwe rondweg. Omdat er sprake is van reeds bestaande gevarieerde lintbebouwing aan de Huyssitterweg, wordt de inpassing van de betreffende 2 blokken van twee-onder-een-kap woningen in het bestaande lint als passend beschouwd. Met deze 4 woningen wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor gezinnen, dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (immers door dit plan vindt doorstroming plaats in de woningmarkt).

Inpassing in de omgeving

De 'tussen'-gebieden achter het lint bieden de mogelijkheid om bebouwing aan het dorp toe te voegen, zonder dat dit de kernkwaliteiten van het dorp raakt. De gebieden staan ruimtelijk op zichzelf. Bij de invulling van deze ruimte gaat het om het creëren van een kwalitatieve leefomgeving. Het kan een eigen wereldje worden, waarbij wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. De dorpse sfeer staat bij deze gebiedjes centraal, met aandacht voor de buitenruimte.

Planspecifiek

Het plan voegt zich goed in de omgeving, die gekenmerkt wordt door de aanwezige bebouwing aan de Dr. van Noortstraat. De nieuwe woningen vormen de tweedelijns bebouwing achter de Doctor van Noortstraat, tussen de nieuwe rondweg en de Huyssitterweg. De omvang en korrelgrootte van het plan vindt aansluiting bij de bestaande vrijstaande woningen en de tweekappers in de directe omgeving. De bouwstijl is landelijk met passende materialisering welke zich goed voegt in zijn omgeving. De woningen krijgen één ontsluiting, wat de dorpse sfeer ervan versterkt.

Doorzichten

Het gaat in deze dorpse ruimten niet om de directe relatie met het landschap, maar om de intimiteit van de dorpse sfeer.

Planspecifiek

Er is geen relatie met het landschap, omdat de bebouwing aan de noordzijde grenst aan de nieuwe verbindingsweg. En ten noorden van deze verbindingsweg staan glastuinbouwbedrijven. Voor wat betreft de 'intimiteit van de dorpse sfeer' wordt verwezen naar hetgeen hierover onder 'Inpassing in de omgeving' is opgemerkt.

Oriëntatie en situering

De bebouwing heeft een dubbele oriëntatie, op elkaar en de binnenruimte en op de omgeving waar aan de locatie grenst. De situering van de bebouwing kan gestrooid zijn, maar kan ook meer rechtlijnig zijn en ingaan op bijvoorbeeld een nog aanwezige poldersloot.

Planspecifiek

Bij het ontwerpen van de woningen is rekening gehouden met een meerzijdige oriëntatie. De woningen zijn zowel georiënteerd op de nieuwe verbindingsweg als op de eigen ontsluitingsweg.

Bouwmassa

De nieuwe woningen sluiten qua bouwmassa aan bij de reeds bestaande woonbebouwing, rijwoningen niet langer dan 4 aaneengesloten woningen.

Planspecifiek

Het betreft hier twee-onder-een-kappers. De omvang en korrelgrootte van het plan vindt aansluiting bij de bestaande vrijstaande woningen en de tweekappers in de directe omgeving. De bouwstijl is landelijk met passende materialisering welke zich goed voegt in zijn omgeving.

Bouwhoogte en kapvorm

In de directe omgeving bepalen één bouwlaag met kap het straatbeeld. Incidenteel bevatten de woningen twee bouwlagen met een kap.

De te realiseren woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Hiermee levert het nieuwbouwplan een bijdrage aan het afwisselende beeld en sluit het bovendien aan op de dorpse sfeer van de omgeving.

Planspecifiek

De woningen krijgen een maximale bouwhoogte van circa 11 meter. Deze hoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing, van (overigens) wisselende bouwhoogten. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een ruime kap. De kap bestaat zelf uit twee lagen. Hiermee levert de bebouwing een bijdrage aan de diversiteit van de bebouwing en de dorpse sfeer.

Verkeer en parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Het parkeren dient zo veel mogelijk uit het zicht vanaf het lint gerealiseerd te worden.

Planspecifiek

Zie voor wat betreft het onderwerp 'parkeren' paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvolumes.

Planspecifiek

Aan de zijgevel van de woningen wordt een bijgebouw (of garage) gebouwd. De hoogte daarvan bedraagt 3 meter.

Woningbouwprogramma

In de tussengebieden liggen met name kansen voor woningen voor senioren en starters.

Planspecifiek

Met deze 4 woningen wordt direct voorzien in de behoefte aan woningen voor gezinnen, dus veelal voor de doorstromers, en indirect in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters (immers door dit plan vindt doorstroming plaats in de woningmarkt).

Uitvoeringsaspecten

Water; Er dient rekening te worden gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap als het gaat om het bouwen in/op een waterkering en met watercompensatie bij het vergroten van het verhard oppervlak.

Milieu; Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Bebouwingslinten zijn gebieden waar de beide functies gemengd voorkomen. Bij iedere ontwikkeling zal daarom individueel moeten worden gekeken naar de omliggende milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies, om te kunnen afwegen of een ontwikkeling mogelijk is binnen aanvaardbare voorwaarden. Bodem; Bij ontwikkeling van een locatie is een milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk als mede een asbestonderzoek.

Archeologie; Bij nieuwbouw dient een rapport overlegd te worden van een archeologisch onderzoek, waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht zijn genomen en de archeologische waarde naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld.

Flora en Fauna; Er moet ten behoeve van de ruimtelijke procedure een degelijke quickscan uitgevoerd worden in overeenstemming met de Flora en Faunawet.

