

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



Ruimtelijke Onderbouwing

Wilsveen 4A te Leidschendam- Voorburg

Van Vliet Architecten

20 november 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Vigerende bestemmingsplannen	6
3	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	9
4	Beleid en regelgeving	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Rijksbeleid	14
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	21
5	Omgevingsaspecten	24
5.1	Bodem	24
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.3	Flora en fauna	28
5.4	Stikstof	30
5.5	Luchtkwaliteit	31
5.6	Bedrijven- en milieuzonering	33
5.7	Geluid	35
5.8	Geur	37
5.9	Kabels en leidingen	38
5.10	Externe veiligheid	39
5.11	Water	41
5.12	Verkeer en parkeren	47
5.13	Milieueffectenrapportage	49
6	Conclusie	50
7	Bijlage	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

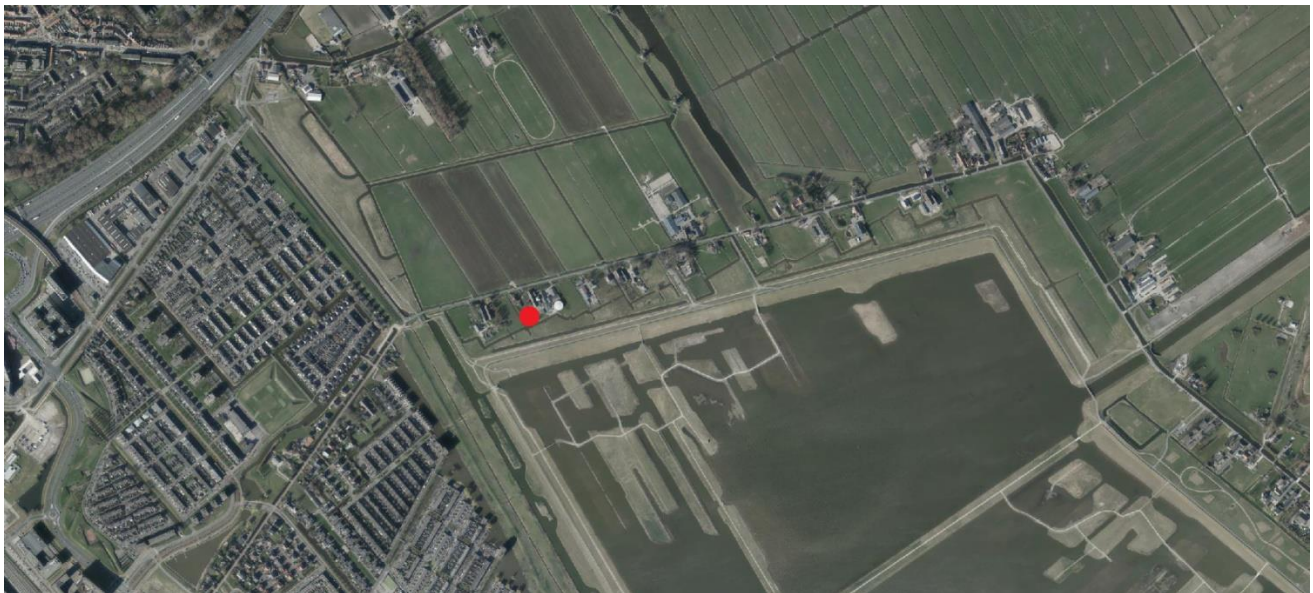
[hierna: initiatiefnemer] is voornemens om ter plaatse van Wilsveen 4a in Leidschendam-Voorburg één woning met twee parkeerplaatsen te realiseren via sloop en nieuwbouw. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie D, perceel nummer 1723 en 1878. In de huidige situatie bevinden zich op beide percelen bebouwing. De reeds bestaande bebouwing – een woning, kas en schuur – in het plangebied wordt gesloopt. De nieuw te bouwen vrijstaande burger woning wordt gerealiseerd op het perceel 1723.

Op de locatie geldt de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' daarin is het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' (vastgesteld op 2 juni 2009) geldig. Het realiseren van een nieuwe woning alsmede het gebruik daarvan is niet passend binnen de planregels van de daar geldende bestemmingen. Derhalve is het project in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het project kan alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer op de gewenste locatie mogelijk en ruimtelijk uitvoerbaar is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

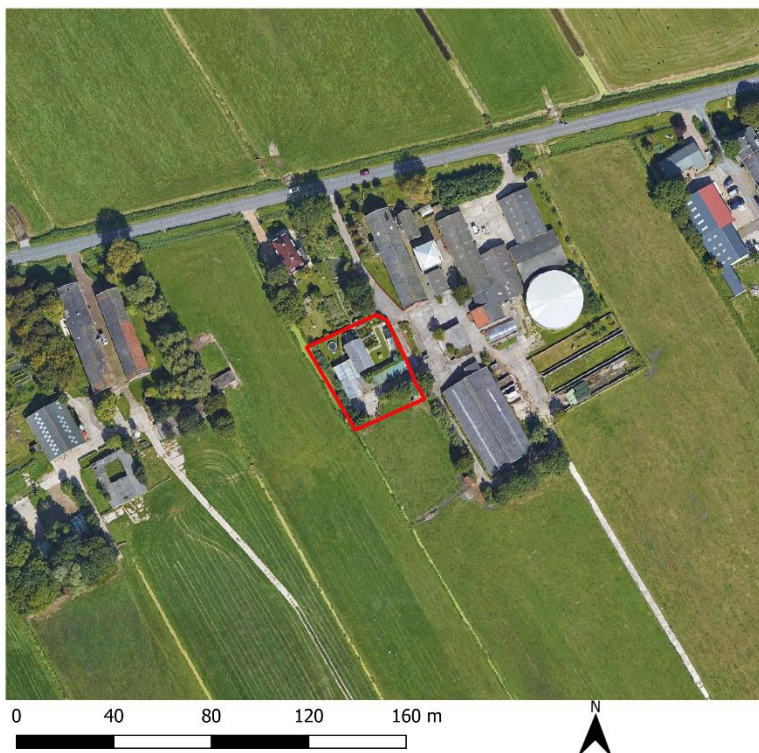
Het plangebied is gelegen in de buurtschap Wilsveen. Wilsveen maakt onderdeel uit van de gemeente Leidschendam-Voorburg en ligt ten zuidoosten van de plaats Leidschendam. De gemeente Leidschendam-Voorburg kent binnen de gemeente verschillende linten: Stompwijkseweg, het Wilsveen, Ondermeerweg, Boven Meerweg/ Meer en Geerweg, Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan, Westeinderweg, Meeslouwerweg, Oostvlietweg en Doctor van Noortstraat. Gezamenlijk met de Stompwijkseweg, de Ondermeerweg, het Oosteinde is het Wilsveen onderdeel van de belangrijkste lintwegen. Ooit was het Wilsveen het dominerende lintdorp maar door de veenwinning sterk gekrompen. Nu kenmerkt het Wilsveen zich door de losse lintbebouwing langs een enkele weg. Cultuurhistorisch gezien is het een zeer waardevol dorpslint met een aantal markante punten zoals de molendriegang gelegen aan de Molenvaart en de begraafplaats van Wilsveen.



Afbeelding 1: ligging plangebied, plangebied weergegeven in het rood (bron: Pdok)

Verder wordt het Wilsveen omgeven door drie polders genaamd Potteveen gelegen ten noordwesten van de weg, de Grote Drooggemaakte Polder gelegen ten oosten van Wilsveen en de Nieuwe Driemanspolder gelegen ten zuiden van de weg. De gebieden maken deel uit van de oude droogmakerijen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de rijksweg A4 op circa 1,3 km afstand. Aan de zuidzijde bevindt zich de rijksweg A12 op circa 2,2 km afstand. Het huidige landgebruik is voornamelijk agrarisch, maar daarnaast is het land ook voor natuur, recreatie en waterberging in gebruik. Bewoning in het gebied is beperkt aanwezig en wordt voornamelijk geconcentreerd in bebouwingslinten. In het achterliggende polderlandschap zelf komt geen bebouwing of bewoning voor.

Wilsveen 4, Leidschendam



LODEWIJCK
groep

Legenda

Plangebied



Afbeelding 2: Ligging plangebied (bron: Lodewijck Groep)

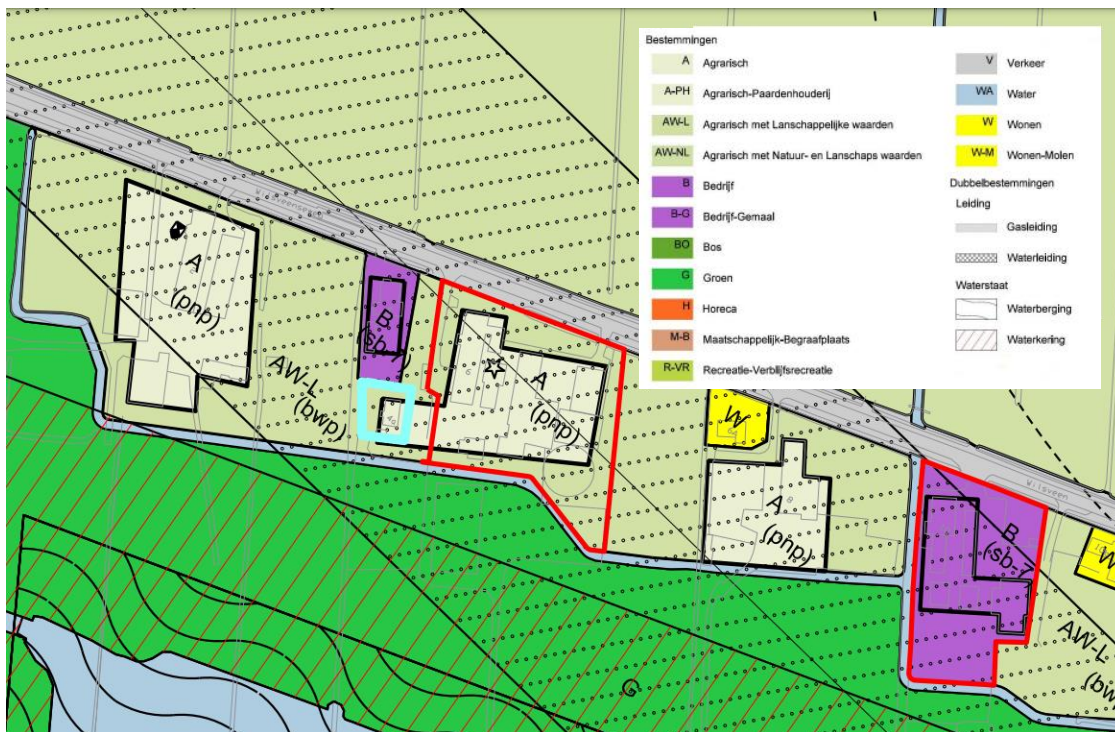
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige planologische situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied uitgelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevant beleid en regelgeving, en de invloed hiervan op de te verlenen omgevingsvergunning. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten. In hoofdstuk 6 volgt in één integrale conclusie dat er wordt voldaan aan het criterium van goede ruimtelijke ordening.

2 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de volgende ruimtelijke plannen:

- Bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' (vastgesteld op 2 juni 2009);
- Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk' (ter inzage gelegd op 26 juni 2021);
- Voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters' (vastgesteld op 8 november 2022).



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009', plangebied ter plaatse van blauw kader (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.1 Bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'

Enkelbestemming 'Agrarisch'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een burgerwoning is niet opgenomen in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het planinitiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan onder artikel 3.1. de realisatie van een vrijstaande burgerwoning is niet toegestaan.

Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 3.3 en 3.5, omdat er uitsluitend alleen ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch' kan worden gebouwd. Daarnaast wordt de beoogde woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd.

Daarmee is er sprake van strijdigheid met zowel de bouw- als gebruiksregels van deze bestemming.

Enkelbestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de agrarische bedrijfsvoering op bestaande agrarische bedrijven. Tevens de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woning is niet opgenomen in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Het planinitiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan 4.1.

Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 4.3, omdat op deze gronden, indien noodzakelijk voor en ten behoeve van de bestemming, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

Functieaanduiding 'Paardenpensioen'

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Paardenpensioen' is de uitoefening van een kleinschalig paardenpensioen voor maximaal 15 paarden, als deeltijdfunctie bij een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Ter plaatse van de functieaanduiding is het houden van een paardenpensioen toegestaan. De aanduiding behoort tot de bestemming 'Agrarisch' binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Derhalve is het plan in strijd met het bestemmingsplan. In het kader van milieuhinder wordt in paragraaf 5.6, 5.7 en 5.8 onderbouwd of het paardenpensioen een belemmering vormt voor het aspect bedrijf- en milieuzonering, geur en geluid.

Functieaanduiding 'Beweiding door paarden'

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Beweiding door paarden' is in relatie tot een paardenhouderij gedurende de periode van mei tot en met oktober extensieve weidegang door paarden toegestaan.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Ter plaatse van de functieaanduiding is beweiding door paarden toegestaan. De aanduiding behoort tot de bestemming 'Agrarisch' binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Derhalve is het plan in strijd met het bestemmingsplan. In het kader van milieuhinder wordt in paragraaf 5.6, 5.7 en 5.8 onderbouwd of de paardenpensioen een belemmering vormt voor het aspect bedrijf- en milieuzonering, geur en geluid.

Vrijwaringszone – Straalpad

Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het aangegeven straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Agrarisch' geldt voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte 10 meter. Met onderhavig plan bevindt de goot op een hoogte van 4,50 meter en bedraagt de bouwhoogte 9 meter. Daarmee vormt de vrijwaringszone – straalpad geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

2.2 Ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk'

Dit bestemmingsplan is ter inzage gelegd van vaststelling is nog geen sprake. Derhalve is het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk' niet relevant voor onderhavige aanvraag.

2.3 Voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters'

Gezien de aard van onderhavig project is dit voorbereidingsbesluit niet relevant.

2.4 Conclusie

Het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' dat onderdeel uitmaakt van de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', laat het gebruik van de gronden als woning en de bijbehorende bouwwerken niet toe op onderhavige locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

2.5 Planproces

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren, is een omgevingsvergunning vereist in het kader van artikel 2.1, lid 1 onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Afwijking van het bestemmingsplan kan door het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) mogelijk worden gemaakt indien er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

3 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het Wilsveen. Zowel aan de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich een sloot. Volgens het bestemmingsplan 'Landelijk-2' (vastgesteld 9 juli 2024) bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied een agrarische bestemming waar de vestiging van een paardenhouderij is toegestaan (Wilsveen 6). Aan de noordzijde bevindt zich een woonbestemming (Wilsveen 4)¹. In het plangebied vinden zich meerdere bouwwerken die voor het realiseren van de woning worden gesloopt. Het plangebied ligt in een polder dat zich voornamelijk kenmerkt door het agrarische landschap. Aan het lint bevinden zich meerdere monumenten, zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten, zoals de begraafplaats (rijksmonument) en boerderijen.



Afbeelding 4: huidige situatie van de paardenmanege aan het adres Wilsveen 6 (bron: Google maps)

¹ Uitspraak Raad van State d.d. 15 juni 2011 nr. 200905295/R1



Afbeelding 5: huidige situatie aan de linkerzijde is de woning aan het adres Wilsveen 6 te zien aan de rechterzijde is de woning aan het adres Wilsveen 4 te zien (bron: Google maps)



Afbeelding 6: huidige bebouwing op het perceel van de initiatiefnemer (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 7: huidige bebouwing op het perceel van de initiatiefnemer (bron: initiatiefnemer)

3.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige omschrijving

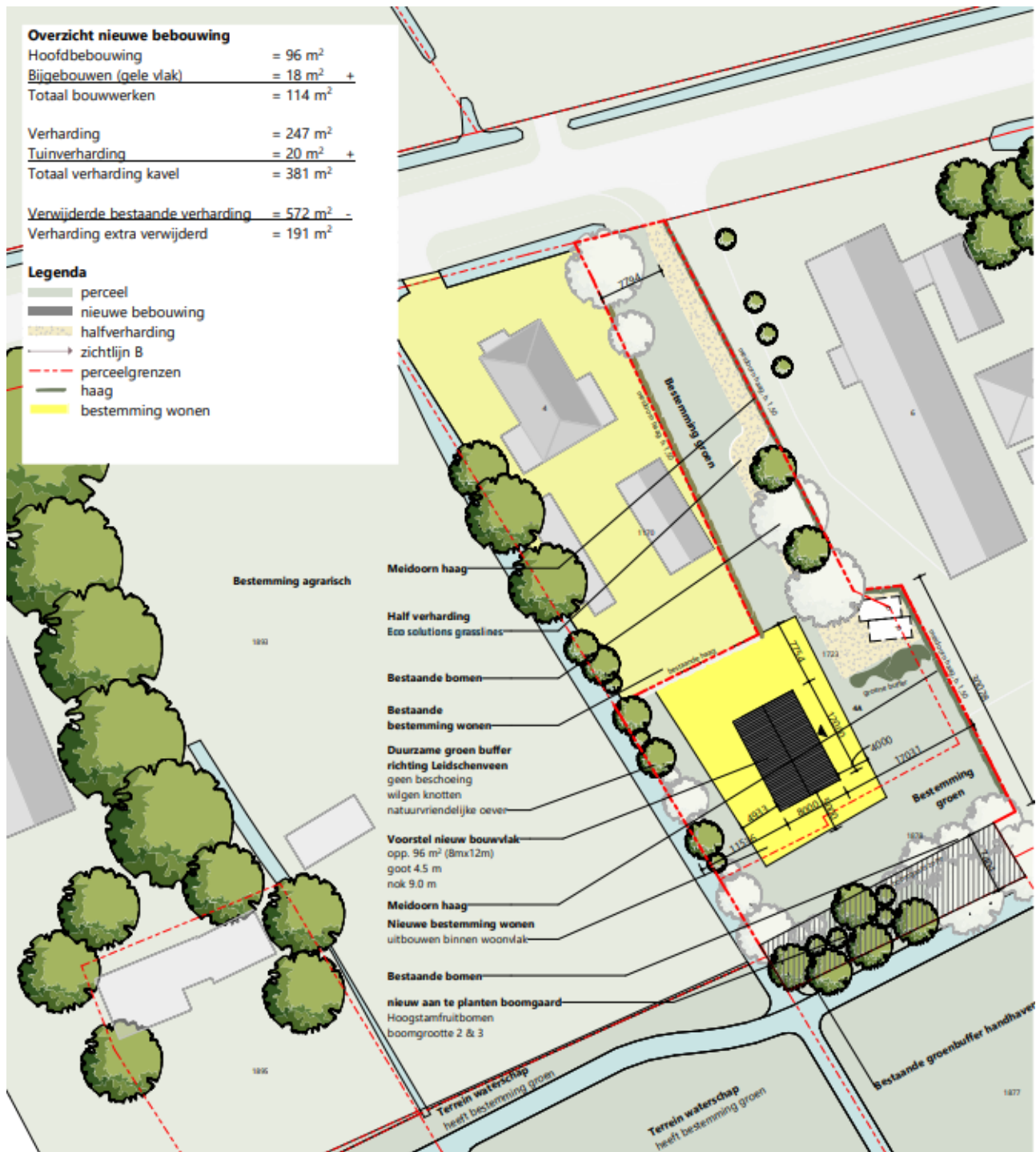
Afbeelding 8 is een weergave van het schetsontwerp van het planinitiatief. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied een nieuwe woning te realiseren op het perceel met perceelnummer 1723. De woning heeft een oppervlak van 96 m² (8 meter bij 12 meter), tevens wordt dit het nieuwe bouwvlak. De goothoogte is 4,50 meter en de bouwhoogte 9 meter. De woonbestemming heeft een totaal oppervlak van circa 425 m² (25 meter bij 17 meter). Binnen de woonfunctie is het mogelijk om een bijgebouw te realiseren met een totaal oppervlakte van 18 m². Het overige gedeelte van de percelen 1723 en 1878 krijgt de een groene invulling. Verder bevindt de entree van de woning aan de oostzijde van het bouwvlak. Langs de oprit richting het Wilsveen worden meidoornhagen gerealiseerd. Ook blijft de haag tussen het Wilsveen 4a en Wilsveen 4 behouden, zodat er een natuurlijk overgang ontstaat.

Ontsluiting en parkeren

Verder bevindt zich aan de oostzijde van het perceel 1723 een waterdoorlatende en waterpasserende doorgang van grasbetontegels die naar twee parkeerplaatsen op het terrein leiden. De parkeerplaatsen worden ook uitgevoerd in grasbetontegels. De grasbetontegels laten het hemelwater in de bodem infiltreren en lenen zich uitstekend voor grote oppervlakken zoals opritten of parkeerplaatsen. Verder wordt ten zuiden van de parkeerplaatsen beplanting aangebracht, zodat er een barrière ontstaat waardoor het met de auto niet mogelijk is om verder te rijden dan de parkeerplaats. Hierdoor ontstaat er geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

Versterking van de groen afscherming

De bestaande bomen aan de oost- en zuidzijde blijven bestaan. Tevens wordt er nieuwe beplanting toegevoegd aan het plangebied zoals een nieuw aan te planten boomgaard ten zuiden van het plangebied. De randzone van de boomgaard richting de Driemanspolder is 7,40 meter. Dit draagt bij aan een hogere dichtheid aan beplanting, waardoor het perceel beter is afgeschermd. De beplanting bestaat uit Hoogstamfruitbomen.



Abbeelding 8: Schetsontwerp van het planinitiatief met aan de noordoost zijde twee parkeerplaatsen gesitueerd (bron: initiatiefnemer)

4 Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuzes die in het plan zijn gemaakt.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels overgegaan in de NOVI) is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijk besluit. De 13 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Beoordeling planinitiatief

Onderhavig planinitiatief raakt geen van bovengenoemde nationale belangen. Vanuit het Barro zijn geen uitgangspunten of belemmeringen voor onderhavig planinitiatief.

4.2.3 Besluit Ruimtelijke Ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaande of nieuwe stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik voorop staat.

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"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."

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten uit vaste jurisprudentie:

- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorziening in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt;
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Doorwerking planinitiatief

Voor onderhavig project geldt dat er niet gesproken kan worden van een stedelijke ontwikkeling gezien de beperkte omvang en het aantal woningen dat wordt gerealiseerd (één woning). Derhalve vormt het Bro geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Op 3 april 2023 is de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Naast de 7 ambities benoemt de provincie 18 beleidsdoelen die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. Deze beleidsdoelen zijn weer uitgewerkt in beleidskeuzes. Beleidskeuzes geven veelal thematisch weer welke opgaven er in Zuid-Holland spelen en welke richting de provincie daarmee op wil. Gezamenlijk beschrijven deze ambities en beleidskeuzes de provinciale opgaven en belangen.

Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ontwikkeling draagt met name bij aan een aantrekkelijke leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. De leefomgeving wordt enerzijds aantrekkelijk gemaakt door de groenontwikkeling rondom het plangebied. Zo wordt ten zuiden van het plangebied een boomgaard aangelegd. Anderzijds blijven de landschappelijke structuurdragers met name de linten behouden. De linten vormen een belangrijk onderdeel van het landschap. Ontwikkelingen langs de linten dienen daarom zeer zorgvuldig te worden ingepast. De beoogde woning wordt voor een groot gedeelte achter de woning van Wilsveen 4 gerealiseerd. Hierdoor blijft de doorkijk vanaf de dijk Wilsveen naar het achterliggende landschap behouden. Verder wordt de bestaande agrarische bebouwing op het terrein gesloopt en krijgt het perceel een nieuwe kleinschalige woonfunctie. De beoogde woning heeft een goothoogte van 4,50 meter en een bouwhoogte van 9 meter en blijft binnen de gestelde maximum eis voor een woning (maximum goothoogte 4,5 meter en bouwhoogte 9 meter). De beoogde bebouwing past qua maat en schaal van de bebouwing in het karakter van het gebied.

