

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- | t.b.v. het realiseren van een grondgebonden woning
- | aan de Tuinbouwweg 7a te Leidschendam



Sept. 2023

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 de realisatie van een woning op het perceel Tuinbouwweg 7a te Leidschendam

Opgesteld door : Legalexion
Opsteller : 
Datum : 25 september 2023
Versie : 1
Kenmerk : 20234035/1

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	8
2.1	LANDELIJK	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.1	ALGEMEEN	10
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	10
2.2.3	PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING	12
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	13
2.3.2	OVERIG GEMEENTELIJK BELEID	14
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	18
3.1	BESTAANDE SITUATIE	18
3.2	NIEUWE SITUATIE	20
3.4	DUURZAAMHEID.....	24
3.4.1	CIRCULAIR SLOPEN	24
3.4.2	DUURZAAM BOUWEN.....	25
3.5	WELSTAND	25
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	26
4.1	PARKEREN	26
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	26
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	NATUUR.....	29
5.3.1	INLEIDING.....	29
5.3.2	NATUURTOETS	30
5.3.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.4.1	INLEIDING.....	31
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	32
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES.....	32

5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	32
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	33
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	33
5.5	WATER	34
5.5.1	INLEIDING	34
5.5.2	WATERTOETS	34
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	34
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	34
5.5.2.3	GRONDWATER	35
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	35
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	36
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	36
5.5.2.7	WATEROPGAVE	36
5.5.2.8	WATERVEILIGHEID	36
5.5.2.9	KLIMAATADAPTATIE	36
5.6	BODEM	37
5.6.1	ALGEMEEN	37
5.6.2	ONDERZOEK	37
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	38
5.7.1	ALGEMEEN	38
5.7.2	TOETSING	38
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	40
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	41
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	41
6.2	ARCHEOLOGIE	41
7	UITVOERBAARHEID	43
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
	OVERZICHT BIJLAGEN:	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een perceel aan de Tuinbouwweg 7a te Leidschendam bestaat het plan om daar een nieuwe woning te realiseren. De mogelijkheid voor de bouw van een (extra) woning op het perceel Tuinbouwweg 7a is gebaseerd op de ruimte-voor-ruimtelijk regeling. Door het slopen van de kassen aan de Tuinbouwweg 7a ontstaat het recht één nieuwe woning te realiseren.

De mogelijkheid voor de bouw van deze woning had reeds opgenomen moeten zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', vastgesteld 5 oktober 2021. Abusievelijk is er echter geen extra bouwvlak opgenomen in de verbeelding van het betreffende bestemmingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is de realisatie van deze woning echter wel ruimtelijk onderbouwd.

Omdat er geen bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan is de bouw van een woning op dit moment niet mogelijk. Dat betekent dat er voor het bouwen van de woning alsnog een planologische procedure noodzakelijk is. In dit geval wordt middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De woning wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie B, nummers 1915. Dit perceel heeft een oppervlakte van 4.426 m². Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Tuinbouwweg.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de woonbestemming (gedeelte rood omkaderd van figuur 1.1).

Voor wat betreft de situatietekening (van de nieuwe situatie) wordt verwezen naar figuur 3.4.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (in rood)

bron: Google – Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', vastgesteld door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 5 oktober 2021, gelden de volgende bestemmingen in het plangebied:

1. 'Wonen - grondgebonden' (artikel 11)
2. 'Waarde – Archeologie 4' (artikel 14)

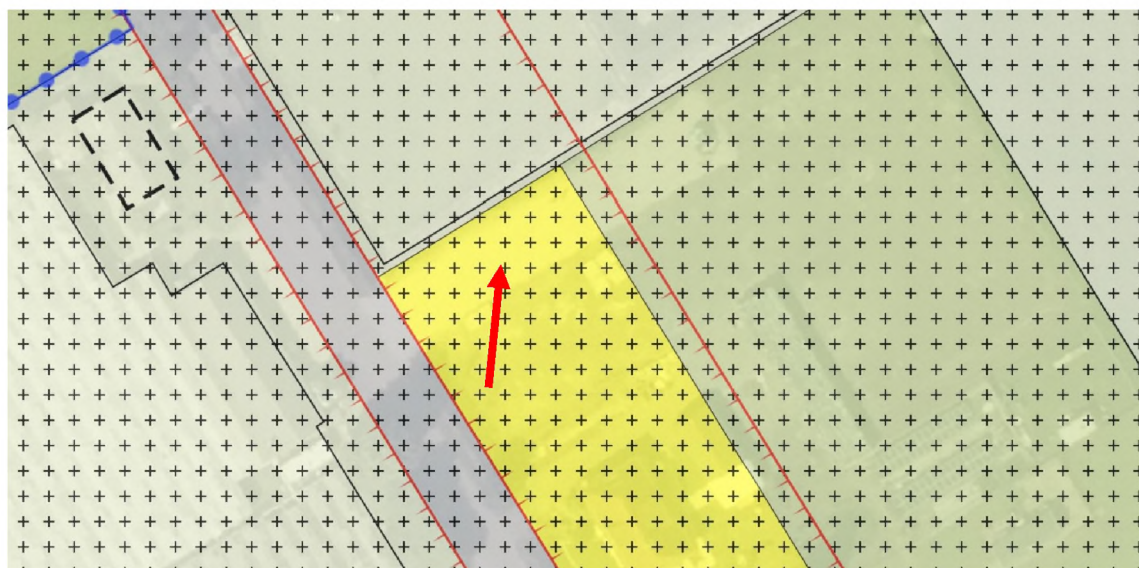


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (locatie nieuwe woning: zie rode pijl)

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. 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

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

2.1 Landelijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

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

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

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

Conclusie

Nu het plan hier slechts ziet op toevoegen van één nieuwe woning 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 Provinciaal Beleid

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.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. De laatste wijzigingen en herzieningen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 2 februari 2022 in werking getreden. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Algemeen

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en

bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is vanuit het perspectief van de provincie sterk verbonden met het landschap. De provincie zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen: kustlandschappen, veen(weide) landschappen, deltavierenland- schappen en stedelijke landschappen.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart

en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Planspecifiek

De projectlocatie is gelegen in het Groene Hart. Het gebied rondom de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische bedrijfsbebouwing en agrarische gronden ten noorden van de projectlocatie.

In paragraaf 2.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is ingegaan op de doelstelling van dat bestemmingsplan met betrekking tot de sanering van oude opstallen (kassen) en het daarvoor in de plaats mogelijk maken van een woning:

Aan de hand van nieuwe functies, die in ruil voor het saneren van oude opstallen worden mogelijk gemaakt, draagt het bestemmingsplan bij aan een sterkere economie en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen de Meeslouwerpolder.