Planspecifiek

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op deze uitvoeringsaspecten.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan voor de Huyssitterweg te Stompwijk 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 onderhavig plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de doelstelling uit de Woonvisie. Namelijk het behoud en het versterken van de bestaande, gevarieerde woonomgeving en de woonkwaliteit. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan op de Woonvisie 2016-2020.

2.3.3 Beleidsregels Woningbouw 2018 - 2021

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

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

Het woningbouwplan voldoet aan één van de gewenste woonmilieus rustig stedelijk, dorps en hoogwaardig.

Hier is sprake van een dorps woonmilieu. Er is immers sprake van lintbebouwing nabij open landschap.

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

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

Het wordt echter (vanuit de gemeente) niet als redelijk beschouwd om deze eis in dit stadium te stellen, aangezien de inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de bouw van deze 4 woningen al eerder is aangegaan dan dat de beleidsregels golden.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het woningbouwplan voor de Huyssitterweg voldoet aan de uitgangspunten van het Beleidsregels woningbouw 2018 – 2021.

2.3.4 Parkeernota

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

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg. De Nota Parkeernormen is een uitwerking van de Parkeernota 2005 en is in 2012 vastgesteld.

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 Huyssitterweg voldoet 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 Huyssitterweg.

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

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn 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

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

3.1 Bestaande situatie

De nieuwbouwlocatie is gelegen achter het bebouwingslint van de Dr. van Noortstraat. Ten noorden van de nieuwbouwlocatie komt de nieuwe verbindingsweg te liggen. Op onderstaande verbeelding (figuur 3.1) is dat goed te zien. De realisatie van deze nieuwe verbindingsweg naar het bedrijventerrein Huyssitterweg en de bedrijven in het huidige glastuinbouwgebied levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van het gebruik door zware vrachtwagens en het verlagen van de verkeersintensiteit op de Dr. van Noortstraat.

De Huyssitterweg is nu een ontsluitingsweg voor de aan deze weg gelegen glastuinbouwbedrijven.



Fig. 3.1 Overzicht bestaande situatie

De omgeving van het bouwplan kenmerkt zich door een sterk wisselend bebouwingsbeeld, met diverse soorten woningen (vrijstaande woningen, rijwoningen en tweekappers).



Fig. 3.2. Bestaande ontsluiting projectlocatie



Fig. 3.3. Impressie Huyssitterweg



Fig. 3.4. Bebouwing Dr. van Noortstraat (achter projectlocatie)

De bouwlocatie zelf is op dit moment onbebouwd en eveneens veelal onbeheerd, waardoor het op dit moment geen bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2 Ambitie en wensbeelden

In de Ontwikkelvisie Stompwijk uit 2016 is een aantal uitgangspunten en ambities geformuleerd voor het dorp Stompwijk. In paragraaf 2.3.3 zijn deze reeds aan de orde gekomen.

De algemene uitgangspunten komen op het volgende neer:

- Behoud open landschap rondom Stompwijk;
- Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint van de Dr. van Noortstraat;
- Een nieuwe verbindingsweg om de Dr. van Noortstraat te ontlasten;
- Behoud dorpse karakter Stompwijk.

De Ontwikkelvisie Stompwijk geeft voorts de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Oriëntatie en situering

De bebouwing heeft een dubbele oriëntatie, op elkaar en de binnenruimte en op de omgeving waar aan de locatie grenst. De situering van de bebouwing kan gestrooid zijn, maar kan ook meer rechtlijnig zijn en ingaan op bijvoorbeeld een nog aanwezige poldersloot.

Inpassing in de omgeving

De 'tussen'-gebieden achter het lint bieden de mogelijkheid om bebouwing aan het dorp toe te voegen, zonder dat dit de kernkwaliteiten van het dorp raakt. De gebieden staan ruimtelijk op zichzelf. Bij de invulling van deze ruimte gaat het om het creëren van een kwalitatieve leefomgeving. Het kan een eigen wereldje worden, waarbij wordt aangesloten op de maat en schaal van de omgeving. De dorpse sfeer staat bij deze gebiedjes centraal, met aandacht voor de buitenruimte.

Doorzichten

Het gaat in deze dorpse ruimten niet om de directe relatie met het landschap, maar om de intimiteit van de dorpse sfeer.

Oriëntatie en situering

De bebouwing heeft een dubbele oriëntatie, op elkaar en de binnenruimte en op de omgeving waar aan de locatie grenst. De situering van de bebouwing kan gestrooid zijn, maar kan ook meer rechtlijnig zijn en ingaan op bijvoorbeeld een nog aanwezige poldersloot.

Bouwmassa

De nieuwe woningen sluiten qua bouwmassa aan bij de reeds bestaande woonbebouwing, rijwoningen niet langer dan 4 aaneengesloten woningen.

Bouwhoogte en kapvorm

De bouwhoogte sluit aan op de omgeving en kan incidenteel iets afwijken. De bouwhoogte bedraagt over het algemeen 2 lagen met een kap en incidenteel 3 lagen met kap. Komt niet voor in de directe omgeving. Op alle hoofdgebouwen komen kappen, deze leveren een bijdrage aan het afwisselende beeld en sluiten aan op de dorpse sfeer.

Hieronder, in paragraaf 3.3, wordt een beschrijving en onderbouwing gegeven van het bouwplan, waarbij ook bovenstaande aspecten aan de orde komen.

3.3 Nieuwe situatie

Inhoud bouwplan

Het nieuwbouwplan bestaat uit het realiseren van 2 blokken met twee-onder-een-kap woningen. Dus in totaal 4 grondgebonden eengezinswoningen, met bijbehorende bijgebouwen (garages).