4.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. De meest recente versie van de Omgevingsverordening is in werking getreden op 8 maart 2023, waarin de laatste wijzigingen zijn gewaarborgd. Ook dit beleidsdocument is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. De verordening stelt regels over onder andere activiteiten in de fysieke leefomgeving en leefomgevingskwaliteit.

De Omgevingsverordening stelt bepalingen over het voorzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het stelt dat de ruimtelijke ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit moet passen. Ook moet het geen wijziging op structuurniveau inhouden. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard en schaal van het gebied. Bovendien moet de ruimtelijke ontwikkeling voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart in de Omgevingsvisie. Bij deze bepalingen stelt de Verordening nadere regels als niet aan één van de bepalingen wordt voldaan.

Ook bevat de Omgevingsverordening bepalingen over hoe lokale overheden rekening moeten houden met de omgevingsaspecten.

Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende provinciale belangen. Op basis van ruimtelijkeplannen.nl gaat het om de volgende provinciale belangen en regels, niet allen relevant:

- Gebieden met waterkwantiteitsnorm en waterschappen;
- Ontgrondingen;
- Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën;
- Gebieden met verplichte peilbesluiten.

Doorwerking planinitiatief

Afdeling 6.4 heeft betrekking op omgevingsvergunningen. In artikel 6.40 zijn beoordelingsregels omgevingsvergunning gemeentebestuur opgesteld. Voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken is afdeling 6.2 bestemmingsplannen ook van toepassing. Onderdeel van afdeling 6.2 is onder andere de ruimtelijke kwaliteit artikel 6.

Voor onderhavig planinitiatief is met name artikel 6.9 relevant. Dit artikel zorgt ervoor dat alleen een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In lid 5 van dit artikel wordt onderscheid gemaakt tussen inpassen, aanpassen en transformeren. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de categorie 'inpassen'. Daarvoor geldt het volgende:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*

De beoogde woning is geen onderdeel van het lint, maar begeeft zich achter de woning Wilsveen 4. Desondanks sluit de beoogde woning qua aard en schaal aan op het karakter van de bestaande woningen in het lint. De groene uitstraling van het plangebied blijft behouden. De bestaande groene buffer aan de zijde van de Nieuwe Driemanspolder blijft gewaarborgd en wordt versterkt middels het aanleggen van een boomgaard. Verder wordt de bestaande bebouwing op het terrein gesloopt waardoor er niet meer sprake is van verrommeling.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in de omgevingsverordening rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype, en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Volgens de geconsolideerde omgevingsverordening valt het plangebied binnen beschermingscategorie 3 buitengebied (artikel 6.9 onder a), beschermingscategorie 2 recreatiegebied (artikel 6.9 onder b) en beschermingscategorie 2 groene buffer (artikel 6.9 onder d).

Buitengebied

Het openlandschap en de vergezichten naar het achtergelegen landschap blijven behouden en het groene karakter wordt versterkt door nieuwe beplanting. Hierdoor wordt het buitengebied niet onevenredig aangetast.

Recreatiegebied

De beoogde woonfunctie heeft geen recreatief karakter. Wel zal de beoogde woning de uitstraling van het gebied verbeteren, omdat de reeds bestaande bebouwing (een woning, kas en schuur) worden gesloopt.

Groene buffer

De groene buffer zet zich in om de verstedelijking van het groene hart tegen te gaan. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling en blijft de groene bufferfunctie intact. In de huidige situatie wordt namelijk de bestaande bebouwing (woning, kas en bergingsruimte) gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Hierdoor neemt per saldo de hoeveelheid bebouwing op het perceel af. Op deze wijzen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving versterkt.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Duin, Horst & Weide

De Provincie Zuid Holland heeft Duin Horst & Weide tot een van de zes provinciale landschappen benoemd. Hiermee geeft zij aan zich in te gaan zetten voor de belangrijke waarden van het gebied. De gemeenten Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg beslaan samen het grootste deel van Duin Horst & Weide. Zij hebben de handen ineen geslagen om gezamenlijk het landschap zo aantrekkelijk mogelijk te houden, voor nu en in de toekomst. Aan de hand van het Landschapsontwikkelingsplan willen de gemeenten sturing geven aan de ontwikkelingen in Duin, Horst & Weide. Het Landontwikkelingsplan richt zich op het waarborgen van de authenticiteit van het gebied, het versterken van de economische vitaliteit en het vergroten van de leefbaarheid.

- Vitaal is gericht op het economisch rendabel houden van de functies in het gebied, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Behoud en stilstand is in dit opzicht geen optie, ontwikkelingen zijn nodig om de functies in het gebied in stand te houden.
- Authentiek is gericht op behoud en versterking van gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen zijn er op gericht gebiedseigen kenmerken te versterken.

Het Landschapsontwikkelingsplan gaat over het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg en richt zich waar nodig op aangrenzende gebieden, randen van kernen en voorgaande landschapsstructuren. Verder wordt er een visie op de thema's recreatie, landbouw, natuur en landschap/cultuurhistorie gepresenteerd.

Doorwerking planinitiatief

In het plangebied wordt het aanwezige groenbestand behouden en versterkt. Zo wordt de bestaande groenbuffer aan de zuidzijde behouden en versterkt door een nieuw aan te planten boomgaard. De randzone heeft een diepte van 7,40 meter waardoor er richting de Nieuwe Driemanspolder een groene afscherming ontstaat dat tevens camouflerende werking heeft voor de bebouwing en tuinmeubilair. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid en de beleving van het landelijk gebied wat het recreatieve netwerk tegemoet komt. Voor het versterken van het groenbestand wordt er rekening gehouden met het toevoegen van gebiedseigen beplanting. Zo worden er meidoornhagen en hoogstamfruitbomen gepland. Dit versterkt de authenticiteit van het landelijk gebied. Het aanplanten van diverse beplanting in het gebied zal een positief effect hebben op de biodiversiteit. Het gebied wordt aantrekkelijker voor vogels en kleine zoogdieren om zich schuil te houden en te foerageren. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het landschapsontwikkelingsplan Duin, Horst en Weide.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

De Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is vastgesteld in 2006 en herijkt vastgesteld op 25 september 2012. De 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 woon- en werkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

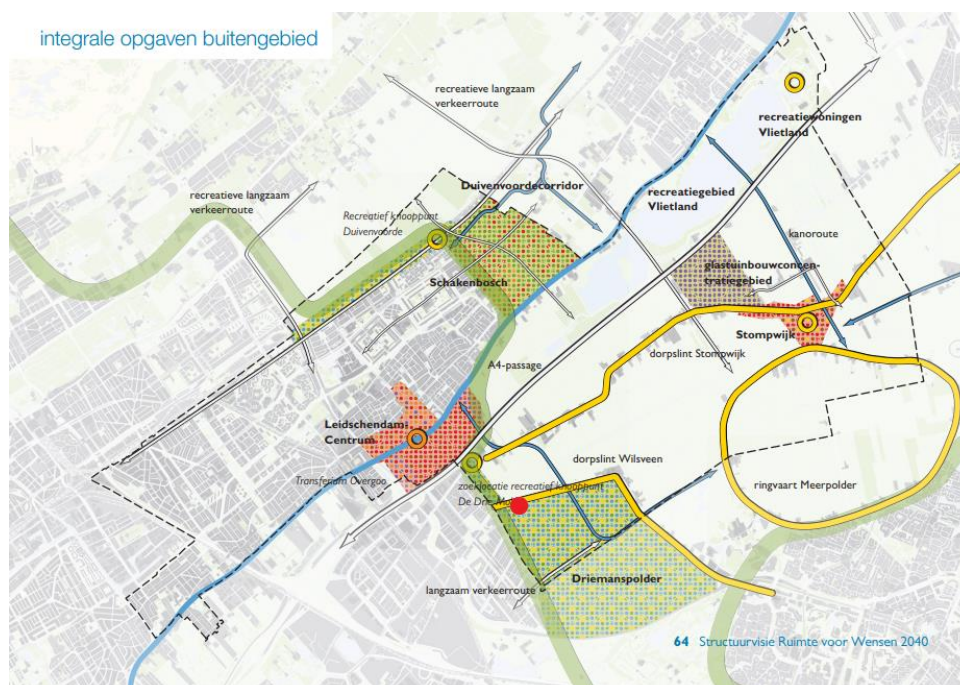
- versterken van de groene woonstad;
- verbeteren van economische kansen en voorzieningenstructuur;
- beter benutten en verbeteren van de bereikbaarheid.

De structuurvisie gaat daarbij uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. De Duivenvoordecorridor is het enige gebied waar ontwikkeling plaats mag vinden buiten de rode contouren.

Doorwerking planinitiatief

Uit afbeelding 8 blijkt dat het plangebied in het buitengebied is gesitueerd. Voor het buitengebied wordt er gestreefd naar het versterken van de groene woonstad. Waarbij de gemeente zich ook richt op het transformeren van het agrarische cultuurlandschap tot groengebied met recreatieve functies en natuurvriendelijke ingerichte terreinen. Ondanks dat er geen recreatieve functie wordt gerealiseerd, wordt ten zuiden van het plangebied de agrarische grond veranderd in een groengebied middels het aanleggen van een boomgaard en wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Dit heeft een positief effect op de uitstraling van het plangebied en het recreatieve karakter versterkt.

Verder wordt er gestreefd naar het versterken van het cultuurhistorische karakter van de polderlinten, waaronder het Wilsveen, door het tegengaan van verrommeling. In de bestaande situatie zorgt de bebouwing voor verrommeling. Door de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door één woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.



Afbeelding 9: uitsnede structuurbeeld 'integrale opgaven stedelijk gebied', plangebied aangegeven in het rood (bron: gemeente Leidschendam-Voorburg).

4.4.2 Bouwsteen Groene woongemeente

De woonvisie is vervallen en (tijdelijk) vervangen door de Bouwsteen Groene woongemeente in afwachting van de implementatie van het woonbeleid in de Omgevingsvisie. Op basis van de Woningbehoefteraming Zuid-Holland 2019 is in de Woondeal zuidelijke Randstad een opgave van 230.000 woningen tot 2040 opgenomen voor de regio's Den Haag en Rotterdam, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Uitgangspunt voor de woningbouw is een evenwichtige verdeling van doelgroepen binnen de regio en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens. Via het regionale woningbouwprogramma en de Nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden wordt hierop gestuurd. De provincie Zuid-Holland en de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de regio Haaglanden zijn in 2021 tot een regioakkoord over de woningmarktafspraken gekomen. Hierin staan afspraken over de omvang van de doelgroepvoorraad, betaalbaarheid, beschikbaarheid en wijze van monitoren. De geplande 4.000 woningen in Leidschendam-Voorburg passen binnen de doelstellingen voor de Nieuwe woningmarktafspraken Haaglanden. Tevens is afgesproken dat Leidschendam-Voorburg voor de periode 2019 tot 2030 minimaal 750 doelgroepwoningen bouwt. Dit zijn sociale huurwoningen van corporaties en particulieren

Doorwerking planinitiatief

Met dit planinitiatief wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Bouwsteen Groene woongemeente.

