



**Leidschendam-
Voorburg**

Omgevingswet

OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten

Afwijken van regels in het omgevingsplan, artikel 5.1, eerste lid, onder a,
Omgevingswet;

Zaaknummer 2396388

Aanvraag

Op 16 maart 2026 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor 'de realisatie van een bedrijfsgebouw voor een groothandel in vlees, vis en gevogelte, groenten en functiewijziging van de locatie' op het perceel Huysitterweg 17-19 in Leidschendam.

Nadere omschrijving bouwplan

De aanvraag behelst het planologisch mogelijk maken van 'het beoogde gebruik als bedrijf, een groothandel in vlees, vis, gevogelte en groenten en het vastleggen van het bouwvlak/zones inclusief maatvoering' op het perceel Huysitterweg 17-19 in Leidschendam.

Aanvraag betreft alleen het planologische deel

Deze aanvraag omgevingsvergunning betreft alleen het afwijken van de planregels voor het strijdige gebruik. Om het gewenste project uit te kunnen voeren zijn daarnaast nog de volgende omgevingsvergunningen nodig:

- Omgevingsvergunning Bouwactiviteit - omgevingsplan;
- Omgevingsvergunning Bouwactiviteit – Technisch;

En wellicht ook:

- Flora en fauna activiteit;
- Milieubelastende activiteit;
- Het maken, hebben of veranderen en gebruiken van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Pas als alle bovenstaande vergunningen verleend zijn kan, het project uitgevoerd worden.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit (bijlage 1), Ruimtelijk advies & randvoorwaarden (bijlage 2) en de ontvangen documenten. Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken onderdeel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Onderbouwing BOPA Huyssitterweg 17-19 Stompwijk, d.d. 03-04-2026
- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek door De Milieuadviseur (16 februari 2026)
- Bijlage 2. Archeologisch onderzoek door Transect (16 februari 2026)
- Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek door Grondslag (18 februari 2026)
- Bijlage 4. Ecologisch onderzoek door Blom Ecologie (18 februari 2026)
- Bijlage 5. Stikstofdepositie onderzoek door Buro SRO (17 februari 2026)
- Bijlage 5a. AERIUS_projectberekening_Bijlage_Aanlegfase 2028 (17 februari 2026)
- Bijlage 5b. AERIUS_projectberekening_Bijlage_Gebruiksfase 2029 (17 februari 2026)
- Bijlage 6. Verhardingsbalans door Buro SRO (17 februari 2026)
- Bijlage 7. Aanmeldnotitie mer-beoordeling door Buro SRO (25 februari 2026)
- tekening 'Randvoorwaarden Luiten Food zonder maatvoering'
- Akoestisch onderzoek door De Milieuadviseur, 12 mei 2026

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl/zoeken.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning

Leidschendam, 1 juni 2026

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg



Seniormedewerker Klantcontactcentrum

BIJLAGE 1a: Overweging per activiteit

Afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten zonder de hiervoor vereiste omgevingsvergunning.

Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsingsonderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam-Voorburg', voormalig bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied – Meeslouwerpolder'.

Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de volgende bestemmingen, gebieds- en functieaanduidingen:

Bestemmingen

- Agrarisch – Glastuinbouw (artikel 4)
- Waarde – Archeologie-4 (artikel 14)

Gebiedsaanduidingen

- Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 (gehele gebied)
- Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2 (aan de voorzijde)

Functieaanduiding:

- Bedrijfswoning

Strijdigheden

'Agrarisch – Glastuinbouwgebied'

De gronden aangewezen als 'Agrarisch – Glastuinbouwgebied' zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt, met daarbij behorende kassen, klimaathallen, of andere opstallen van glas, alsmede bedrijfsgebouwen. Ook is er ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan.

2396388

4

Met deze aanvraag wordt er een bedrijf geen volwaardig glastuinbouwbedrijf of openlucht tuinbouwbedrijf zijnde gevestigd. Dit is op deze gronden niet toegestaan. Er is derhalve sprake van strijd met het omgevingsplan Leidschendam-Voorburg, artikel 4.1 van het voormalig bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied – Meeslouwerpolder',

Daarnaast is bebouwing enkel toegestaan ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. Hier voorziet onderhavig plan niet in, waardoor er sprake is van strijd met artikel 4.2.1. van voornoemd plan.