De provincie Zuid - Holland heeft een integrale kwaliteitskaart opgesteld om de gebiedskwaliteit te borgen. Met de sanering van oude opstallen kan op voorhand geconcludeerd worden dat de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied zal verbeteren.

Daarbij is ook getoetst aan de kwaliteitskaart van de provincie, waarbij de diverse van toepassing zijnde lagen (ondergronden) zijn doorlopen. Geconcludeerd wordt de sanering van de kassen en de bouw van een woning geen negatieve gevolgen heeft voor de diverse kwaliteitslagen.

Daarbij wordt overwogen dat het plan (van de sanering van de kassen en het mogelijk maken van een woning) bijdraagt aan het vergroenen van het plangebied. Ook zal de ruimtelijke beleving van de weidse polders verbeteren.

Verder is in de toelichting getoetst aan het gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Vastgesteld wordt dat met het plan het herkenbare en waardevolle slagenlandschap rondom de bestaande kassen blijft behouden.

Conclusie

Vanuit de context van de sanering van de agrarisch opstallen (ruimte-voor-ruimte), is de realisatie van een grondgebonden woning op het perceel aan de Tuinbouwweg 7a niet in strijd met het provinciale beleid.

2.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

In paragraaf 2.2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is reeds onderbouwd hoe het plan van de sanering van de kassen aan de Tuinbouwweg 7a en de realisatie van een nieuwe woning past binnen de Provinciale Omgevingsverordening:

De bestaande kassen aan de Tuinbouwweg 7 zullen worden gesloopt in ruil voor één nieuwe woning. De nieuwe woning valt binnen het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte woningen aan het bestaande lint Tuinbouwweg. Ter plaatse van de nieuwe woningen worden de gronden daarom bestemd tot 'Wonen - Grondgebonden'. De gronden behorende bij de nieuwe woning vallen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied zoals

vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening, een aanvullende onderbouwing is daarom niet noodzakelijk.

Conform de wijzigingsregels en spelregels dienen de gronden en kassen die ingeruild worden voor woningbouwmogelijkheden duurzaam gesaneerd te worden. Concreet betekent dat, dat de gronden bestemd worden tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op deze gronden is de realisatie van nieuwe kassen daarom niet langer mogelijk. Deze gronden vallen binnen het glastuinbouwconcentratiegebied. Aanpassing van de bestemming van deze gronden is mogelijk omdat het de duurzame ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als geheel niet beperkt. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan neemt het oppervlak aan glastuinbouw namelijk toe, daarmee is een duurzame en economisch rendabele ontwikkeling veiliggesteld zonder de gronden behorende bij de Tuinbouwweg 7/7a. Deze gronden liggen bovendien aan de meest zuidelijk rand van het glastuinbouwconcentratiegebied, daarmee is geen sprake van versplintering. Deze afweging zal per toekomstige ontwikkeling plaatsvinden, waarbij de onderzoekplicht bij de initiatiefnemer ligt.

Ten slotte zijn ook de vastgestelde spelregels en de daarin opgenomen kwaliteitskaart van belang. De kwaliteitskaart geeft ter plaatse van de Tuinbouwweg 7/7a een ander beeld dan de provinciale omgevingsverordening, daar is een deel van grond die omgezet wordt tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' namelijk niet aangewezen als onderdeel van het glastuinbouwconcentratiegebied.

Geconcludeerd wordt dat voor de Tuinbouwweg 7/7a afwijking van de provinciale omgevingsverordening acceptabel is en dat daarmee de duurzame instandhouding van en de economische ontwikkeling van het glastuinbouwconcentratiegebied als geheel niet in gevaar komt.

Conclusie

Vanuit de context c.q. doestelling van de sanering van de agrarisch opstallen (ruimte-voor-ruimte), is de realisatie van een grondgebonden woning op het perceel aan de Tuinbouwweg 7a niet in strijd met de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Met de structuurvisie schetst de gemeente de ruimtelijke toekomstvisie tot het jaar 2040. Het vormt de basis voor de (bestuurlijke) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ontwikkelingsbeeld van de gemeente.

Als overkoepelende ambitie wordt in de structuurvisie genoemd een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woon- en werkstad. De in 2012 herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

- Versterken van de groene woonstad;
- Verbeteren van de economische kansen en voorzieningenstructuur;
- Beter benutten en verbeteren van de (regionale) bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Van elk gebiedstype is aangegeven welke opgaven bijdragen aan de ontwikkeling van de stad. Het plangebied 'Meeslouwerpolder' valt binnen het gebiedstype buitengebied.

Voor het gebiedstype buitengebied zijn in de structuurvisie de onderstaande opgaven/ambities geformuleerd:

- de ontwikkeling van het Regiopark Duin, Horst en Weide optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van de groene woonstad;
- Versterken groene woonstad;
- Versterken economische kansen en voorzieningenstructuur.

Specifiek voor Stompwijk is de Meeslouwerpolder met glastuinbouw belangrijk. Door herstructurering, sanering en verplaatsing van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven kan zowel het economisch rendement als de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied worden vergroot.

Planspecifiek

Onderhavig plan moet worden beschouwd in de context van het vastgestelde bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'. Een deel van de glastuinbouwkassen heeft geen duurzame toekomst. In dit geval zijn ook de kassen aan de Tuinbouwweg 7a gesaneerd. Daarvoor in de plaats komt er een nieuwe woning (ruimte-voor-ruimte).

Voor de sanering heeft de gemeente, in samenspraak met de provincie Zuid-Holland en de eigenaren, spelregels opgesteld, met als doel de Meeslouwerpolder te transformeren en te ontwikkelen om zowel het economische rendement als de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De opgestelde spelregels en de daarmee mogelijk geworden ontwikkelingen dragen direct bij aan de voornoemde doelstellingen voor de glastuinbouw in de Meeslouwerpolder en Stompwijk. Daarmee wordt ook bijgedragen aan de doelstellingen van de structuurvisie.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan Tuinbouwweg 7a is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Overig gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslowerpolder' is in paragraaf 2.4 van de toelichting stilgestaan bij een aantal beleidsdocumenten die voor onderhavig plan relevant zijn. Omdat in dat bestemmingsplan de realisatie van de woning aan de Tuinbouwweg 7a was meegenomen (echter voor de betreffende woning abusievelijk geen bouwvlak in de verbeelding was opgenomen) wordt hieronder slechts kort stilgestaan bij het betreffende beleid.

Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg: Buitengewoon Groen (2010)

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de

gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

- groene zones;
- groene lijnen;
- groene wijken.

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatief fase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming.