Positionering en oriëntatie bouwplan

In eerdere studies zijn diverse opties onderzocht voor de mogelijke benadering en oriëntatie van de woningen. Hierbij is een aantal varianten gemaakt welke in een interactief proces en in samenspraak met de afdeling stedenbouw van de gemeente Leidschendam-Voorburg tegen het licht zijn gehouden. Tijdens deze interactieve sessies zijn de aspecten van de stedenbouwkundige indeling, oriëntatie, benadering, ontsluiting, grenzen en overgangen besproken.

De 2-kappers zijn gevat in één stedenbouwkundig volume. Met de gekozen positionering is de ontsluiting van de woningen mogelijk met één eigen weg en is er geen extra brug nodig om een woning direct vanaf de Huijsitterweg te ontsluiten. Door de landschappelijke uitgangspunten van het plan, met haar lage goothoogten en hellende dakvlakken, hebben de tuinen geen last van de schaduw van de eigen woning. Deze passende invulling is overeenkomstig met de besproken stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente.

Ten aanzien van de overgang van de erven naar de omliggende omgeving is er een aantal bestaande overgangen waar het erf aan komt te liggen. Deze bestaande overgangen zijn bestaande erven en een bestaande sloot. Alleen de noordzijde van het plan ligt aan een (nog) onbekende inrichting: de rondweg met haar inrichtingsplan.

Voor de oostzijde van het plan verandert er niets. Hier ligt de erfgrens in het midden van een bestaande sloot. Deze blijft gehandhaafd.

Aan de zuid- en westzijde grenst het plan aan bestaande erven. Op de privégronden van de burens verandert er niets aan de erfgrenzen. Op de eigen gronden van het plan worden er hagen tegen de erfgrenzen geplaatst. Omdat deze erfgrenzen naar binnen zijn gericht en geen ruimtelijke of publieke invloed hebben, zullen deze erfgrenzen nog nader worden bepaald.

Aan de noordzijde grenst het plan aan gemeenteground. Aan deze zijde ligt ook de rondweg. Deze weg en de ruimte tussen de weg en het plan wordt vormgegeven door de gemeente. Ook enige niveauverschillen, beplanting en inrichting is in handen van de gemeente. Ten aanzien van de erfgrens aan deze zijde: deze zal worden vormgegeven als groene haag.

De toegang naar de woningen gaat via een mandelige weg welke bestaat uit een waterdoorlatende verharding. De parkeerplaatsen aan deze weg hebben dezelfde waterdoorlatende verharding.

De waterpartij voor de watercompensatie wordt grotendeels op gemeentelijke gronden gerealiseerd (zie bijlage II). Deze waterpartij ligt in de driehoek tussen de ronding van de rondweg en de tuin van woning 4. Deze restruimte krijgt hiermee een goede landschappelijke en functionele invulling.

Ontwerp woningen

De omvang en korrelgrootte van het plan vindt aansluiting bij de bestaande vrijstaande woningen en tweekappers in de directe omgeving. De bouwstijl is eigentijds met passende materialisering welke zich voegt in zijn omgeving.

De bouwhoogte van de woningen bedraagt circa 11 meter en de goothoogte circa 3,5 meter. Daarmee sluiten de woningen over het algemeen aan op de omgeving. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een ruime kap waardoor 2 verdiepingen mogelijk zijn. Daarmee sluit de woningen aan op de dorpse sfeer.

Bij het ontwerpen van de woningen wordt rekening gehouden met een meerzijdige oriëntatie. De woningen zijn zowel georiënteerd op de nieuwe verbindingsweg als op de eigen ontsluitingsweg.

Aan de zijgevel van de woning wordt een bijgebouw (of garage) gebouwd. De hoogte daarvan bedraagt circa 3 meter.

Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen voor het bouwplan kan het volgende worden opgemerkt.

De nieuwe woningen aan de Huyssitterweg worden voorzien van zonnepanelen. Voorts dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Teven zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voor wat betreft klimaatadaptief bouwen wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.8 van deze onderbouwing.

Ontsluiting

De woningen krijgen één toegangsrit, vanaf de Huyssitterweg. Daarmee ontstaat als het ware een nieuw erf. Dit versterkt tevens het dorpse karakter van de omgeving ter plaatse.

Parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht vanaf het lint gerealiseerd te worden. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp 'parkeren'.

Belangen omwonenden

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

De afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing in een gebied met lintbebouwing wordt uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht, nu de nieuwbouw wat betreft functie aansluit op de reeds bestaande woonfunctie en eveneens de bebouwingshoogte aansluit op de bestaande bebouwing.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burennrecht zullen en ook kunnen worden gerespecteerd.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de privacy-situatie van omwonenden.

Voor dit plan is ook de bezonningsituatie in beeld gebracht. De berekeningen zijn gevisualiseerd waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de schaduwwerking is ten gevolge van het voorliggende bouwplan (Bezonningsstudie Architectenburo Van Vliet, d.d. 27 augustus 2019, zie bijlage I). Uit deze bezonningsstudie wordt zichtbaar dat het bouwplan geen nadelige schaduweffecten geeft voor omliggende (woon)percelen.

Geconcludeerd wordt dat dit bouwplan wat betreft bezonning en privacy aanvaardbaar is.