Bovendien is voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, opgenomen dat slechts 15% van het bedrijfsvloeroppervlak mag bestaan uit bedrijfsgebouwen. De bouwhoogte daarvan dient dan maximaal 12 meter te bedragen. Met onderhavig plan wordt circa 2/3^e van het bedrijfsvloeroppervlak beoogd met een hoogte van 12 meter. Dit zou in strijd zijn met artikel 4.2.2 onder leden a en b.

'Archeologie – Waarde-4'

De gronden aangewezen als 'Archeologie – Waarde-4' zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. In beginsel is het daarom niet toegestaan om op deze gronden te bouwen, tenzij het werkzaamheden kleiner dan 2000 m² of minder dan 100 cm-Mv betreft. Indien deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden zal een rapport overlegd moeten worden waaruit blijkt dat er geen archeologische resten worden bedreigd.

Om vast te stellen of er sprake is van strijd met de planregels voor wat betreft archeologie onder artikel 14 en of er een nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden, zal daarom zo spoedig mogelijk duidelijk in kaart gebracht moeten worden:

- In hoeverre de bodem reeds verstoord is (oppervlakte en diepte);
- Hoe de nieuwe verstoringen zich hiertoe verhouden.

Dat geldt tevens voor een eventuele bodemsanering die kan plaatsvinden.

Wetgevingzones

De gronden aangewezen als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1' maken het mogelijk om de gronden te wijzigen naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast maken de gronden aangewezen als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' het mogelijk om de gronden te wijzigen naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' of 'Wonen – grondgebonden'.

Gelet op de aard van onderhavige ontwikkeling maakt dat deze gebiedsaanduidingen niet relevant zijn.

Conclusie

Er is sprake van strijd met het vigerende omgevingsplan 'gemeente Leidschendam-Voorburg, voormalig bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied – Meeslouwerpolder'.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

In het omgevingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om deze aanvraag mogelijk te maken.

Op deze aanvraag is het bindend adviesrecht van de raad van toepassing. De raad heeft op 3 februari 2026 (iBabsnummer: 4487) de eerder vastgestelde lijst van gevallen, waarin hij bij omgevingsvergunningaanvragen voor een BOPA bindend wil adviseren, gewijzigd vastgesteld. In punt b. op deze lijst is benoemd dat het bindend adviesrecht van toepassing is voor: het bouwen van en/of het wijzigen van een bestaande functie naar voorzieningen voor de vestiging en exploitatie van milieubelastende activiteiten (hieronder worden verstaan activiteiten die naar aard, omvang en milieueffect vergelijkbaar zijn met inrichtingen vanaf categorie 3 als bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009').

Bindend advies

De raad heeft op 27 mei 2026 besloten (besluit 4717) positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor 'de realisatie van een bedrijfsgebouw voor een groothandel in vlees, vis en gevogelte, groenten en functiewijziging van de locatie' op het perceel Huysitterweg 17-19 in Leidschendam.

Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan en dit motiveren wij als volgt:

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties Wij vinden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ter motivering hiervan is een ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) opgesteld, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit. In de ruimtelijke onderbouwing staan de gemotiveerde beweegredenen vermeld waarom medewerking wordt verleend aan deze aanvraag c.q. deze activiteit.

Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) en de daarbij behorende bijlagen zijn de relevante aspecten om af te wijken van het omgevingsplan 'gemeente Leidschendam-Voorburg, voormalig bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied – Meeslouwerpolder' naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing.

Aanmeldnotitie mer-beoordeling

Aanvullend is een meldnotitie mer-beoordeling opgesteld. Wij hebben de informatie beoordeeld, waarbij wij rekening hebben gehouden met de criteria uit Bijlage III van de mer-richtlijn (richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13

2396388

6

december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (PbEU 2012, L 26)). Deze eisen zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt. Wij onderschrijven de inhoud van deze aanmeldnotitie.