Voor de locatie kan vastgesteld worden dat het op basis van het groenstructuurplan tot de 'Groene Zone' wordt gerekend. Voorheen had deze locatie, en het omliggende gebied, geen groene functie vanwege de aanwezigheid van bedrijvigheid en glastuinbouw.

Door de sanering van de glastuinbouw en de transformatie naar wonen zal het bebouwd oppervlak fors afnemen. Dat heeft een positief effect op de groene kwaliteit binnen het plangebied. Tevens is er voor dit plan specifiek aandacht besteed aan een groene en natuurlijke invullen (zie paragraaf 3.2 met betrekking tot het inrichtingsplan).

Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022 - 2027

In het Water- en rioleringsplan 2022-2027 staat op hoofdlijnen hoe de gemeente komende jaren de wettelijke taken op het gebied van afvalwater, regenwater, oppervlaktewater en grondwater gaat uitvoeren. De maatregelen moeten leiden tot een duurzaam en robuust ingericht watersysteem, dat schoon en gezond is. Het moet over voldoende capaciteit beschikken om wateroverlast tegen te gaan en verdroging te voorkomen. Water geeft kwaliteit aan de ruimtelijke omgeving en bevordert de biodiversiteit.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te 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.

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. Hoogheemraadschap is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg over het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslowerpolder' geconsulteerd en is akkoord gegaan met dit bestemmingsplan.

Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota archeologie, herijking 2013

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten, samenwerkend in het Pact van Duivenvoorde, hebben een gezamenlijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de 'Nota archeologie, herijking 2013' en de daarbij behorende beleidskaart archeologie. In de nota archeologie is een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels. Op de kaart wordt vermeld welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn en welk archeologisch onderzoek bij bodemverstorende activiteiten verplicht is gesteld. De gemeente Leidschendam-Voorburg voert een actief beleid om de bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen te actualiseren indien er nieuwe of aanvullende gegevens bekend worden.

De archeologische beleidskaart toont globaal de archeologische waarde of verwachting door middel van vier verschillende kleuren/cijfers. Elk van de kleuren verbeeldt een archeologische waarde of verwachting. De beleidsregels die voor een gebied (van één kleur) gelden, staan beschreven in de bij de beleidskaart behorende toelichting. Hierin staat aangegeven welke eventuele beperkende maatregelen van toepassing zijn bij welke archeologische waarde of verwachting en welke vervolgstappen bij bodemingrepen verplicht zijn. De beleidskaart en de toelichting daarbij zijn mede richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels worden ook opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Op het concrete beoordelingskader en de archeologische onderzoeksresultaten voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 6.1 van deze toelichting.

Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010

Het is voor iedere gemeente verplicht om een verordening vast te stellen waarin de inschakeling is geregeld van een monumentencommissie. Deze commissie adviseert op het gebied van de monumentenzorg en heeft in elk geval tot taak om te adviseren over omgevingsvergunningen voor wijziging aan (van) rijks- en/of gemeentelijke monumenten. Gemeentelijke monumenten worden aangewezen en beschermd op basis van de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010.

Daarnaast vormt de Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010 de basis voor het aanwijzen van gemeentelijke dorpsgezichten en gemeentelijke groenmonumenten. Ook is het mogelijk op basis van de verordening een gebouw, groenelement of structuur aan te wijzen als een beeldbepalende zaak. De gemeentelijke monumenten of beeldbepalende zaken worden geregistreerd op een gemeentelijke monumentenlijst.

Op de locatie bevindt zich geen gemeentelijk monument. Voorts ligt het niet in een gemeentelijk dorpsgezichten of gemeentelijk groenmonument. Ook van beeldbepalende zaken in de zin van de Erfgoedverordening is op of rondom de locatie geen sprake.

Verkeer- en vervoerplan 2014

De hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer zijn vastgelegd in het Verkeers- en Vervoerplan (VVP) uit 2014. De ambities op het gebied van verkeer en vervoer van de gemeente worden hierin benoemd en toegelicht. Voor achtereenvolgens de auto, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer bevat het plan de ontwikkelingen en knelpunten, de gewenste situatie en conclusies en aanbevelingen voor oplossingsrichtingen. Ook de thema's verkeersveiligheid, parkeren en milieu komen aan de orde. In het VVP is onder andere de categorisering van het wegennet volgens de principes van Duurzaam Veilig opgenomen. Daarnaast is het gewenste hoofdfietsroutenetwerk opgenomen.

Met dit plan wordt niet voorzien in aanpassingen aan het wegennet. De uitrit van de woning ligt ter hoogte van de bestaande uitrit voor het voormalige glastuinbouwbedrijf.

Nota parkeernormen 2012

Het gemeentelijk parkeerbeleid is uitgewerkt in de gemeentelijke nota parkeernormen uit 2012. In de nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast is 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 belangrijkste uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving.

In de Nota parkeernormen is op basis van de bebouwingsdichtheid en autobezit een indeling gemaakt in stedelijke zones, te weten centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied.

De basis voor de toets aan de parkeereis is gelegd in de CROW-richtlijnen. Het CROW geeft in haar publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' richtlijnen over hoe om te gaan met parkeernormering. De kencijfers van het CROW gaan altijd uit van een bandbreedte tussen minimale en maximale parkeerbehoefte. De gemeente Leidschendam-Voorburg gaat bij de toetsing uit van een gemiddeld parkeerkencijfer dat ligt tussen de minimale en maximale cijfers. Bij het bepalen van de parkeereis is ook de stedelijkheidsgraad van belang.

Op de locatie is genoeg ruimte voorhanden om te kunnen voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte (zie ook paragraaf 4.1).

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

Algemeen

De locatie ligt in de Meeslouwerpolder. In de jaren 60 is men daar begonnen met de tuinbouw, waarschijnlijk als uitloopgebied voor de tuinbouwgronden op het hoger gelegen Leidschendam. Hiervoor werden de twee ontsluitingswegen Huysitterweg en de Tuinbouwweg aangelegd. Het tuinbouwgebied is tot voor kort een mix gebleven van glastuinbouw, tuinbouw in de open lucht en grasland.

De hoofdfunctie in het plangebied is glastuinbouw met daaraan ondergeschikt glastuinbouw gerelateerde bedrijven. Een aantal bedrijven hebben minder tot geen relatie met de glastuinbouw, zoals een bedrijf in grondverzet, een paardenhouderij, een veehouderij en een voormalige agrarisch pluimveebedrijf. Daar waar geen kassen staan wordt het grasland gebruikt voor containerplanten, waterbassins en beweiding van vee.