Situeringstekening en inrichtingsplan

Hieronder is een situeringstekening (fig. 3.5) opgenomen van de nieuw te bouwen woningen, alsmede een aantal beeldimpressies (fig. 3.6 tot 3.8). Onderstaande figuur 3.5 is eveneens opgenomen in bijlage II van deze ruimtelijke onderbouwing. Bijlage II (Tekeningen Architectenbureau Van Vliet, d.d. 13 februari 2020) bevat een:

- *Blad 1: Situeringstekening, met kenmerken bouwplan*
- *Blad 2: Situeringstekening parkeerplaatsen*
- *Blad 3: Inrichtingsplan*

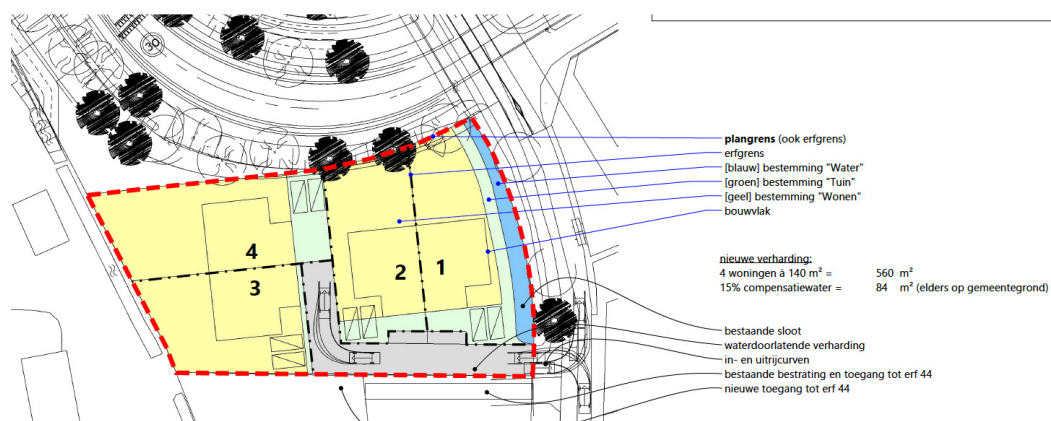


Fig. 3.5 Situering bouwvlakken Huyssitterweg



Fig. 3.6 Voorzijde nieuwe woningen



Fig. 3.7 Achtergevel nieuwe woningen

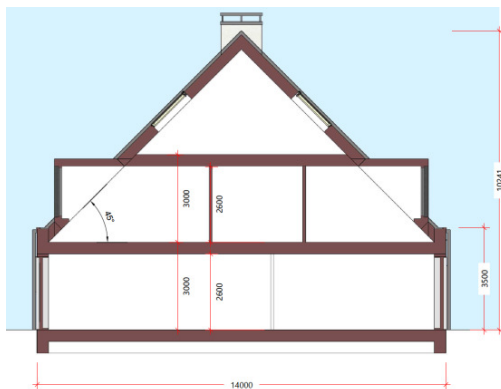


Fig. 3.8 Doorsnede nieuwe woningen

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.

3.4 Welstand

Het bouwplan aan de Huyssitterweg is op 8 oktober 2019 voor pre-advies voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. De commissie is in principe akkoord met het voorliggende bouwplan: *het bouwplan kan zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan redelijke eisen van welstand*. De verdere architectonische uitwerking van het bouwplan, alsmede de definitieve welstandstechnische beoordeling volgt in een later stadium na indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische 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 – niet stedelijk'. Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 bezoekersparkeren). Dat betekent dat er een parkeerbehoefte bestaat van 8,8 parkeerplaatsen (hiervan is $4 \times 1,9 = 3,6$ bewoners en $4 \times 0,3 = 1,2$ bezoekers).

In de nieuwe situatie worden de volgende parkeerplaatsen gerealiseerd:

- a. Parkeerplaatsen op eigen terrein:
 - woning 1 en 2: dubbele parkeerplaats voor garage: theoretisch 3 parkeerplaatsen; maar praktisch wordt gerekend met garage met dubbele oprit: 1,8 parkeerplaats
 - woning 3: parkeren naast garage; theoretisch 3 parkeerplaatsen, praktisch garage: 0,5; dubbele oprit: 1,7 = 2,2 parkeerplaatsen
 - woning 4: dubbele parkeerplaats voor garage: theoretisch 3 parkeerplaatsen; maar praktisch wordt gerekend met garage met dubbele oprit: 1,8 parkeerplaats
- b. Parkeerplaatsen openbaar: 2

In totaal aanwezig: $1,8 + 1,8 + 2,2 + 1,8 = 7,6$ privé en 2 openbaar = 9,6 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de situering van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage II, blad 2. Daarbij wordt opgemerkt dat met de eigenaar van Huyssitterweg 44 overeenstemming is bereikt over het gebruik van de gronden voor het manoeuvreren ten behoeve van het parkeren (zie blad 2 van bijlage II).

Conclusie

Op de percelen is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Huyssitterweg. Via een afzonderlijke inrit wordt het erf van de woningen bereikt. De Huysitterweg sluit weer aan op de Dokter van Noortstraat. Mede gelet op de beperkte omvang van het bouwplan, en dus ook op een beperkte toename van verkeersbewegingen, wordt deze verkeersontsluiting als voldoende verkeersveilig beschouwd. 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 Huyssitterweg 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

Om te beoordelen of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder, dan wel ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat heerst, is door Voortman Ingenieurs een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai 4 woningen Huyssitterweg te Stompwijk*, d.d. 9 januari 2019, zie bijlage III).

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- *De geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe verbindingsweg ten hoogste 49 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaai in stedelijk gebied;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 50 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt;*
- *Aanvullende maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai zijn niet doelmatig en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard;*
- *Voor 2 van de 4 woningen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd;*
- *Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte en door het toepassen van aanvullende gevelmaatregelen (zodat een binnenniveau van maximaal 33 dB gegarandeerd wordt in de verblijfsruimten van de woning) wordt tevens aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan.*

Gelet op het voorgaande dient er dus een procedure doorlopen te worden voor het vaststellen van een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaai.