4.4.3 Groenstructuurplan Buitengewoon groen (2009)

Binnen de gemeente speelt een stevige verdichtingsopgave die soms op gespannen voet staat met de groene woonstadgedachte. Verdichting is mogelijk op voorwaarde dat de hoofdgroenstructuur versterkt wordt. Om zowel de verdichtingsopgave als de groene woonstadgedachte te kunnen realiseren is het groenstructuurplan 'Buitengewoon groen' (2009) opgesteld. Het structuurplan omvat de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg waarbij de nadruk ligt op het stedelijk gebied. Enerzijds omdat hier de dynamiek en de druk op het groen het grootst is, waardoor een heldere visie op het groen hier het meest urgent is. Anderzijds liggen er voor het buitengebied al diverse plannen, zoals het regiopark 'Duin, Horst en Weide' en is er een nieuw bestemmingsplan in de maak met een uitgebreide landschapsparagraaf, waardoor de groene kwaliteit van het buitengebied al gewaarborgd wordt.

Het buitengebied ligt op het knooppunt van drie landschappen: Midden-Delft, het Groene Hart en de kustzone. Zoals gezegd zijn er veel ontwikkelingen gaande in het buitengebied. Binnen het buitengebied is er een duidelijke hiërarchie van open ruimten waarneembaar:

- De Duivenvoordecorridor: kleinschalige groene open ruimte tussen bebouwing, bosschages, landgoederen en kassen;
- De Vlietzone: open ruimte van plassen en (oorspronkelijke) veenweidegebied;
- De droogmakerijen en veenweidegebied: open agrarisch gebied.

Hierbij geldt het uitgangspunt om het karakteristieke cultuurlandschap te behouden en versterken, zodat er differentiatie in het buitengebied ontstaat wat de recreatieve waarden te goede komt.

Doorwerking planinitiatief

In de omliggende omgeving van het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden bestaande uit onder meer de openheid, het karakteristieke verkavelings-/slotenpatroon en graslandvegetatie terug te vinden. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft als uitgangspunt om deze waarden te behouden en versterken. Zoals eerder gezegd staat de openheid van het landschap door de verdichtingsopgave onder druk. In onderhavig plan wordt juist de openheid op het perceel versterkt, door het slopen van de reeds bestaande bebouwing zoals de kassen. Door de woning achter de woning van Wilsveen 4 te realiseren blijft de doorkijk naar het achterlandschap behouden.

De meidoornhaag is een uniek kenmerk van het gebied deze hadden als functie om de vee tegen te houden. Derhalve wordt de bestaande meidoornhaag aan de noordoostzijde van het plangebied behouden. Met onderhavig plangebied worden deze waarden niet aangetast.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt in het algemeen dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming of bij graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van de Wet bodembescherming en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

Doorwerking planinitiatief

Op 29 augustus 2023 heeft Van Dijk Geotechniek en Milieu BV. een verkennend bodemonderzoek geleverd zie bijlage 1. De veldonderzoeken zijn op 4 augustus 2023 en 16 augustus 2023 uitgevoerd. In verband met de inpandige betonvloer/ bestaande bebouwing zijn de boringen uitpandig verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van het perceel hooguit licht verontreinigd is. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de beoogde ontwikkeling.

Binnen het plangebied is de grond ter plaatse van de te planten boomgaard en de twee aan te leggen parkeerplaatsen nog niet onderzocht. Hetzelfde geldt voor het kabel tracé, met name ter plaatse van de oprit. Deze onderzoeken zullen in het vervolgproces worden uitgevoerd. Door in de omgevingsvergunning op te nemen dat aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, wordt het plan wettelijk geborgd.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij de ontwikkeling van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen om zorg te dragen voor een goede omgang met archeologische waarden binnen hun grondgebied. Gemeenten moesten binnen 2 jaar nadat deze wet in werking is getreden hun archeologisch beleid hebben geformuleerd.

In samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar heeft gemeente de Leidschendam-Voorburg in 2009 een archeologiebeleid vastgesteld. In 2014 is het archeologiebeleid herzien en is de "Nota herijking archeologiebeleid 2013, gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten" vastgesteld. Onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart bestaande uit vier archeologische waarden:

- Waarde archeologie 1: Archeologisch rijksmonument;
- Waarde archeologie 2: Gebieden met een hoge of zeer hoge archeologische waarde;
- Waarde archeologie 3: Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting;
- Waarde archeologie 4: Gebieden met een lage archeologische waarde.

Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet uit 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

- Vergunning tot wijziging sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

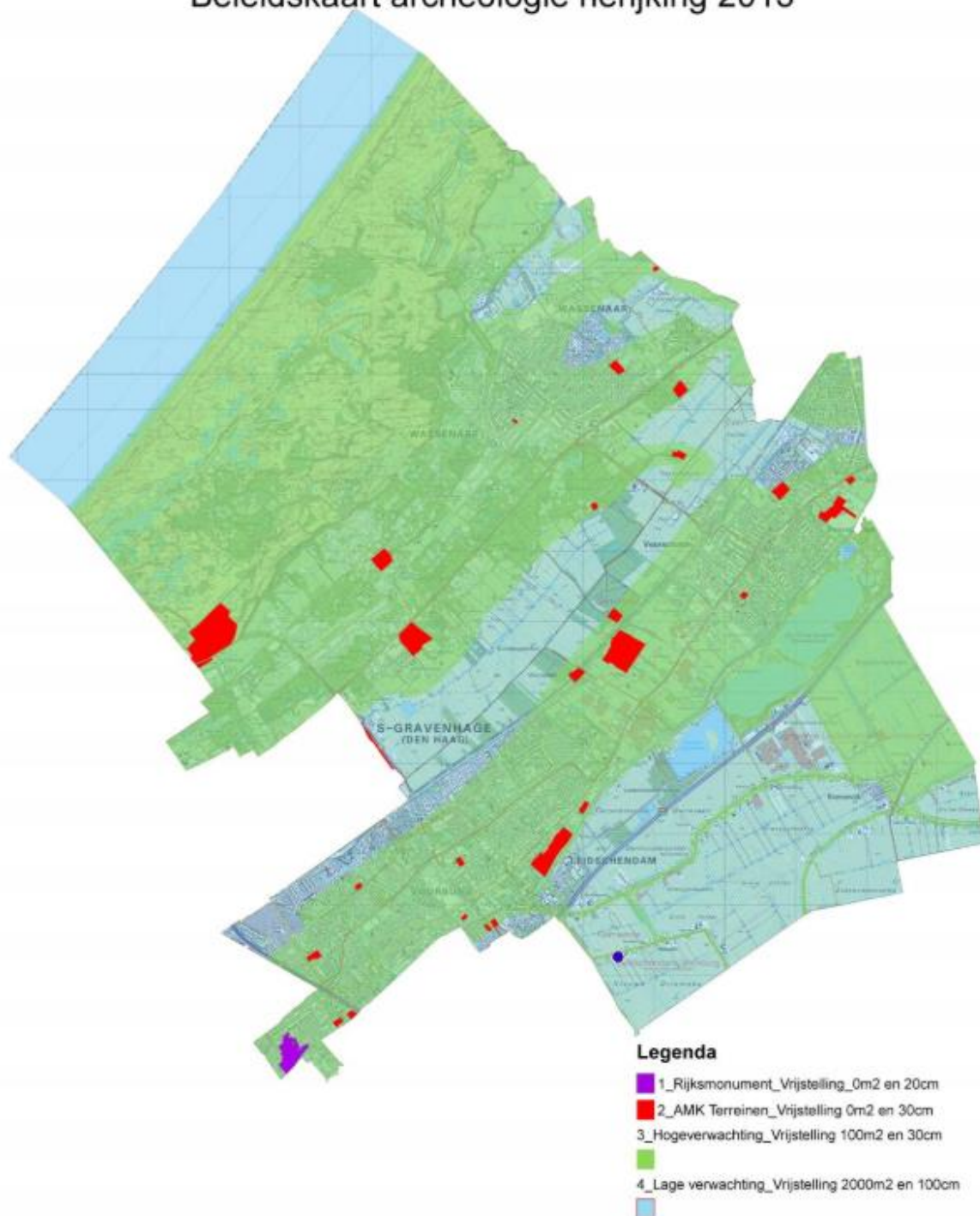
Doorwerking plangebied

Archeologie

In de Nota archeologie wordt een globaal overzicht gegeven van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten, en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. In de herijking worden diverse knelpunten uit de oorspronkelijke nota verholpen en worden onder anderen de vrijstellingsgrenzen verruimd. 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 bodemversturende activiteiten verplicht is gesteld.

Het plangebied kent een lage archeologische waarden waar de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 4' geldt. Voor alle bodemversturende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en dieper dan 1 meter kan er worden bepaald dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Met onderhavige aanvraag wordt een woning met een oppervlakte van 96 m² gerealiseerd. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden getroffen geldt een meldingsplicht.

Beleidskaart archeologie herijking 2013

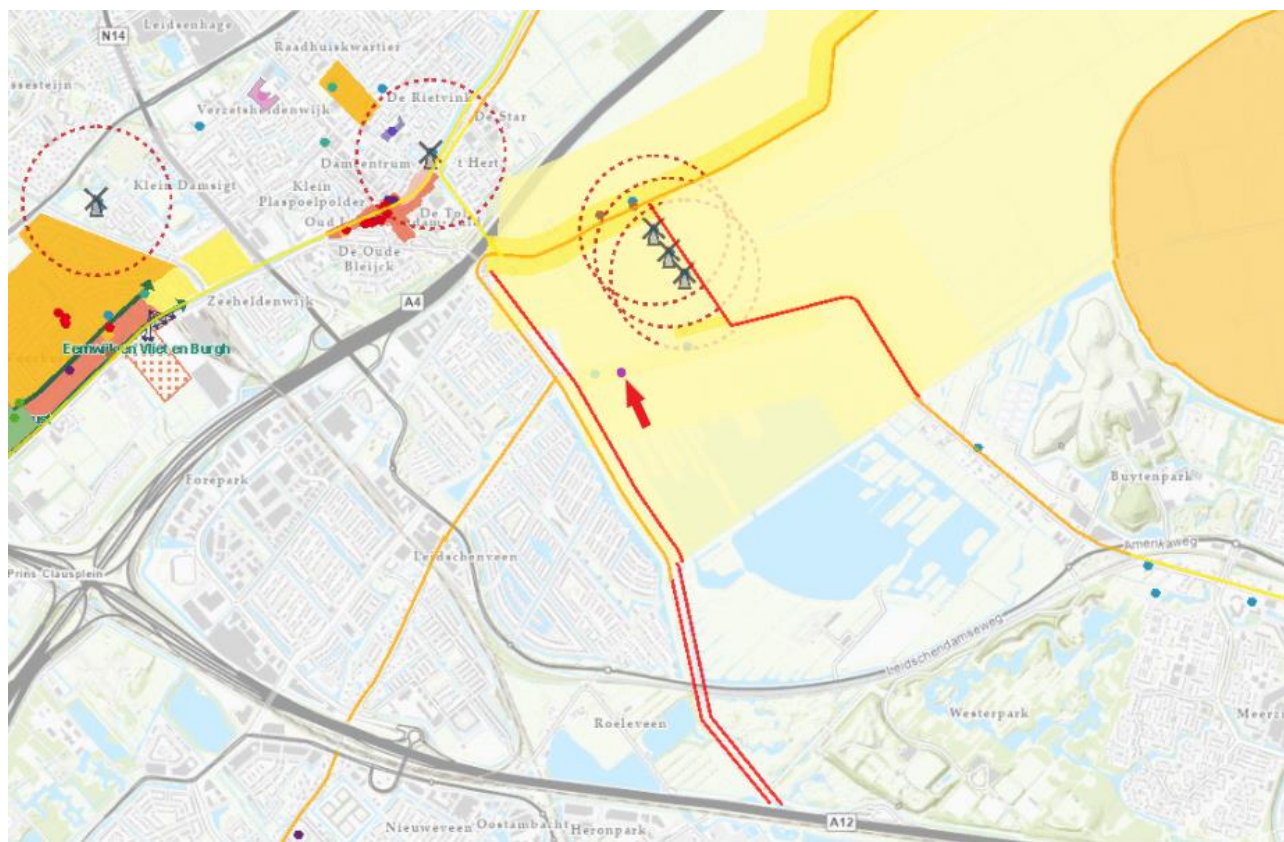


Afbeelding 10: uitsnede beleidskaart archeologie herijking (2013) plangebied in paars weergegeven (bron: gemeente Leidschendam-Voorburg)

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland bevindt het plangebied zich binnen een historisch-landschappelijk vlak met een redelijk hoge waarde zie afbeelding 9. In vergelijking met overige gebieden kenmerkt het gebied zich niet als bijzonder zeldzaam. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie historische molens. De provincie Zuid-Holland kent een beschermend beleid voor de omgeving van windmolens dit beleid wordt geborgd aan de hand van regelgeving voor 'molenbiotopen'. Een molenbiotop is het gebied rond een historische windmolen met een straal van 400 meter. Het plangebied valt niet binnen deze straal. Derhalve is de gewenste ontwikkeling niet aan regels voor molenbiotopen gebonden.