In de Meeslouwerpolder zijn enkele woningen aanwezig die veelal bewoond worden door inwoners met een relatie tot de aanwezige bedrijvigheid. In de huidige situatie kan de Meeslouwerpolder niet getypeerd worden als een gebied met een woonfunctie.

Ruimtelijke structuur

Binnen het kassengebied wordt de structuur bepaald door de tuinbouwwegen, De Huysitterweg en de Tuinbouwweg. De Huysitterweg maakt richting de A4 een Haakse bocht richting de Tuinbouwweg, maar loopt dood. Deze liggen parallel aan het oorspronkelijke slotenpatroon. Binnen het kassengebied is de relatie met de genoemde randzone daaromheen door bebouwing aan deze twee wegen met bijbehorende kassen minimaal.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur is opgebouwd langs de Huysitterweg en de Tuinbouwweg. Aan deze linten zijn de bedrijfswoningen, opstallen, kassen, waterbassins en burgerwoningen gelegen. Op sommige plekken langs en tussen de linten zijn geen kassen, woningen of andere voorzieningen gebouwd waardoor op een groot deel tussen de linten het oorspronkelijke slagenlandschap behouden is gebleven. De kassen zijn verder haaks op deze linten aangelegd. Door variatie in grootte, hoogte en materiaalgebruik is er een redelijk divers beeld ontstaan.

Hierbij is duidelijk te zien dat de kleinere kassen aan de Tuinbouwweg gelegen zijn. De bedrijven aan de Huysitterweg hebben recenter geïnvesteerd met als gevolg dat hier de kassen groter zijn.

Locatiespecifiek

De locatie aan de Tuinbouwweg 7/7a kenmerkte zich voorheen door de aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf met daarbij een bedrijfswoning. De kassen reikten tot aan de watergang aan de Tuinbouwweg. Daarmee domineerden de kassen het aanzicht van het perceel. Inmiddels zijn de kassen gesloopt.

Ter plaatse van de nieuwe woning was al een ontsluiting aanwezig voor de kassen.

Verder bevindt zich zowel aan de noordzijde als aan de westzijde een watergang. In de nieuwe situatie worden deze watergangen gerespecteerd.



Fig. 3.1 Perceel Tuinbouwweg 7/7a, met de nog aanwezige kassen



Fig. 3.2 Aanzicht vanaf de Tuinbouwweg, met de (inmiddels gesloopte) kassen

3.2 Nieuwe situatie

Algemeen

De nieuwe woning valt binnen het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte woningen aan het bestaande lint Tuinbouwweg. Zoals eerder opgemerkt, rust er ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', vastgesteld 5 oktober 2021, op dit moment al een woonbestemming op de projectlocatie (zie paragraaf 1.4). Abusievelijk is er echter geen extra bouwvlak opgenomen in de verbeelding van het betreffende bestemmingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is de realisatie van deze woning echter wel ruimtelijk onderbouwd.

Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een grondgebonden vrijstaande woning met één bouwlaag met een kap.

In de directe omgeving (waaronder de Doctor van Noortstraat) zijn veel verschillende bouwvormen. De nieuwe vrijstaande woning heeft een lage goothoogte passend binnen het landelijke karakter.

Ten slotte zijn ook de vastgestelde spelregels en de daarin opgenomen kwaliteitskaart van belang. De kwaliteitskaart geeft ter plaatse van de Tuinbouwweg 7a een ander beeld dan de provinciale omgevingsverordening, daar is een deel van grond die omgezet wordt tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' namelijk niet aangewezen als onderdeel van het glastuinbouwconcentratiegebied.

Geconcludeerd wordt dat voor de Tuinbouwweg 7a afwijking van de provinciale omgevingsverordening acceptabel is en dat daarmee de duurzame instandhouding van en de economische ontwikkeling van het glastuinbouwconcentratiegebied als geheel niet in gevaar komt.

Ontwerp woning

De omvang en korrelgrootte van het plan vindt aansluiting bij de bestaande vrijstaande woningen in de directe omgeving. De bouwstijl is eigentijds. Tevens wordt gekozen voor een passende materialisering welke zich voegt in zijn omgeving.

De bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt 9 meter en een goothoogte van circa 3 meter. Daarmee sluit de woning over het algemeen aan op de landelijke sfeer van de omgeving.

Groen

Uit het voorgenomen plan blijkt geen aantasting van het groenbestand (door kap) of andere landschapselementen. Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld (zie figuur 3.3). Met het betreffende inrichtingsplan wordt een afwisselend dorps en agrarisch beeld gecreëerd.