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het bouwplan. Daarbij is het wel noodzakelijk dat een hogere grenswaarde van 49 dB wordt vastgesteld vanwege verkeerslawaaai afkomstig van de nieuwe verbindingsweg. 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 de realisatie van 4 woningen. Daarmee valt het project onder de categorie ‘niet in betekenende mate’. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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 Buro Natuurzorg (*Quickscan Ecologie, d.d. 29 november 2018*, zie bijlage IV) 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 de percelen zijn geen beschermde soorten en/of hun habitats aangetroffen.*
- *Op en rond het plangebied komen door de Natuurwet beschermde soorten vogels voor. Verwijdering van bomen en struiken dient te gebeuren buiten het voortplantingsseizoen. De veiligste periode van verwijdering is van 1 november tot 28 februari.*
- *Op alle soorten flora en fauna is altijd de algemene zorgplicht van toepassing.*
- *Ontheffingsaanvragen en vrijstellingen zijn niet nodig.*
- *Negatieve gevolgen op het voortbestaan van soorten in de omgeving van het plangebied worden niet verwacht.*

Voor wat betreft mogelijke effecten van het woningbouwplan op Natura2000-gebieden geldt het volgende. Gelet op de geringe omvang van het plan (4 woningen) en de relatief grote afstand (circa 8 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, kunnen significante toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna, en uit het oogpunt van gebiedsbescherming, 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;

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 Huysitterweg te Stompwijk 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. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 800 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een

invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het bouwplan. Echter, 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 zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woningen aan de Huyssitterweg 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 Huyssitterweg 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 in gelaten.

Het plangebied valt binnen het watersysteem van de Meeslouwerpolder (zie kaartje figuur 5.1). De Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder kent geen historisch bergingstekort.



Figuur 1: Toekomstige waterhuishoudkundige situatie Meeslouwerpolder

Fig. 5.1 Watersysteem rondom het plangebied (uit projectplan Meeslouwerpolder Rijnland 2018)

Naam polder	Zomerpeil/Winterpeil NAP
Meeslouwerpolder peilvak 12B	-4,67 / -4,77

Fig. 5.2 Peil polder

5.5.2.3 Grondwater

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.

De woningen worden gebouwd op -2680 ten opzichte van NAP. Hieronder zijn twee dwarsdoorsneden opgenomen, waaruit het bouwpeil en de drooglegging blijken. De drooglegging van de woningen bedraagt ongeveer 1,6 tot 2 meter.

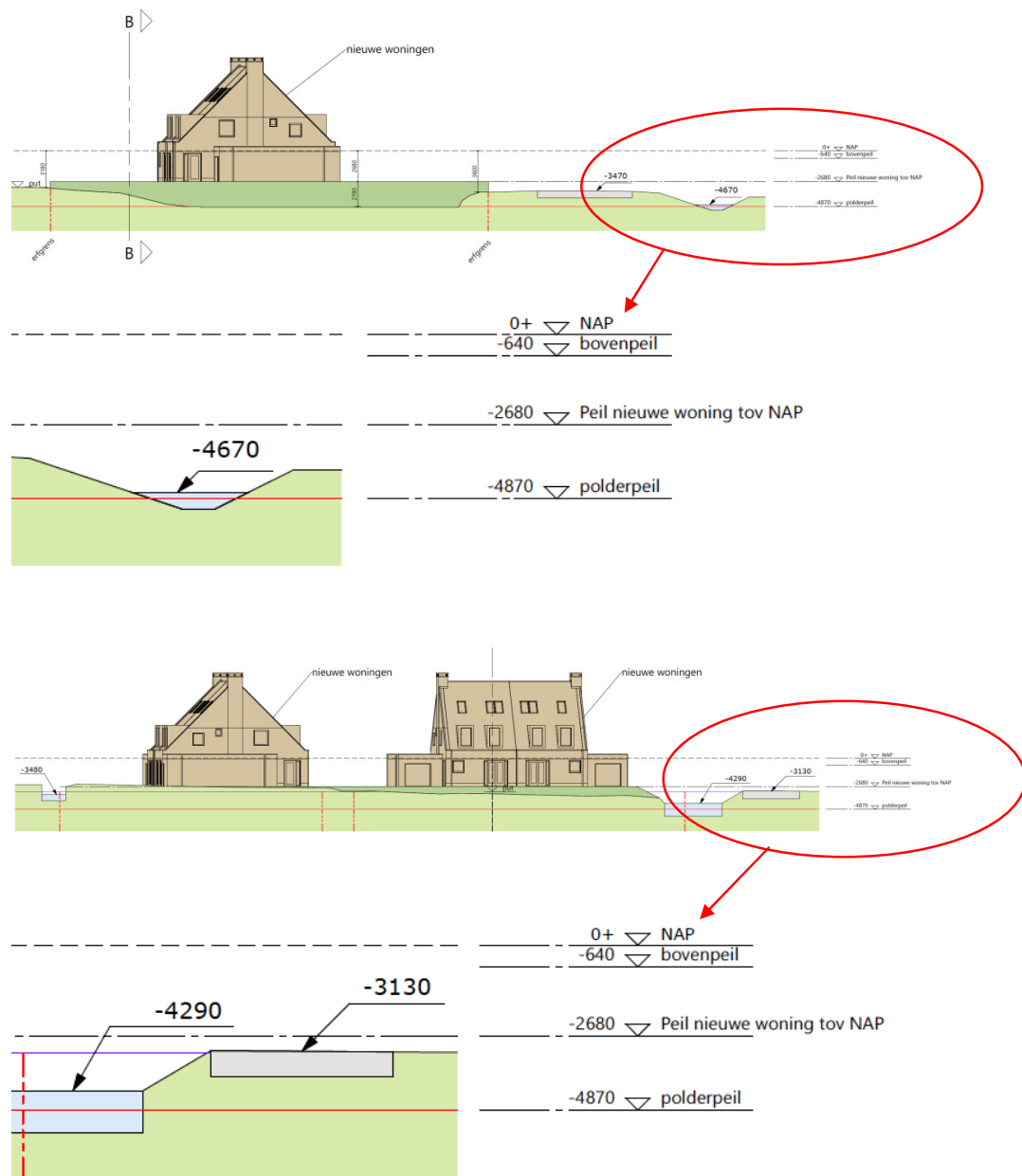


Fig. 5.3 Dwarsprofielen bouwplan

5.5.2.4 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.