Verder valt het gebied binnen het vlak nederzetting met een redelijk hoge waarde. Kijkend naar het Wilsveen is de structuur van het bebouwingslint redelijk intact, maar de historische bebouwing is minder gaaf. De gewenste ontwikkeling wordt niet aan het lint gerealiseerd, maar op het perceel achter Wilsveen 4. Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke- of rijksmonumenten. De boerderij op het adres Wilsveen 6 is aangewezen als gemeentelijke monument. Overigens vinden er met het beoogde project geen ruimtelijke ingrepen plaats die nadelig effect hebben op het gemeentelijk monument aan het Wilsveen 6. Voorts ligt het plan niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig project.



Afbeelding 11: uitsnede cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland, plangebied in paars weergegeven aangewezen met een pijl (bron: Atlas Zuid-Holland)

5.3 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is in bepaalde gevallen beperkt relevant. Er dient te worden vastgesteld of er geen verbodsbepalingen worden overtreden, al dan niet aan de hand van onderzoek.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura-2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura-2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief

Op 15 februari 2023 is door onderzoeksbureau Blom Ecologie een oriënterend onderzoek (veldbezoek en bureaustudie), zie bijlage 2, uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied zoals het Natuurnetwerk Nederland. Overigens maakt het plangebied wel deel uit van de Groene buffer, maar niet van een weidevogelgebied. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Zoals eerder is genoemd wordt de bestaande bebouwing gesloopt ten behoeve van een te realiseren woning. De hoeveelheid bebouwing blijft gelijk waardoor de Groene buffer niet wordt aangetast. Tevens maakt het plangebied geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Meijendel & Berkheide' ligt op circa 6,9 kilometer afstand. Vanuit ecologisch oogpunt is er een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 3 en de uitkomst hiervan staat beschreven onder paragraaf 5.4.

Soortenbescherming

Planten

Tijdens het veldbezoek zijn ter plaatse van het plangebied inheemse of aangeplante planten zonder beschermde status aangetroffen.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, holen en nesten aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. Concluderend ten aanzien van grondgebonden zoogdieren is er geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Voor de bescherming van de vleermuizen wordt aanbevolen om tijdens de werkzaamheden het gebruik van verlichting zoveel mogelijk te vermijden alsmede het gebruik van zware machines die trillingen veroorzaken nabij deze bomen. Concluderend ten aanzien van vleermuizen is er geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Amfibieën

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied uitgesloten is voor de voortplanting van de rugstreeppad. Concluderend ten aanzien van amfibieën is er geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Reptielen

Er is ten aanzien van reptielen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vissen

Er is ten aanzien van vissen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Insecten en andere ongewervelden

In het plangebied bevinden zich lage en niet vrijstaande knotwilgen deze zijn niet geschikt voor de grote vos. Derhalve kunnen effecten op de vos worden uitgesloten. In het plangebied bevinden zich geen teunisbloemsoorten en kan worden uitgesloten dat het beoogde plan negatieve effecten heeft op de teunisbloempijlstraat.

Vogels

Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van de waargenomen soorten – aalscholver, ekster, grauwe gans, grote Canadese gans, grote zilverreiger, huismus, meerkoet, kauw, koolmees, krakeend, pimpelmees, spreeuw, waterhoen, wilde eend, zilvermeeuw en zwarte kraai – beschermd. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een schuur, waarvan het dak zeer geschikt lijkt voor nestlocaties van de huismus. Aangezien in de beoogde ontwikkeling de nieuwbouwwoning dicht bij deze schuur zal worden gerealiseerd, dienen de werkzaamheden met het hoogste verstoringsniveau te worden uitgevoerd buiten de meest kwetsbare periode, het broedseizoen, van de huismus.

Conclusie

Het plangebied is geen belangrijke omgeving voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk een geschikt leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Daarvoor is belangrijk het volgende in acht te nemen:

- Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli);
- Het broedseizoen van de huismus loopt van 1 maart tot 1 september werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen, met het hoogste verstoringsniveau, te worden uitgevoerd;
- Voor vleermuizen wordt aanbevolen de werkzaamheden niet te verlichten en in de periode van april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren.

Flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Stikstof

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) - dat in juli 2015 van kracht werd - berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempels- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000- gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hiermee kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen. Zowel de gebruiksfase als realisatiefase (lees: bouwfase) moeten meegenomen worden in het onderzoek.

Doorwerking planinitiatief

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Meijndel & Berkheide' is gelegen op een afstand van circa 6,9 kilometer. Ondanks de kleinschaligheid van het project zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie bij het realiseren van een woning niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is er een stikstofdepositie berekening voor de gewenste activiteit uitgevoerd middels de Aerijs-calculator (versie 2023). De uitkomst is dat er in zowel de realisatie- als de beheerfase van de beoogde woning geen toename in depositie op Natura 2000-gebieden optreedt. De rapportage en berekeningen zijn te vinden in bijlage 3. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat een nadere beschouwing niet noodzakelijk is en dat op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is. Op grond van stikstofdepositie is er derhalve geen reden om het initiatief te belemmeren.

5.5 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveloxide, stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs de wegen vooral de grenswaarden voor stikstofoxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Doorwerking planinitiatief

In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2021 bepaald.



Afbeelding 12: Meetpunten stikstofoxiden en fijnstof rondom het plangebied. Het plangebied is weergegeven in rood (bron: CIML)

Het dichtstbijzijnde meetpunt is gelegen aan het Wilsveen, zie afbeelding 12. De jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bedragen minder dan 35 µg/m³. Het aantal PM₁₀ overschrijdingsdagen is minder dan 35 dagen. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is minder dan 20 µg/m³.

Om de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ te berekenen, heeft de overheid een tool ontwikkeld. Deze is hieronder ingevuld op basis van de verkeersgeneratie van paragraaf 5.12. Zoals in de afbeelding 13 is weergegeven is er geen nader onderzoek nodig voor de extra voertuigbewegingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 13: Tool niet in betekende mate (bron: Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat)

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer en op basis van het principe 'een goede ruimtelijke ordening' moet in nieuwe situaties rekening gehouden worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteiten en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De genoemde richtafstanden moeten bij voorkeur worden aangehouden tot milieugevoelige functies, zoals woningen. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De VNG-publicatie uit 2009 kent twee gebiedstypen de 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

- Rustige woonwijk/rustige buitengebied: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies, zoals bedrijven of kantoren, voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie

Doorwerking planinitiatief

Wonen wordt in het kader van bedrijven- en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Daarom moet worden gekeken of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieucontour die over het plangebied ligt. Aan het Wilsveen, in het lint, zijn verschillende kleine bedrijven, maneges/ paardenhouderijen, recreatiegebieden, horeca en woningen gevestigd. Derhalve kan het gebied als 'gemengd gebied' worden aangemerkt en kan de richtafstand met één stap worden verlaagd. In tabel 3 zijn de omliggende bedrijven geïnventariseerd. De afstand naar de omliggende bedrijven is gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van het pand tot de perceelsgrens van het bedrijf.

Adres	Type bedrijf	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand 'gemengd gebied'	Gemeten afstand
Wilsveen 6	Paarden manege	931	3.1	30 meter	17 meter
Wilsveen 8	Groothandel voor vlees	4632, 4633	3.1	30 meter	146 meter

Tabel 3: Afstanden naar omliggende bedrijven

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de bedrijven- en milieuzonering van omliggende bedrijven. Als resultaat blijkt dat voor het Wilsveen 6 de richtafstand niet wordt gehaald.

De paarden manege aan het adres Wilsveen 6 is gelegen binnen de richtafstand van 30 meter en voldoet daarmee niet aan de richtafstand. In deze specifieke situatie is er geen sprake van een bedrijfswoning aangezien er reeds een bedrijfswoning op het agrarisch perceel (Wilsveen 6) aanwezig is. Hierdoor maakt de beoogde woning geen onderdeel uit van de inrichting zoals in de Wabo (artikel 1.1a) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c) wordt bedoeld. Derhalve biedt de 'Wet Plattelandswoning' geen uitkomst. De gewenste woning wordt op dezelfde afstand als de bestaande woning gerealiseerd. Er van uitgaande dat in de bestaande situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht dat ook in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.7 en 5.8 zijn de aspecten geluid en geur, in kader van bedrijf- en milieuzonering, verder uitgewerkt.

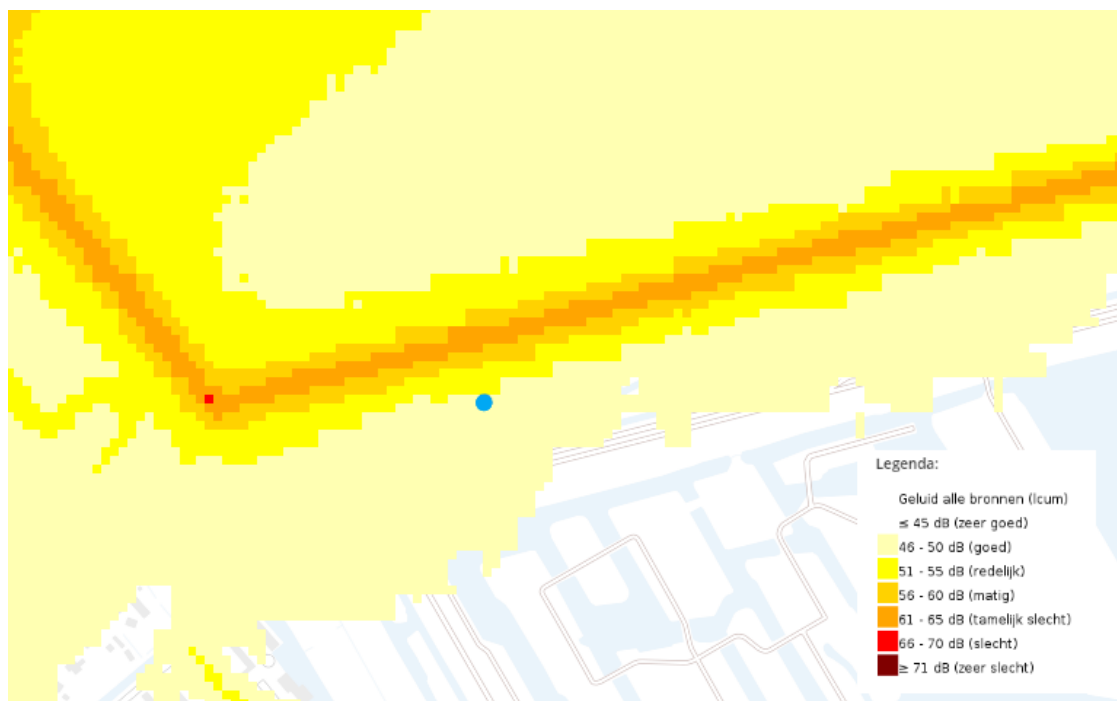
5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Ook mag het plaatsen van het beoogde object niet leiden tot geluidsoverlast binnen de omgeving.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het Wilsveen maar op een zodanige afstand (meer dan 60 meter, zie onderstaande figuur) van de weg dat de voorkeursgrenswaarde (53 dB zonder aftrek art. 110g Wet geluidhinder) voor verkeersgeluid niet wordt overschreden. In onderstaande afbeelding is te zien hoeveel geluid wegverkeer bij elkaar opgeteld veroorzaakt. Hierbij gaat het om het gemiddelde geluidsniveau per jaar. Volgens onderstaande afbeelding is er sprake van 46 – 50 dB (specifiek 47 dB) hoeveelheid geluid. Dit wordt als 'goed' bestempeld.