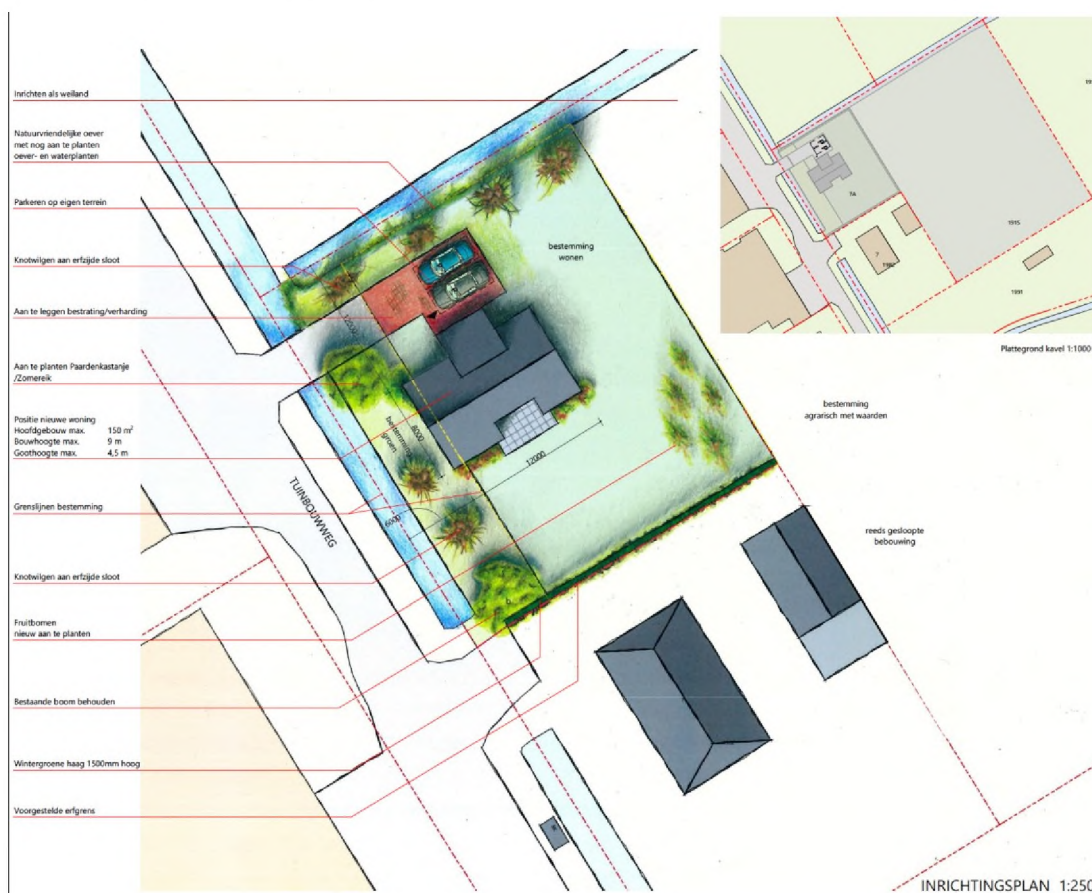


Fig. 3.3 Inrichtingsplan

Ontsluiting

De woning krijgt één toegangsrit, vanaf de Tuinbouwweg. Dit is ter hoogte van de bestaande toegang tot de kassen (zie figuur 3.2). Daarmee ontstaat als het ware een nieuw erf. Dit versterkt tevens het dorps karakter van de omgeving ter plaatse.

Parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost 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 woning, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. 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. Voorts is de aangehouden afstand van de nieuwbouw tot de naastgelegen woningen voor een dorpslint niet ongebruikelijk, en daarmee acceptabel.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de realisatie van de woning 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.

Situatietekening en inrichtingsplan

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

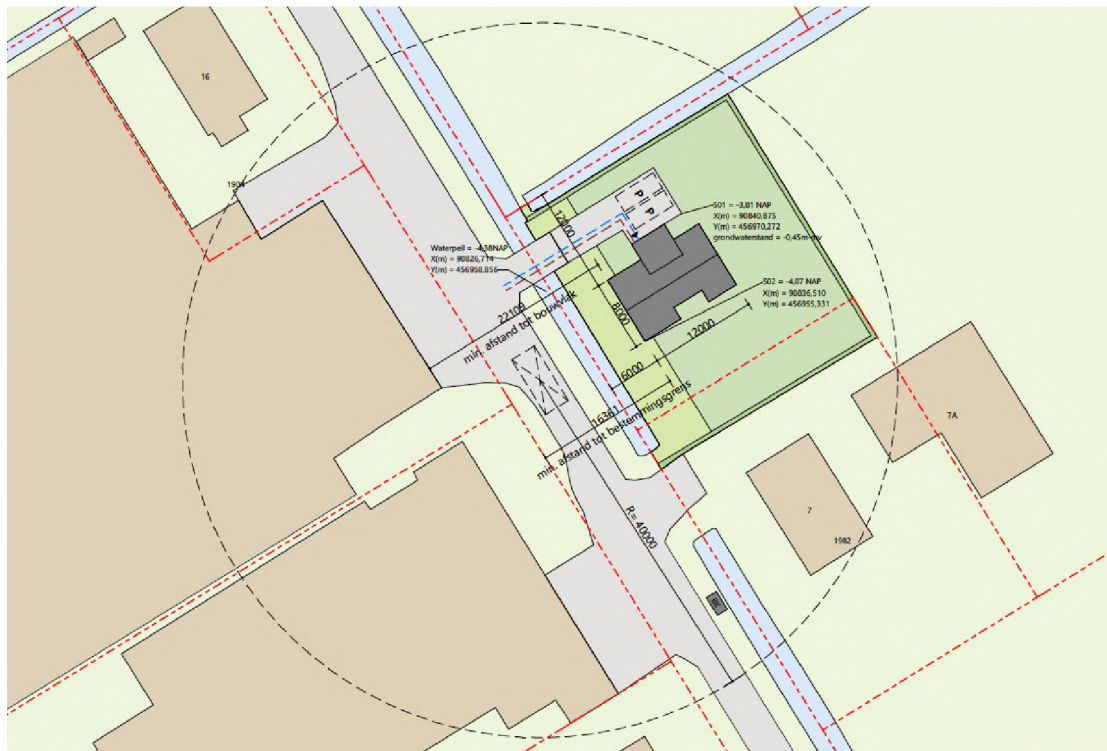


Fig. 3.4 Situatietekening nieuwe woning



Fig. 3.5 Impressie nieuwe woning vanaf de Tuinbouwweg



Fig. 3.6 Impressie nieuwe woning vanaf de achterzijde

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan voor Tuinbouwweg 7a 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 Duurzaamheid

3.4.1 Circulair slopen

Gemeente Leidschendam-Voorburg werkt samen met alle gemeenten binnen Nederland naar het volledig circulair zijn in 2050. Concreet betekend dit dat de gemeente nu keuzes maakt in hoe er omgegaan wordt met sloopmaterialen, nieuwe biobased materialen, recycling en het hergebruiken van bestaande materialen. Bij nieuwe projecten en initiatieven wordt hierin gevraagd dat de initiatiefnemer hier rekening mee houdt. Voor dit project is het van belang circulair te slopen. Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren, dat de grondstoffen die vrijkomen, weer in andere projecten hoogwaardig worden toegepast. Concreet betekent voor dit project dat:

- Intacte materialen zoals deuren, ramen balken, etc. met zorg verwijderd dienen te worden en intact ingeleverd te worden bij een tweedehands bouwdepot (zoals het bedrijf Buurman) of bij de kringloopafdeling bij de milieustraat of indien mogelijk hergebruikt dienen te worden in de nieuw te bouwen woning.
- Alle materialen dienen goed gescheiden te worden en per materiaalstroom ingeleverd te worden bij de milieustraat.

- Zoveel mogelijk van de materialen uit de bijgebouwen demonteren zodat materialen intact blijven voor hoogwaardige recycling.

3.4.2 Duurzaam bouwen

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in de beleidsnotitie Duurzaam Bouwen vastgesteld duurzaam te willen bouwen en te streven naar een drastische afname van fossiel energiegebruik en een toename van hernieuwbare energiebronnen, door een energietransitie. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van een woning hiermee rekening gehouden dient te worden.

Naast de doelen rondom de energietransitie streeft de gemeente ernaar duurzaam, natuur inclusief, circulair en met oog voor de omgeving en toekomst te bouwen. Voor dit project is het van belang onderstaande ambities mee te nemen:

- Energieneutrale of energiepositieve gebouwen
- Waar mogelijk gebruik maken van bestaande gebouwen en materialen
- Het bouwen van flexibele of 'adaptieve' gebouwen
- Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact (op basis van de MPG)
- Natuurinclusief bouwen (zie hiervoor 'Duurzame Bouwnotitie')
- Gebruik makend van biobased en/of hernieuwbare materialen
- Rekening houden met toekomstige cycli van materiaal
- Toepassen van groene daken en/of groene gevels.