In Bijlage 1a: "Ruimtelijk advies" wordt gemotiveerd waarom en onder welke voorwaarden er medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan.

Gelet op de hiervoor uiteengezette overweging zijn wij bereid om voor het beoogde gebruik als bedrijf, een groothandel in vlees, vis, gevogelte en groenten en het vastleggen van het bouwvlak/zones inclusief maatvoering' op het perceel Huyssitterweg 17-19 in Leidschendam, overeenkomstig de bij de aanvraag behorende gegevens en bescheiden, medewerking te verlenen. Deze medewerking is onder voorwaarde:

- dat in de aanvraag voor de activiteit 'bouwactiviteit – omgevingsplan' aan de door ons gestelde randvoorwaarden, zoals vermeld Bijlage 1a: "Ruimtelijk advies" wordt voldaan.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

Besluit

Gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, juncto artikel 22.26 van het Omgevingsplan gemeente Leidschendam-Voorburg, juncto artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, besluiten wij:

1. de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan' voor het beoogde gebruik als bedrijf, een groothandel in vlees, vis, gevogelte en groenten en het vastleggen van het bouwvlak/zones inclusief maatvoering op het perceel Huyssitterweg 17-19 in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Onder de voorwaarden:

2. dat in de nog in te dienen aanvraag voor de activiteit 'bouwactiviteit – omgevingsplan' aan de door ons gestelde randvoorwaarden, zoals vermeld Bijlage 1a: "Ruimtelijk advies" wordt voldaan.

BIJLAGE 1b: Ruimtelijk advies & randvoorwaarden

1. Ruimtelijke beoordeling/ motivering

Onderhavig planvoornemen is ruimtelijk beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten. Daarbij is in beschouwing genomen dat het hier gaat om een gefaseerde BOPA. Het betreft een aanvraag voor de activiteit 'afwijken van de regels in het omgevingsplan'. In deze fase gaat het om de beoogde functiewijziging naar een 'bedrijf in groothandel in vlees, vis, gevogelte en groenten' en het vastleggen van het bouwvlak/zones inclusief maatvoering'.

In het kader van de aanvraag zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaruit volgt dat er nog verdere uitwerking plaats moet vinden. Uit de beoordeling volgen dan ook de nodige randvoorwaarden aan die nadere uitwerking.

Voor het onderhavige zijn in de ruimtelijke onderbouwing (GoFlo) en de daarbij behorende bijlagen de relevante aspecten om af te wijken van het omgevingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Ook is een aanmeldnotitie mer-beoordeling ingediend. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing en de aanmeldnotitie.

Gelet op de hiervoor uiteengezette overweging zijn wij bereid om voor het beoogde gebruik als 'bedrijf, een groothandel in vlees, vis, gevogelte en groenten en het vastleggen van het bouwvlak/zones inclusief maatvoering', op het perceel Huysitterweg 17-19 Leidschendam, overeenkomstig de bij de aanvraag behorende gegevens en bescheiden, medewerking te verlenen. Deze medewerking is onder voorwaarde dat in de aanvraag voor de activiteit 'bouwactiviteit – omgevingsplan' aan de ons gestelde randvoorwaarden zoals vermeld op de volgende pagina's wordt voldaan.

De randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden bij een nadere uitwerking zijn als volgt:

1. Het initiatief omvat circa 2 ha bedrijfsbebouwing, circa 12.500 m² groen (waarvan maximaal 2750 uitgevoerd in waterdoorlatende tegels tbv opslag/opstelplaatsen vrachtwagens), circa 1800 m² water;
2. Het totaal aan bedrijfsbebouwing en bijbehorend erf (ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en overige gronden (niet zijnde groen en water)) bedraagt niet meer dan 3 ha;
3. De bedrijfsbebouwing is georiënteerd op de Huysitterweg en is via deze weg ook toegankelijk voor werknemers en bezoekers;
4. Het vrachtverkeer wordt ontsloten via een separate ontsluiting op de Veenpoldersweg;