Concluderend met inachtneming van bovenstaande informatie wordt voor dit plan voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder en kan met zekerheid aan de maximale binnenwaarde van 33 dB worden voldaan. Het aspect geluid wegverkeer vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.



Afbeelding 14: hoeveelheid geluid afkomstig van het Wilsveen 60 km/h plangebied met blauwe stip weergegeven (bron: Atlas Leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van een gezonde industriegebied, derhalve is de wet Geluidhinder niet van toepassing. Voor het aspect geluid is het van belang dat er een aanvaardbaar akoestisch klimaat is. De nieuwe woonfunctie valt binnen de akoestische invloedssfeer van de bedrijfsfunctie aan het Wilsveen 6.

Volgens het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' kent de locatie Wilsveen 6 de bestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'Paardenpensioen'. Ter plaatse van Wilsveen 6 is uitsluitend een agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt een klein paardenpensioen toegestaan. Volgens de VNG-

richtafstandenlijst heeft een paarden manege (manege SBI-code 2008: 931) een milieucategorie 3.1. Voor de geluidgeneratie geldt een afstand van 30 meter. Het bouwvlak van de beoogde woning ligt op 17 meter afstand van het naastgelegen perceel Wilsveen 6. De beoogde woning wordt op dezelfde plaats gerealiseerd als waar de bestaande woning zich bevindt. Derhalve wordt verwacht dat in de nieuwe situatie sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat en de planologische rechten van de bedrijfsvoering Wilsveen 6 niet worden ingeperkt.

5.8 Geur

Het omgevingsaspect geur moet meegewogen worden bij het opstellen van een nieuw bestemmingplan of ruimtelijke onderbouwing voor geurgevoelige objecten zoals woningen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- Is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? belangen bedrijf en omgeving)

Wat precies het belang geurgevoelig object is, hangt af van welke definitie van toepassing is. Het Activiteitenbesluit kent twee verschillende definities: geurgevoelig object en gevoelige gebouwen. Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden geurgevoelige objecten, zoals woningen, tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen beschermd. Ook gevoelige gebouwen zoals onderwijsinstellingen en ziekenhuizen worden beschermd. Zowel het belang van de omliggende agrarische bedrijven als de nieuwe woonbestemming mag niet onevenredig geschaad worden. Het is in principe niet mogelijk om de realisatie van geurgevoelige objecten in een geurcontour mogelijk te maken. Voor het maken van uitzonderingen moeten zeer zwaarwegende belangen aan de orde zijn.

Doorwerking planinitiatief

Ten oosten en het westen van het plangebied bevinden zich volgens het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' twee paardenhouderijen gelegen aan respectievelijk Wilsveen 6 en Wilsveen 2. Door de Omgevingsdienst Haaglanden is aangegeven dat aan het Wilsveen 2 een actieve veehouderij met koeien en schapen aanwezig is. Voor deze inrichting is in 1991 een milieuvergunning afgegeven. Betreft Wilsveen 6 uit gegeven van de Omgevingsdienst Haaglanden blijkt dat er geen paarden of/andere dieren beroepsmatig worden gehouden. Op 27 oktober 2023 is door Econsultancy een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd, zie bijlage 4.

Op aangeven van de Omgevingsdienst Haaglanden blijkt echter dat er in de nabijheid van het plan, naast de veehouderij aan Wilsveen 2, geen andere veehouderijen zijn gesitueerd met relevante geuremissies. Derhalve zal de voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij aan Wilsveen 2 maatgevend zijn voor de bepaling van de milieukwaliteit ter plaatse van het plan. Ter plaatse van de geurgevoelige locatie wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De milieukwaliteit ter plaatse van de woning wordt als zeer goed beoordeeld en de bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt.

5.9 Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied lopen. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR).

Doorwerking plangebied

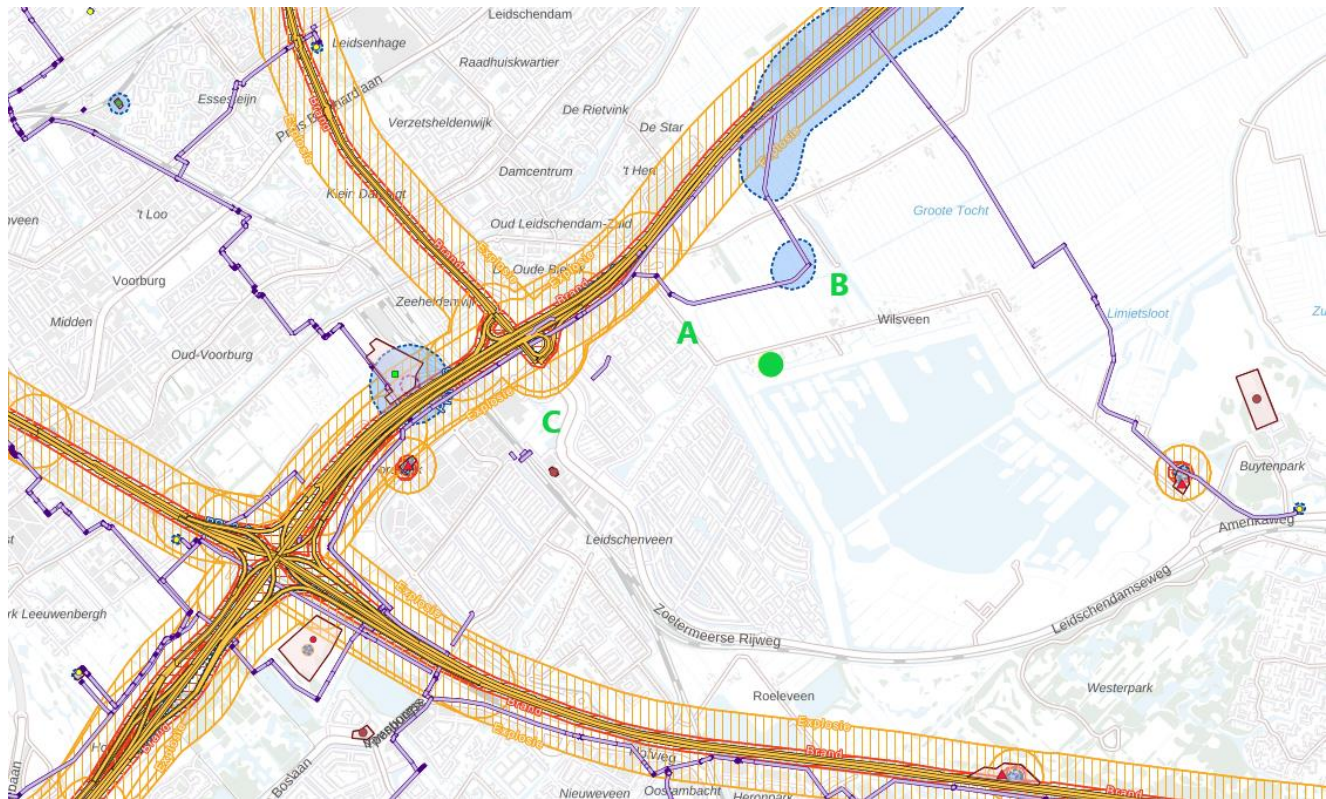
Aan de hand van de risicokaart is bepaald of in de nabijheid van het plangebied sprake is van transport van gevaarlijke stoffen of opslag en productie van dergelijke stoffen. Er bevinden zich in het plangebied geen inrichtingen zoals hierboven beschreven. In afbeelding 15 is te zien dat het plangebied zich wel in de nabijheid van een basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt.

- A. Op circa 420 meter afstand bevindt zich een aardgasleiding;
- B. Op circa 430 meter afstand bevindt zich een PR10-6 contour;
- C. Op circa 950 meter afstand bevindt zich een basisnet A4.

Het plangebied bevindt zich niet in de vrijwaringzone van 30 meter en houdt meer dan 80 meter afstand van de buisleiding. De buisleiding vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

De wegen in het beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Ten aanzien van het toelaten van kwetsbare objecten zoals een woning dient de basisnetafstand in acht te worden gehouden. De beoogde woning wordt niet binnen en plasbrandaandachtsgebied gerealiseerd. Tevens is verantwoording van groepsrisico niet noodzakelijk. De woning wordt niet binnen 200 meter van de rijksweg gerealiseerd. Het basisnet vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Concluderend het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van bovenstaande risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.



Abbeelding 15: Uitsnede risicokaart met plangebied in het groen (bron: atlasleefomgeving.nl)

5.11 Water

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling).

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 - 2027. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord, waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Water- en rioleringsplan 2022-2027 gemeente Leidschendam-Voorburg

Het water- en rioleringsplan 2022-2027 gemeente Leidschendam-Voorburg is vastgesteld op 10 november 2021. In dit plan is de toekomstvisie voor 2050 op de zorg voor riolering en grond- en oppervlaktewater beschreven. Leidschendam-Voorburg moet in 2050 volledig in staat zijn om de wijzigingen in het klimaat adequaat op te vangen. Hiervoor worden allerlei thema's uitgewerkt. Zo wordt het watersysteem duurzaam en robuust ingericht, is schoon en heeft voldoende capaciteit om wateroverlast tegen te gaan en verdroging te voorkomen. Water is fris en aansprekend en geeft kwaliteit aan de ruimtelijke omgeving en bevordert de biodiversiteit.

Doorwerking planinitiatief

Watertoets

Na het invullen van de watertoets (bijlage 5) blijkt dat er een waterschapbelang wordt geraakt. Derhalve wordt geadviseerd om in gesprek te gaan met het Hoogheemraadschap van Rijnland over eventuele maatregelen met betrekking tot het waterschapsbelang.

Verhardingsbalans

Voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling wordt er 572 m² aan verharding in het plangebied verwijderd en 381 m² aan verharding toegevoegd daarmee wordt er in totaal 191 m² verwijderd, zie ook onderstaande verhardingsbalans. Verder krijgt het perceel een groene invulling. Vanaf het Wilsveen wordt een oprit die naar twee parkeerplaatsen leidt gerealiseerd. De oprit en de parkeerplaatsen worden aangelegd met grasbetontegels waar het regenwater makkelijk kan infiltreren. Dit is in lijn met het water- en rioleringsplan 2022-2027 van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Op basis van het invullen van de Watertoets (zie bijlage 5) is er aan de verordening van waterschap Rijnland getoetst. Vaak geldt er namelijk een compensatieverplichting. Volgens de algemene regel 'Aanbrengen van verharding' geldt de compensatieverplichting alleen wanneer er 500 tot 5.000 m² verharding wordt aangelegd. Omdat met het beoogde planinitiatief minder dan 500 m² (aantal verharding neemt zelfs in het plangebied af) verharding wordt aangelegd volstaat de Zorgplicht (artikel 3.1 van de Keur 2020). Het werk moet zorgvuldig wordt uitgevoerd, zodat het watersysteem goed kan blijven functioneren.