Planspecifiek

De nieuwe woning aan de Tuinbouwweg 7a wordt voorzien van zonnepanelen. Voorts dient de woning te voldoen aan het Bouwbesluit, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. De woning zal gasloos worden gebouwd. Teven zal er gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals gecertificeerd hout.

Voorts kan worden opgemerkt dat het plan onderdeel uitmaakt van een sanering van kassen, waardoor het waterbergend vermogen voor de gehele locatie fors wordt vergroot. Op deze manier wordt een relevant bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

3.5 Welstand

Op 31 mei 2022 is het bouwplan behandeld in de Welstands- en monumentencommissie. De commissie is akkoord (onder de voorwaarde dat de onderzijde van de dakrand ook in off-white wordt uitgevoerd).

Voor zover relevant voor de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is de conclusie dat ook in welstandstechnische zin (welstand zowel beoordeeld op zichzelf als in relatie tot de omgeving) geen belemmeringen bestaan voor het realiseren 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 2.3.2 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota parkeernormen 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

Wat betreft de toetsing aan de parkeernormen kan worden uitgegaan van een vrijstaande woning, een koophuis, in de zone 'rest bebouwde kom' (niet stedelijk). Daarvoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning (met daarin een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning).

Bij de nieuwe woning dienen dus (afgerond) twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daaraan wordt voldaan (zie figuur 4.1).

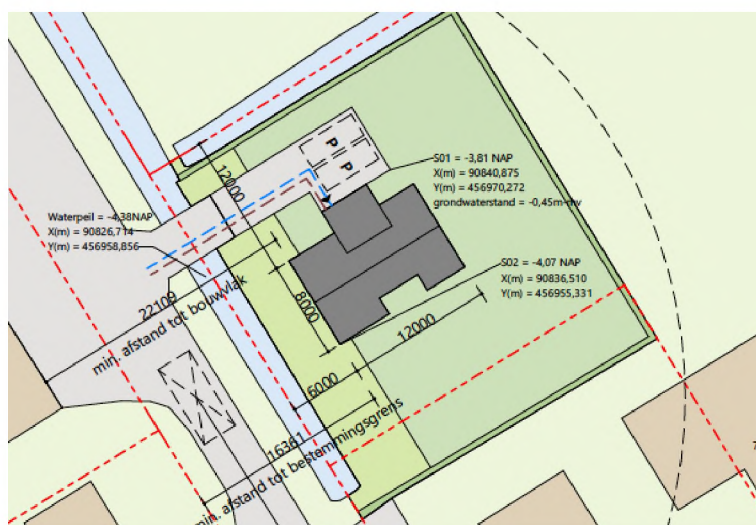


Fig. 4.1 Situatie met 2 parkeerplaatsen

Conclusie

Op het perceel Tuinbouwweg 7a is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Tuinbouwweg. Deze ontsluiting bevindt zich ter plaatse van de oorspronkelijke ontsluiting van de voormalige kassen. Daarin

verandert er in wezen niets ten opzichte van de bestaande situatie. 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 Tuinbouwweg te Leidschendam 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 dGmR een geluidsonderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek, Tuinbouwweg 7a, Leidschendam*, d.d. 17 maart 2023, zie bijlage I). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- *De geluidsbelasting vanwege de A4 op de linkergevel is hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Deze gevel moet als 'dove' gevel worden uitgevoerd.*
- *Op de gehele rechtergevel wordt als gevolg van elke afzonderlijke weg voldaan aan de voorkeurswaarde. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit het hogerewaardenbesluit dat een voorkeurseis van 48 dB aanhoudt.*
- *Op de voor- en achtergevel is de maximale geluidsbelasting 53 dB, waarmee voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde.*
- *Als een buitenruimte bij de achter-, voor- of rechterzijde wordt gerealiseerd, dan wordt voldaan aan een maximale geluidsbelasting van 53 dB.*

Tevens geeft dGmR aan dat kan worden voldaan aan het voor dit gebied reeds genomen hogerewaardenbesluit (in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 5 oktober 2021) en het hogerewaardenbeleid.

Conclusie

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

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 1 woning. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

- Het Natuurnetwerk Nederland;

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

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

5.3.2 Natuurtoets

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is er een natuurtoets uitgevoerd door ATKB (*Nader onderzoek diverse soort(groep)en Bestemmingsplanwijziging Meeslouwerpolder Leidschendam-Voorburg*, d.d. 6 december 2019, zie bijlage II).

Uit dit onderzoek blijkt dat voor het wijzigen van het bestemmingplan (dus het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder') geen ontheffing op de Wet natuurbescherming benodigd is.

Uit het onderzoek is gebleken dat de (thans) voorgenomen ingrepen (waaronder dus ook de realisatie van de woning aan de Tuinbouwweg 7a was begrepen) niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming en dat dus geen ontheffing nodig.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door PH Bouwadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de stikstofdepositie (*Stikstofberekening volgens AERIUS calculator 2021, Nieuwbouw vrijstaande woning aan de Tuinbouwweg 7a te Leidschendam*, d.d. 26 januari 2023, zie bijlage III). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- *Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de bouwfase en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.*
- *Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plan is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.*

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit 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 relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.