5.5.2.5 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.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

Uit onderstaande afbeelding wordt de bebouwing gerealiseerd ruim buiten de beschermingszone van de waterkering van de Stompwijksevaart. Vanuit dit gezichtspunt zijn geen belemmeringen voor eventuele onderkeldering.

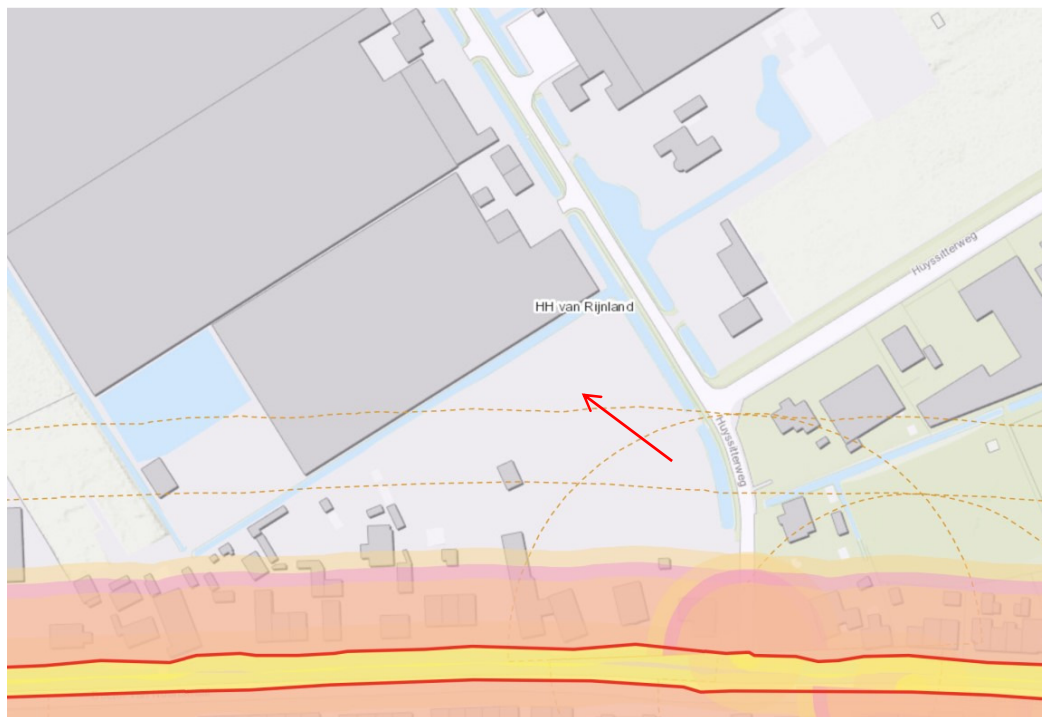


Fig. 5.4 Uitsnede legger waterkeringen Hoogheemraadschap van Rijnland (projectlocatie: rode pijl)

5.5.2.7 Wateropgave

Met de realisatie van het bouwplan aan Huyssitterweg zal het aantal vierkante meters verhard oppervlak toenemen met meer dan 500 m², namelijk met 560 m². Deze uitbreiding moet worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater met een omvang van 15% van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Dat is 84 m². Dit compensatie zal worden meegenomen in de aan te leggen watergangen en – partijen die rondom de nieuwe rondweg worden aangelegd.

	<i>Oude situatie (m2)</i>	<i>Nieuwe situatie (m2)</i>
Verhard / bebouwd	0	562
Onverhard	2111	1551
Wateroppervlak	86	170

Naast het realiseren van extra waterberging worden voor zowel de terrassen achter de woningen, als de bestrating aan de voorzijde van de woningen, diverse waterdoorlatende ondergronden gebruik. In figuur 5.4 zijn deze diverse wijzen van verharding aangegeven. De waterdoorlatende verhardingen dragen bij de opvang en gelijkmatige verwerking van hemelwater en daarmee aan het voorkomen van wateroverlast.