Overzicht nieuwe bebouwing

Hoofdbebouwing	= 96 m ²	
<u>Bijgebouwen (gele vlak)</u>	= 18 m ²	+
Totaal bouwwerken	= 114 m ²	

Verharding	= 247 m ²	
<u>Tuinverharding</u>	= 20 m ²	+
Totaal verharding kavel	= 381 m ²	

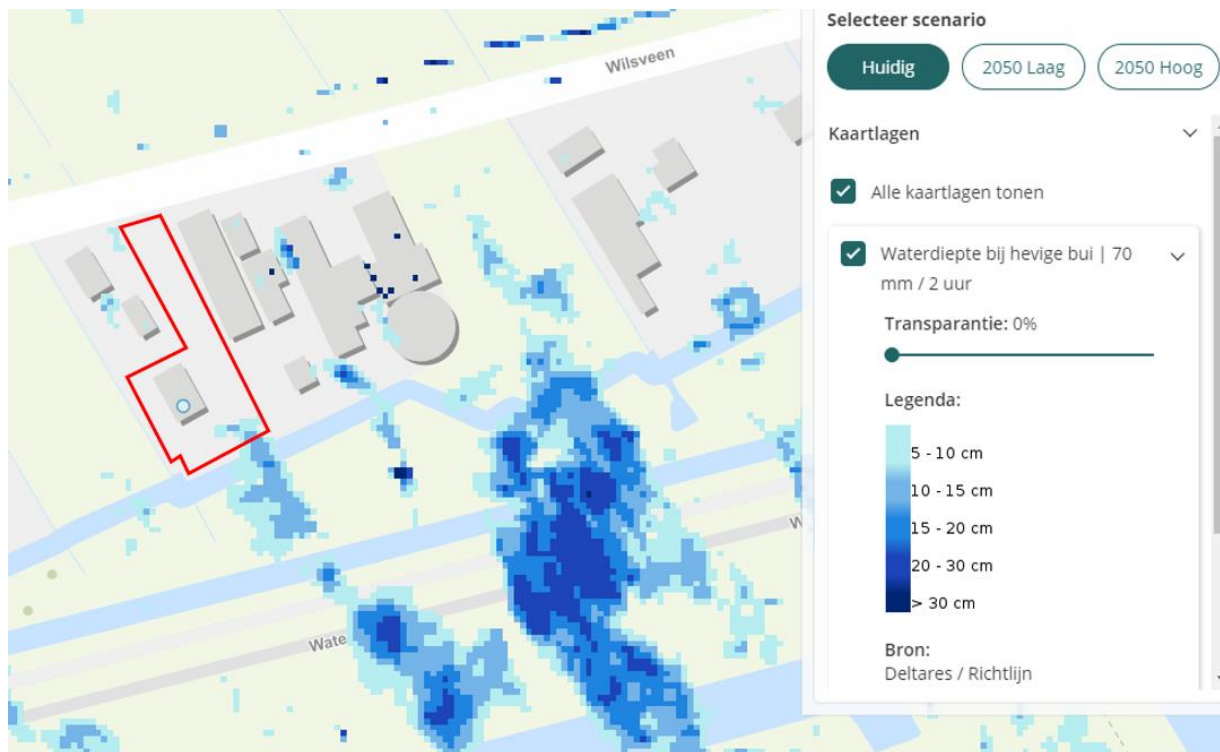
<u>Verwijderde bestaande verharding</u>	= 572 m ²	-
Verharding extra verwijderd	= 191 m ²	

Afbeelding 16: verhardingsbalans (bron: initiatiefnemer)

Hemelwateroverlast

De kaarten op de volgende pagina geven een indicatie van de maximale waterdiepte die op een bepaalde plek kan optreden als gevolg van hevige neerslag: buien waarbij 70 mm neerslag valt in 2 uur en 140

mm neerslag in 2 uur. Deze buien komen in het huidige klimaat op een bepaalde locatie gemiddeld eens per 100 jaar respectievelijk eens per 1.000 jaar voor. Door klimaatverandering kunnen die kansen aan het einde van de eeuw twee keer zo groot zijn. In de afbeeldingen 17 en 18 is terug te zien dat wateroverlast vooral ten zuiden van het perceel optreedt. In de huidige situatie is daar nu verharding aanwezig deze verharding wordt in de beoogde situatie verwijderd en vervangen door groen. Verder zal het hemelwater worden geloosd op het oppervlakte water van de sloot.



Afbeelding 17: Wateroverlast bij een hevige bui waarbij 70 mm neerslag valt in 2 uur (bron: klimaateffectatlast)

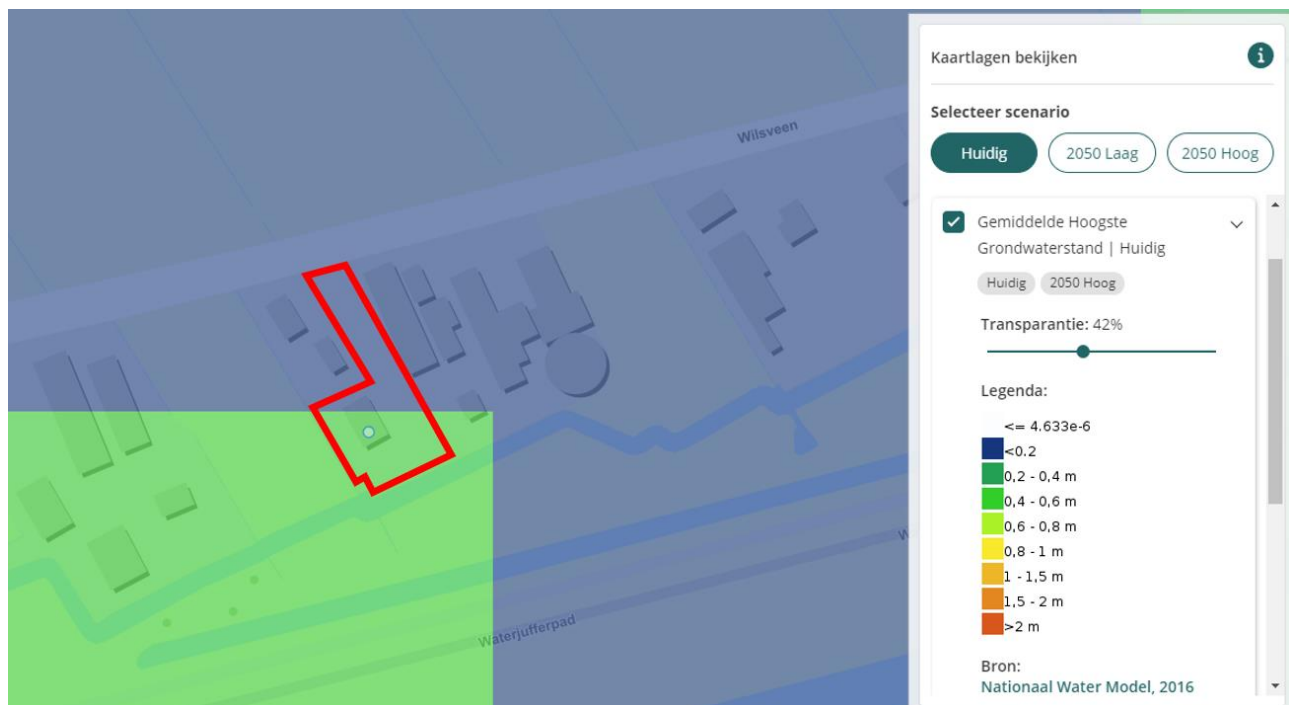


Afbeelding 18: Wateroverlast bij een hevige bui waarbij 140 mm neerslag valt in 2 uur (bron: klimaateffectatlast)

Grondwateroverlast

In het plangebied is er sprake van een kleine afstand tussen het maaiveld en gemiddelde hoogste grondwaterstand. Op een gedeelte van het perceel, bij de op- en afrit, is er sprake van afstand kleiner dan 0,2. Op het gedeelte waar de woning wordt gerealiseerd is er sprake van 0,2 tot 0,4 meter afstand tussen het maaiveld en gemiddelde hoogste grondwaterstand. Met onderhavig planinitiatief wordt geen kelder gerealiseerd of een overige ondergrondse constructie hierdoor zal er geen sprake zijn van hinder.

Bij regenval is het normaal dat het grondwater stijgt. Het is belangrijk om het regenwater goed te laten afvoeren door bijvoorbeeld een drainage aansluiten op het riool, of drainage van de gemeente, of op een sloot of beek. Zoals hierboven is aangegeven zal hemelwater worden geloosd op het oppervlakte water van de sloot.



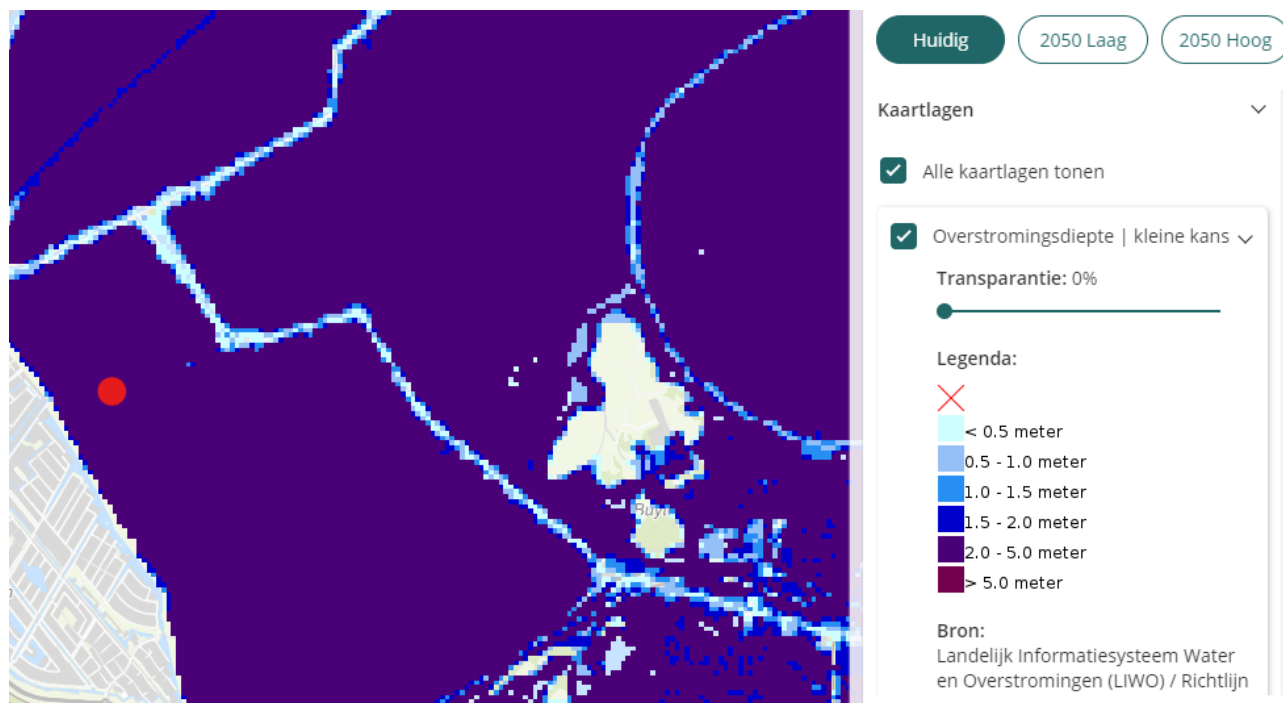
Afbeelding 19: Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand plangebied in het rood weergegeven (bron: Klimateffectenatlas)