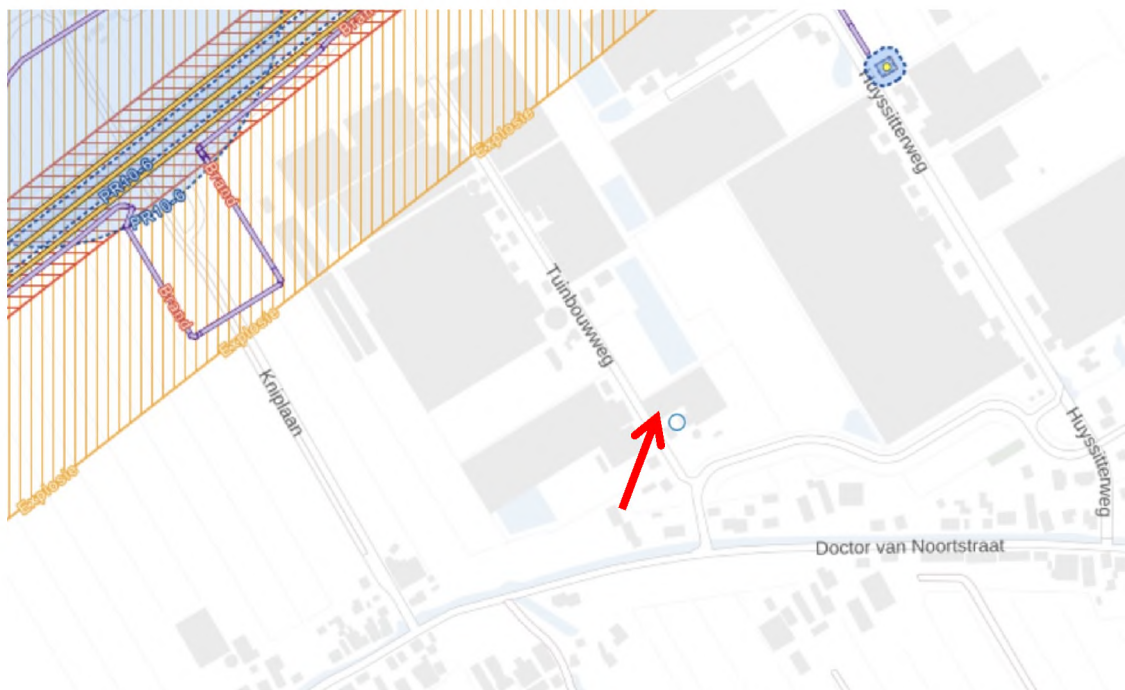


Fig. 5.1 Uitsnede risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde

Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 5 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 550 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 gebruiksruimten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruimte 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 blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de bouw van de woning aan de Tuinbouwweg 7a te Leidschendam 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 Tuinbouwweg 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 5.2).

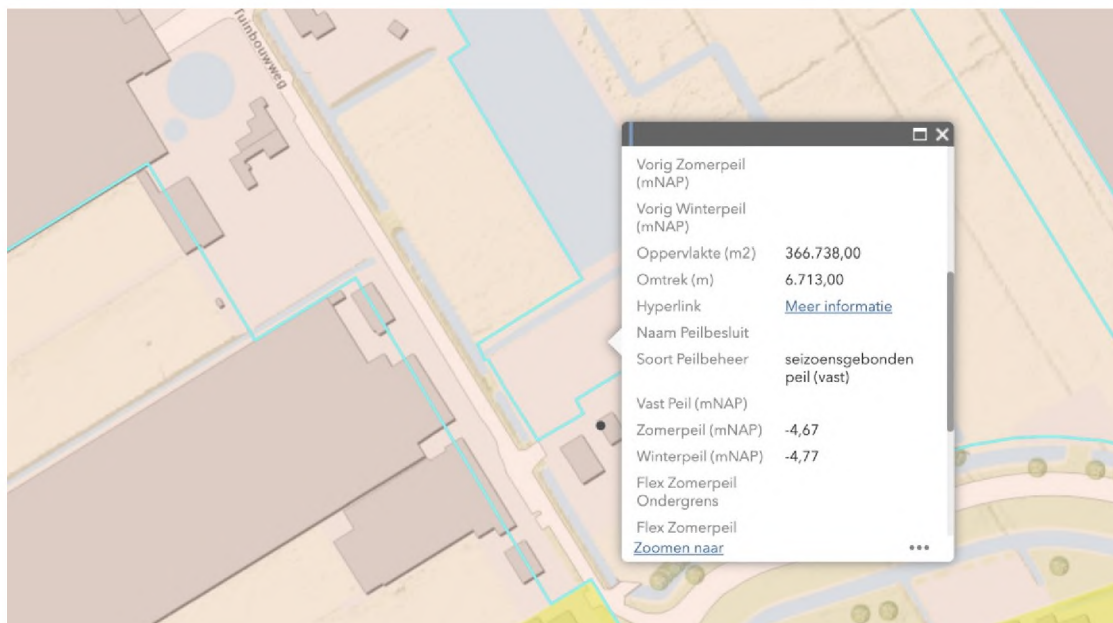


Fig. 5.2 Watersysteem rondom het plangebied

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

Fig. 5.3 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.

Het plan ligt in de invloedszone van overgang van Boezem (Stompwijksevaart) naar polder (Meeslouwerpolder). Het bouwplan dient zo gerealiseerd te worden dat mogelijke grondwateroverlast nu en in de toekomst vermeden wordt. Dat betekent dat een vloerpeil gekozen wordt van 80 – 110 boven het boezempeil.

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 2022-2027 is in 2021 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

De planlocatie ligt niet in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.

5.5.2.7 Wateropgave

Zoals eerder opgemerkt, houdt de realisatie van de nieuwe woning aan de Tuinbouwweg 7a verband met de sanering van de kassen op de betreffende locatie. Tot voor kort was bijna het gehele gebied verhard vanwege de aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf.

Met de sanering van deze kassen en de bouw van een grondgebonden woning neemt de verharde oppervlakte in forse mate af, zodat het waterbergend vermogen van de locatie zelf en de omgeving flink toeneemt. Dit heeft een positieve invloed op het achterliggende watersysteem.

5.5.2.8 Waterveiligheid

Hier wordt gebouwd op circa - 4,07 meter NAP. Bij overstromingen kan de achterliggende polder onderlopen. Omdat het een grote polder is, zal dit echter niet extreem snel verlopen en is er voldoende tijd voor evacuatie naar hoger gelegen gebieden.

5.5.2.9 Klimaatadaptatie

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

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

De bebouwde oppervlakte neemt met dit bouwplan aanzienlijk af. Het plan hangt immers samen met de sanering van kassen op de locatie. 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.

Zoals eerder opgemerkt, houdt de realisatie van de nieuwe woning aan de Tuinbouwweg 7a verband met de sanering van de kassen op de betreffende locatie. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' reeds aangegeven akkoord te kunnen gaan met dit bouwplan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

In het verleden zijn reeds bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel. Om echter een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Mol Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek Tuinbouwweg 7-7a Leidschendam-Voorburg, d.d. 6 mei 2021*, zie bijlage IV). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd, aangezien in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek.

Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en voortzetten van het huidige gebruik.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

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

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

5.7.2 Toetsing

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' wordt hierover het volgende gezegd:

Tuinbouwweg 7/7a

De bestaande kassen aan de Tuinbouwweg 7/7a zullen worden gesloopt in ruil voor een nieuwe woning. De nieuwe woning is een gevoelige bestemming en moet daarom getoetst worden aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven liggen allen op een afstand groter dan 10 meter, daarmee ontstaat er geen belemmering voor zowel de woning als de bedrijven.