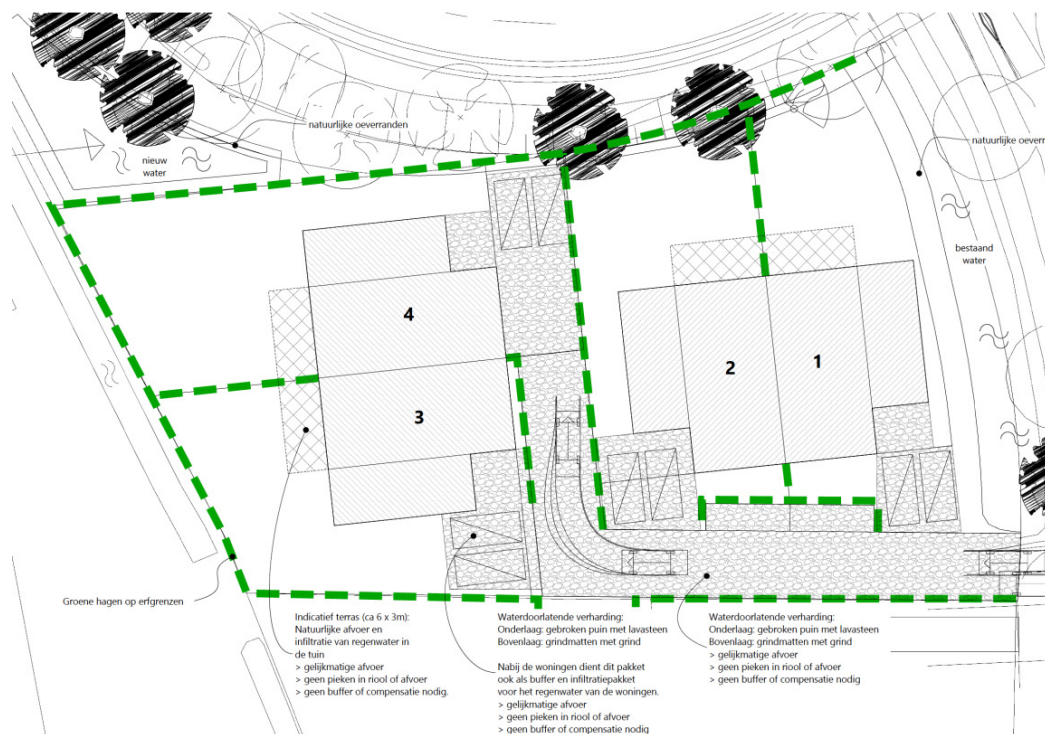


Fig. 5.4 Wijze van verharding

5.5.2.8 Klimaatadaptatie

Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee 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.

Voor dit plan wordt extra waterberging aangelegd om te kunnen voldoen aan de wateropgave (zie paragraaf 5.5.2.7). Naast het realiseren van extra waterberging worden voor zowel de terrassen achter de woningen, als de bestrating aan de voorzijde van de woningen, diverse waterdoorlatende ondergronden gebruikt. In figuur 5.5 zijn deze diverse wijzen van verharding aangegeven. Op deze 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 Hoste Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging van en nieuwbouw op de locatie Huyssitterweg B1964+1965 te Leidschendam*, d.d. 19 december 2018, zie bijlage V). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de bodem deels bestaat uit zand met in de ondergrond een veenlaag. Deels bestaat de bodem uit ziltige klei. Zintuiglijk zijn in de grond geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Op maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen (mogelijk) asbesthoudende materialen aangetroffen. Ter plaatse van de slootdemping zijn geen afwijkingen in bodemopbouw waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- De bovengrond van het oostelijke deel is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De bovengrond van het westelijk deel en de ondergrond blijken niet tot slechts licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.

Conform het BBK wordt grondmengmonster MM-01 gekwalificeerd als “vrij toepasbaar”. De grondmengmonsters MM-02 en MM-03 indicatief gekwalificeerd als “wonen”. Op basis van de analyseresultaten zijn vervolgonderzoek of sanerende maatregelen niet nodig.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik.

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

Glastuinbouwbedrijf Huyssitterweg 14

Ten noorden van de projectlocatie bevindt zich glastuinbouwbedrijf Royal Roses. Dit bedrijf bevindt zich aan de overzijde van de rondweg. De afstand tussen het glastuinbouwbedrijf en de beoogde nieuwbouw bedraagt circa 100 meter. Ingevolge de VNG-brochure geldt er voor tuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 meter. Dat betekent dat er ruimschoots wordt voldaan aan deze richtafstand. Vanwege die ruime afstand kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat het betreffende bedrijf geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Nu het bouwplan op wat grotere afstand van het glastuinbouwbedrijf aan de Huysitterweg 14 komt te liggen, kan er ook redelijkerwijs van worden uitgegaan dat de komst van de woningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf. Ook wordt het bedrijf niet belemmerd in uitbreidingsmogelijkheden, omdat aan die zijde het bedrijf reeds is begrensd door de recent aangelegde rondweg.

In dit kader is het tevens van belang om stil te staan bij het gebruik van assimilatiebelichting door voornoemd bedrijf. Hierover het volgende.

In paragraaf 3.5.1 van het Activiteitenbesluit worden eisen gesteld aan assimilatiebelichting. Assimilatiebelichting is de kunstmatige belichting van gewassen om het groei- en bloeiproces te bevorderen. De gestelde eisen moeten lichthinder voor omwonenden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap beschermen.

De mate van afscherming van de bovenkant van de kas met de lichtscherminstallatie hangt af van de verlichtingssterkte van de lampen. Het bevoegd gezag kan een lager percentage voor het afschermen vaststellen, middels een maatwerkvoorschrift. Dit staat los van de verlichtingssterkte van meer of minder dan 15.000 lux. Voor het bedrijf aan de Huyssitterweg 14 is een dergelijk maatwerkvoorschrift opgelegd. Echter deze gold tot 1 januari 2018. Sindsdien is het Activiteitenbesluit van toepassing. Daar dient het bedrijf Royal Roses aan te voldoen.

Voor de vraag in hoeverre dit nieuwbouwplan belemmerend is voor de bedrijfsvoering van Royal Roses is de bestaande situatie maatgevend. In de bestaande situatie is er reeds een woning aanwezig aan de Huyssitterweg 19A die dicht bij het bedrijf Royal Roses ligt dan de locatie van dit nieuwbouwplan. Deze woning aan de Huyssitterweg 19A heeft zowel in de geldende Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg (en het hierin van toepassing verklaarde bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001) als in het ontwerp-bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder” een normale woonbestemming. Het betreft dus een reguliere woning (geen bedrijfswoning of plattelandswoning). Nu de woning aan de Huyssitterweg 19A de dichtstbijzijnde reguliere woning betreft en blijft, wordt het bedrijf Royal Roses met de komst van de nieuwe woningen niet meer belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en voorts dat bouwplan geen (extra) belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf Royal Roses.