Overstromingsrisico en overstromingsdiepte

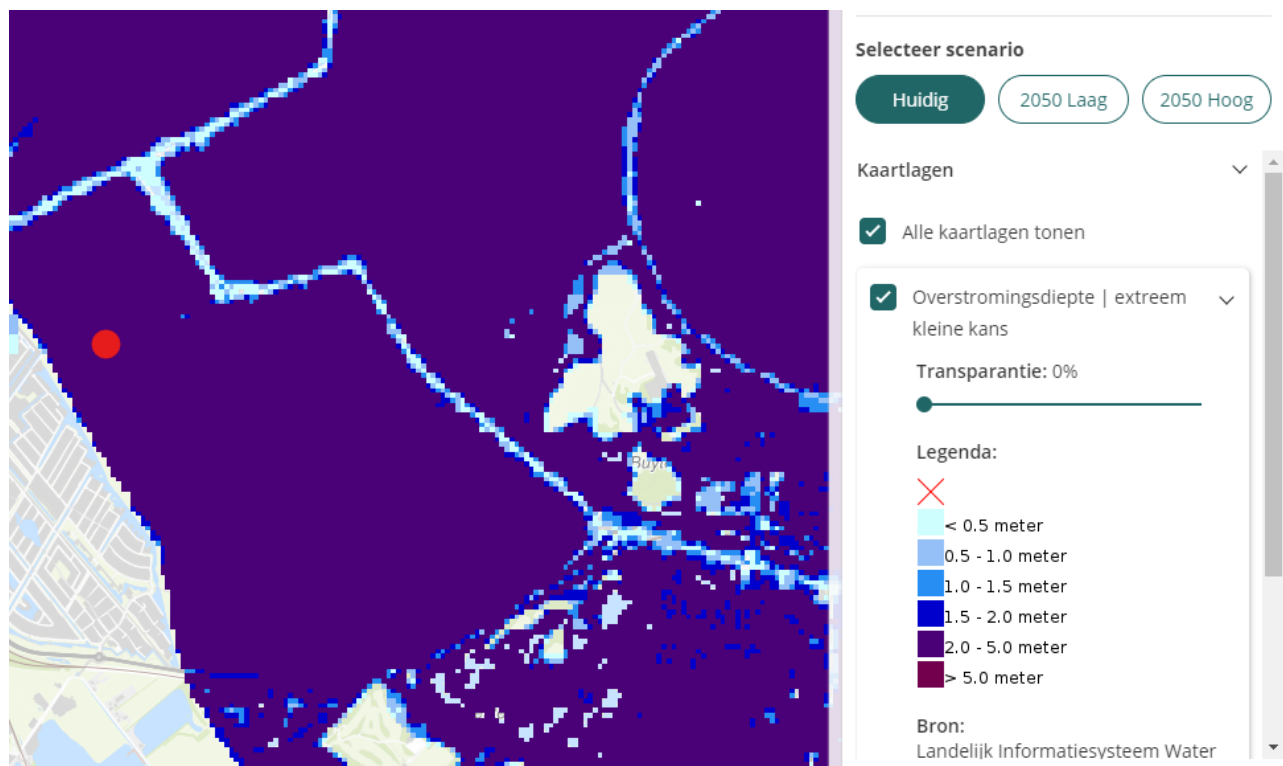
De overstromingsdiepte geeft waardevolle informatie zoals de overstromingskenmerken voor een gebied. De overstromingsdieptekaarten geven aan hoe diep een gebied kan overstromen. De overstromingsdiepte is van grote invloed op de omvang van de schade en het aantal slachtoffers. De maximale overstromingsdiepte geeft inzicht in de overstromingskenmerken van een gebied. Op één locatie zijn vaak verschillende overstromingen mogelijk:

- Grote kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 10 jaar overstroomt;
- Middelgrote kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 100 jaar overstroomt;
- Kleine kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 1.000 jaar overstroomt;
- Bijzonder kleine kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 100.000 jaar overstroomt.

Voor het plangebied geldt dat er geen grote en middelgrote kans is dat het plangebied in de komende 10 of 100 jaar overstroomt. Wel bestaat er de kans dat het plangebied 1 keer in de 1.000 jaar overstroomt en 100.000 jaar overstroomt, zie ook afbeelding 20 en 21. Bij een 'kleine kans' en een 'bijzonder kleine kans' is er sprake van een overstromingsdiepte van circa 2 tot 5 meter. Daarmee is er pas op de derde bouwlaag sprake van een droge verdieping. Binnen 500 meter is er sprake van een veilige plek in geval van een overstroming namelijk de Veenweg (ten westen van het plangebied).



Afbeelding 20: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 1.000 jaar overstroomt (kleine kans). Het plangebied is in het rood weergegeven (bron: Klimaateffectatlas)



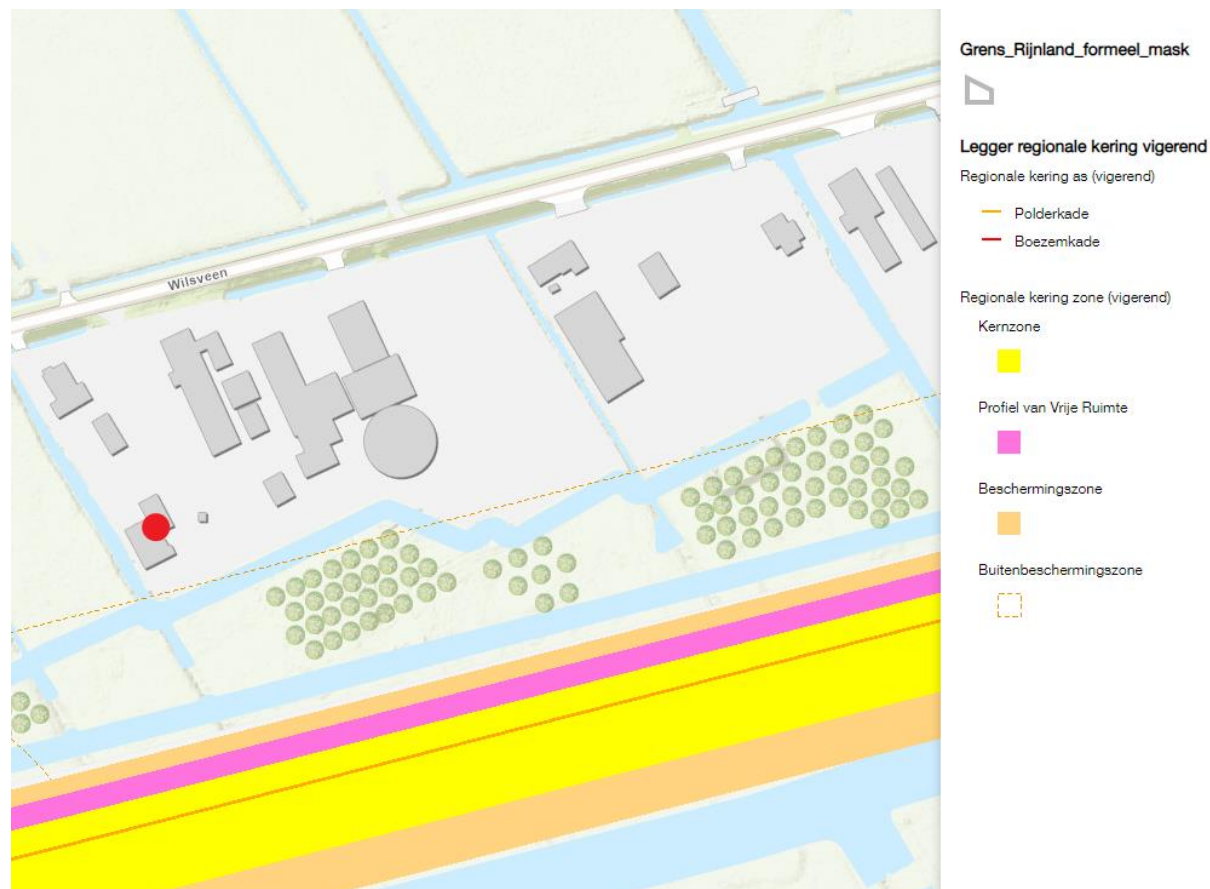
Afbeelding 21: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 100.000 jaar overstroomt (bijzonder kleine kans). Het plangebied is in het rood weergegeven (bron: Klimaateffectatlas)

Riolering

Voor de ontwikkeling zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Vuilwater wordt hier afgevoerd richting de rioolzuiveringsinstallatie.

Regionale waterkering

In onderstaande afbeelding is de regionale waterkering legger te zien. Zoals in de afbeelding te zien is ligt het plangebied op circa 70 meter afstand een (waterschap) beschermingszone. Dit heeft verder geen gevolgen voor het planinitiatief. Verder zijn in de legger van de primaire waterkering, ondersteunende kunstwerken en oppervlaktewateren geen bijzonderheden aangegeven.



Afbeelding 22: Legger Hoogheemraadschap Rijnland regionale waterkering (bron: Hoogheemraadschap Rijnland)

5.12 Verkeer en parkeren

Bij een afwijking van het bestemmingsplan is het noodzakelijk om de veranderingen ten aanzien van verkeer en parkeren inzichtelijk te maken. De uitgangspunten voor de parkeerbehoefte bij nieuwbouw- en verbouwprojecten zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023. Voor woningbouwontwikkelingen is het uitgangspunt dat de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost. De toegenomen verkeersgeneratie moet inpasbaar zijn op het omliggende wegennet en kruispunten.

Doorwerking planinitiatief

Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de 'Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023' van de gemeente Leidschendam Voorburg. Volgens deze parkeernota bestaat de gemeente uit drie kernen (Leidschendam, Voorburg en Stompwijk) en een buitengebied. Voor Stompwijk geldt de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Het plangebied bevindt zich dus in het buitengebied binnen de categorie 'niet stedelijk'. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm voor het aandeel bezoekers is 0,2. Voor onderhavig planinitiatief zijn in totaal 2,3 parkeerplaatsen benodigd. Derhalve zijn voor dit planinitiatief afgerond 2 parkeerplaatsen benodigd.

In de toekomstige situatie worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd. In onderdeel 2.8 van de parkeernota heeft de gemeente berekeningsaantallen voor parkeervoorzieningen opgenomen. Deze kunnen worden aangehouden voor het berekenen van de parkeerbalans. Verder wordt er met onderhavig planinitiatief een oprit gerealiseerd. Voor een enkele oprit zonder garage geldt een berekeningsaantal van 0,8 afgerond 1 parkeervoorziening. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 3. Derhalve vormt het aspect parkeren geen belemmering.



Afbeelding 23: situatieschets van het planinitiatief met aan de noordoost zijde twee parkeerplaatsen gesitueerd (bron: initiatiefnemer)

Verkeersgeneratie

Het plangebied is gelegen aan het Wilsveen. Via deze weg zal het plangebied ook ontsloten worden. De gemeente Leidschendam-Voorburg baseert het aantal verkeersbewegingen op basis van de CROW-kencijfers. Volgens de CROW geldt voor een vrijstaande woning in de zone 'buitengebied' en met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' een verkeersgeneratie van 8,6 per woning. In de toekomstige situatie komt dit neer op een verwaarloosbaar aantal van 9 verkeersbewegingen per dag. Kijkend naar de feitelijke situatie is er in het plangebied reeds een woning aanwezig die gesloopt en vervangen wordt door een nieuwe woning. Deze verkeersbewegingen worden al door het Wilsveen opgevangen. Derhalve vormt het aspect geen verkeer geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.13 Milieueffectenrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er bij de toevoeging van minder dan 11 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het aspect milieueffectrapportage vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

6 Conclusie

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren, is een omgevingsvergunning vereist in het kader van artikel 2.1, lid 1 onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. Onderhavige aanvraag betreft een reguliere procedure middels de zogenaamde kruimellijst.

In hoofdstuk 4 is onderbouwd dat het toevoegen van één woning past binnen de bestaande wet- en regelgeving voor de omgevingsaspecten.

Binnen het plangebied is de grond ter plaatse van de te planten boomgaard en de twee aan te leggen parkeerplaatsen voor de aanvraag omgevingsvergunning nog niet onderzocht. Hetzelfde geldt voor het onderzoek ter plaatse van het kabel tracé, met name ter plaatse van de oprit. Er zal pas worden gestart met de uitvoering indien uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Door in de omgevingsvergunning als voorwaarde op te nemen dat het aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en dat deze resultaten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het planinitiatief, wordt het plan wettelijk geborgd.

Op basis van huidig bureau- en veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7 Bijlage

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 3: Aeries rapportage

Bijlage 4: Geurhinder onderzoek

Bijlage 5: Watertoets