Hetgeen hier over de bestaande situatie wordt gezegd, is nog steeds het geval en daarmee dus in beginsel ook nog steeds geldend voor wat betreft de beoordeling in het kader van milieuzonering.

Wel is het van belang om stil te staan bij de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan om ter plaatse van de Tuinbouwweg 16 de gronden te gebruiken ten behoeve van de telen van gewassen in de open grond (bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'). Daardoor is het niet uit te sluiten dat daarvoor gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt, waaraan de bewoners van de nieuwe woning aan de Tuinbouwweg 7a blootgesteld kunnen worden (drifblootstelling). Hierover het volgende.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is op 29 juni 2021 door Adromi B.V. een rapportage spuitzoneonderzoek ('locatiespecifiek onderzoek') uitgebracht. Het rapport had betrekking op de transformatie van de Huysitterweg 2 tot burgerwoning.

Deze rapportage is ook gebruikt voor de (nadere) onderbouwing van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' en van de ontwikkeling Tuinbouwweg 14a, wat in het plangebied van dit bestemmingsplan ligt. De ontwikkeling Tuinbouwweg 14a betreft de realisatie van een nieuwe ruimte-voor-ruimte-woning.

Tegen het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak en tegen de ontwikkeling Tuinbouwweg 14a is beroep ingesteld bij de rechtbank Den Haag.

In relatie tot dit beroep heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg aan Adromi gevraagd om de rapportage van 29 juni 2021 opnieuw te beschouwen in het licht van de afdelingsuitspraak Asdonckterrein Beuningen (ARRvS 19 oktober 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3023 Beuningen)). In dat nieuwe rapport (d.d. 20 september 2023, zie bijlage V) wordt aangegeven dat, aangezien de geldende agrarische bestemmingen bepalend zijn voor de maximale planologische mogelijkheden die gerespecteerd dienen te worden in het voor driftonderzoek relevante teeltscenario, de conclusies algemeen geldig zijn voor de agrarische bestemmingen in het plangebied Meeslouwerpolder.

Uit voornoemd onderzoek (bijlage V) blijkt dat er voldoende wetenschappelijke zekerheid bestaat dat een windhaag tot 75% extra driftreductie biedt (dus bovenop de 75% driftreductie van een spuitmachine). Dat betekent dat ook in het geval van de beoogde woning aan de Tuinbouwweg 7a kan worden gekozen voor afscherming middels een haag aan de zijden van het perceel welke aan een agrarische bestemming grenzen. Daar wordt in dit geval ook daadwerkelijk voor gekozen.

Dat betekent dat via een voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning voor de woning aan de Tuinbouwweg 7a wordt bepaald dat indien bij bedrijven op omliggende percelen binnen een afstand van 50 meter wordt overgegaan op open teelt (waarbij gebruikt wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen) een windhaag tussen deze percelen wordt geplaatst, die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *De windhaag dient in het bladseizoen een aaneengesloten bladoppervlak te kunnen bieden dat minimaal 90% dicht is. Dit met uitzondering van geringe openingen aan de onderzijde die ontstaan door concurrentie met gras en onkruiden;*
- *De windhaag dient minimaal 50 cm hoger te zijn als het geteelde gewas op naastgelegen perceel;*
- *De windhaag moet zo dicht mogelijk op de perceelgrens met het gewasperceel worden geplaatst.*

Op deze wijze worden mogelijk schadelijke effecten voor de volksgezondheid ten gevolge van driftblootstelling van gewasbestrijdingsmiddelen in voldoende mate voorkomen.

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

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Tuinbouwweg 7a. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit de jurisprudentie over het 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt af te leiden dat daarvan in dit geval geen sprake is, omdat dit woningbouwproject geen wijziging brengt in de stedelijke structuur ter plaatse en er slechts sprake is van de bouw van 1 nieuwe woning.

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.

In de directe omgeving zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd ten zuiden en zuidoosten van het plangebied (Nales, T., 2016: *Archeologisch bureauonderzoek Verbindingsweg Stompwijk, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Transect-rapport 821, Utrecht* en Nales, T., 2016: *Inventariserend Veldonderzoek (karterende fase) Stompwijk Verbindingsweg, Gemeente Leidschendam-Voorburg, Transect-rapport 953, Utrecht*).

Uit deze onderzoeken bleek dat op een aantal plekken ten zuiden van het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd. Op deze plekken zijn namelijk vanaf een diepte van ca. 2,4 meter-NAP bodemkundige en archeologische aanwijzingen gevonden die mogelijk op de aanwezigheid van een nederzetting kunnen duiden.

Binnen het plangebied Meeslouwerpolder zijn de bodemkundige omstandigheden niet vergelijkbaar met het zuidelijke gedeelte. Het gehele plangebied Meeslouwerpolder ligt namelijk op ca. 4 meter-NAP. Hiermee zijn de eventueel aanwezige archeologische lagen bij de ontginning van het plangebied waarschijnlijk met de afgravingen verdwenen.

Ingevolge het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' geldt ter plaatse niettemin wel een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4'. Dat betekent dat ingevolge artikel 14.2.1 van de planregels ter plaatse van deze gronden niet gebouwd mag worden, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2000 m², waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;*
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.*

In dit geval is de oppervlakte van de woning kleiner dan 2.000 m² en reikt de bodemingreep niet dieper dan 100 beneden maaiveld (sub b.). Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan aan de Tuinbouwweg 7a.

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 mogelijkheid voor de bouw van deze woning had reeds opgenomen moeten zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', vastgesteld 5 oktober 2021. Abusievelijk is er echter geen extra bouwvlak opgenomen in de verbeelding van het betreffende bestemmingsplan.

Het kostenverhaal voor onderhavige procedure is verankerd in de Anterieure Overeenkomst (AOK).

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 wordt 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 in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het bouwplan voor de Tuinbouwweg 7a te Leidschendam 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. Akoestisch onderzoek, Tuinbouwweg 7a, Leidschendam, dGmR, d.d. 17 maart 2023*
- II. Nader onderzoek Flora en fauna, diverse soort(groep)en Bestemmingsplanwijziging Meeslouwerpolder Leidschendam-Voorburg, ATKB, d.d. 6 december 2019*
- III. Stikstofberekening volgens AERIUS calculator 2021, Nieuwbouw vrijstaande woning aan de Tuinbouwweg 7a te Leidschendam, PH Bouwadvies, d.d. 26 januari 2023*
- IV. Verkennend bodemonderzoek Tuinbouwweg 7-7a Leidschendam-Voorburg, Mol Ingenieursbureau, d.d. 6 mei 2021*
- V. Aanvullende notitie – spuitzone onderzoek Meeslouwerpolder, Adromi, d.d. 20 september 2023*

Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- (...)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)