Autobedrijf Luiten Huyssitterweg 39

Ten oosten van de projectlocatie (aan de overzijde van de Huyssitterweg) bevindt zich een autobedrijf (Huyssitterweg 39). Ingevolge de VNG-brochure geldt er voor autobedrijven een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand bedraagt circa 50 meter. Het bouwplan valt

dus ruim buiten de richtafstand. Dat betekent dat ervan kan worden uitgegaan dat het betreffende bedrijf geen belemmering vormt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Nu het bouwplan op wat grotere afstand van het betreffende autobedrijf komt te liggen, kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat de komst van de woningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het autobedrijf. Bovendien zijn de bedrijfsactiviteiten, voor zover relevant, reeds beperkt (of: genormeerd) door de aanwezigheid van de woning aan de Huyssitterweg 21, welke dichterbij het autobedrijf is gelegen dan onderhavig bouwplan.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Inleiding

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

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

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

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

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De woningbouwontwikkeling aan de Huyssitterweg te Stompwijk 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 vier woningen 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 Huyssitterweg geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Gelet op de geringe omvang van het plan (4 woningen) en de relatief grote afstand (circa 8 km) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, kunnen significante toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats 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 woningen aan de Huyssitterweg in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

5.8.3 Conclusie

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

6. CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Hazenberg Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologische bureauonderzoek, Huyssitterweg 4 Stompwijk Gem. Leidschendam-Voorburg, d.d. december 2018, zie bijlage VI). Mede naar aanleiding van het onderzoek van Hazenberg Archeologie het volgende.

De planlocatie ligt in de voormalige Gecombineerde Huiszitter en Meeslouwerpolder, tegenwoordig de Meeslouwerpolder geheten. Deze polder is in de 17de en 18de eeuw nagenoeg geheel afgeveend ten behoeve van turfwinning. Op basis van historische kaarten (minuutplankaart 1820) is vastgesteld dat de planlocatie ter hoogte van de geplande woningen is uitgeveend. Op de kaarten na 1820 is de planlocatie steeds onbebouwd. Vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd worden derhalve niet meer verwacht in het plangebied. Dieper in de ondergrond (vanaf 3.90 m –NAP) kunnen nog oeverwallen aanwezig zijn met een archeologische verwachting. Deze verwachting houdt verband met het feit dat deze oeverwallen, gezien hun relatief hoge ligging in de prehistorie geschikt waren voor (tijdelijke) bewoning en of gebruik. Op basis van de AHN zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van oeverwallen in het plangebied.

Gelet op het historische gebruik en de bodemopbouw van de planlocatie is de verwachting dat eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen binnen het plangebied geheel of gedeeltelijk verstoord zullen zijn. Gelet op deze verstoringen zullen deze archeologische resten naar verwachting een beperkte informatiewaarde hebben, waardoor het moeilijk zal zijn om te bepalen om wat voor archeologische vindplaats het kan gaan. Door de beperkte

informatiewaarde en de verstoringen van eventuele vindplaatsen in en rondom het plangebied is het aannemelijk dat deze archeologische waarden op voorhand als niet behoudenswaardig gezien worden.

Naar verwachting weegt hierdoor de investering (tijd en geld) voor het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek in het kader van dit bouwplan niet op tegen de resultaten. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige archeologische waarden door eerdere erosie en turfwinning op het perceel grotendeels verstoord zullen zijn, waardoor deze resten waarschijnlijk niet meer in situ aanwezig zijn en de informatiewaarde van deze resten daardoor gering is.

Concreet betekent dit dat archeologisch vervolgonderzoek voor dit bouwplan niet noodzakelijk is. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft aangegeven zich derhalve niet aan te sluiten bij de conclusies van de rapportage van Hazenberg Archeologie, namelijk dat vervolgonderzoek op de projectlocatie noodzakelijk is. Het archeologisch onderzoek kan daarom als afgerond worden beschouwd.

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 vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan aan de Huyssitterweg.

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 Huyssitterweg is een initiatief van Granneman Projectontwikkeling BV. 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, is 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 is 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.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie op www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl, in de Gemeenterubriek en in de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op donderdag 1 oktober 2020 t/m woensdag 11 november 2020, ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld, maar heeft geen aanleiding gegeven om geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. Een reactie op de zienswijze is opgenomen in de Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “naast Huyssitterweg 44 en 46” en maakt integraal onderdeel uit van het besluit.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Huyssitterweg te Stompwijk af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. 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. *Bezonningsstudie Architectenburo Van Vliet, d.d. 28 augustus 2019*
- II. *Tekeningen situering, Architectenburo Van Vliet, d.d. 13 februari 2020*
- III. *Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï 4 woningen Huyssitterweg te Stompwijk, Voortman Ingenieurs, d.d. 9 januari 2019*
- IV. *Quickscan Ecologie, Buro Natuurzorg, d.d. 29 november 2018*

- V. *Verkendend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging van en nieuwbouw op de locatie Huyssitterweg B1964+1965 te Leidschendam, Hoste Milieutechniek BV d.d. 19 december 2018*
- VI. *Archeologische bureauonderzoek, Huyssitterweg 4 Stompwijk Gem. Leidschendam-Voorburg, Hazenberg Archeologie, d.d. december 2018*