5. Per bouwfase dient te worden voldaan aan het op dat moment geldende parkeerbeleid;
6. De activiteiten die in het bedrijfsgebouw zijn toegestaan is een groothandel in vlees en vleesverwerking en vergelijkbare activiteiten in de voedselindustrie conform de VNG-richtafstandenlijst milieucategorie 3.1 (VNG, 2009);
7. In het kader van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing bedraagt de hoogte voor maximaal 2/3 van het bouwoppervlak van 2 ha maximaal 12 meter en voor het resterende deel van het bouwoppervlak (1/3 deel) maximaal 9 meter en wordt aan de polderzijde een robuuste groenstrook aangelegd van 30 meter groen en een watergang van 7 meter (totaal 37 meter);
8. Aan de noord- en zuidzijde van het perceel dienen robuuste groenstroken te worden aangelegd met een diepte van 5-10 meter. Het vastleggen van de exacte invulling en breedte is afhankelijk van onder andere het ontwerp van de bedrijfsbebouwing en bijbehorende logistiek en zal in nauw overleg worden bepaald in het inrichtingsplan. De inrichting van deze groenstroken moet in een latere uitwerking plaats vinden conform de zonering zoals opgenomen in de randvoorwaarden
9. Het gebouw dient te worden voorzien van (in)gebouwde voorzieningen voor gebouwbewonende dieren. Aan de oostzijde van het gebouw dienen neststenen of nestkasten toegepast te worden voor huismus en gierzwaluw. Voor de huismus is dit minimaal 12 neststenen of nestkasten op circa 3-4 meter hoogte. Voor gierzwaluwen is dit minimaal 12 neststenen of nestkasten op de laatste meter onder de dakrand. De zuid- en westgevel dienen te worden voorzien van een kraamkast voor vleermuizen op minimaal 5 meter hoogte of hoger en niet boven ramen;
10. De hoogte van 9 meter bevindt zich in ieder geval aan de polderzijde en heeft een minimale breedte van 45 meter. Het resterende deel van het bouwoppervlak met deze hoogte van 9 meter kan flexibel op het perceel te worden ingevuld;
11. Er dient een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van de huidige kas. Bij dit onderzoek moet ten minste aandacht besteed worden aan de 3 voormalige bovengrondse tanks, alle gedempte sloten en het voormalige amfetaminelab. Voor het amfetaminelab moet gebruik gemaakt worden van een analysepakket voor de meest voorkomende stoffen gebruik bij drugsproductie, zoals BTEX, diverse alcoholen en de zuurgraad. Een nader asbestonderzoek moet uitgevoerd worden ter plaatse van de puinverharding onder het asfalt. Al bij de werkzaamheden grondwater zal worden onttrokken, moet het grondwater onderzocht worden op verhoogde gehalten (met name koper, nikkel, lood en molybdeen);

12. Omdat archeologisch vooronderzoek op de locatie momenteel slechts beperkt mogelijk is, kan worden ingestemd met eventueel uitstel van het waardestellend onderzoek tot het moment dat de huidige locatie toegankelijk wordt. De initiatiefnemer kan hiervoor contact opnemen en afspraken maken met de adviseurs archeologie van onze gemeente.

Ter bescherming van het ondergrondse archeologische erfgoed worden aan de uitvoering van de ondergrondsloop- en graafwerkzaamheden in ieder geval de volgende voorwaarden verbonden totdat naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

a. Voorwaarden sloop/bouwrijp maken

1. de ondergrondse sloop werkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerd bedrijf. Voor de begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en Plan van Aanpak (PvA) verplicht;
2. Alle graafwerkzaamheden dienen met zorg en beleid uitgevoerd te worden. Schade aan het archeologische erfgoed dient te allen tijde voorkomen te worden;
3. Heipalen mogen niet worden getrokken, maar dienen in de bodem te blijven totdat de archeologische waarden zijn aangetoond en eventueel veiliggesteld;
4. De start van de sloopwerkzaamheden dient 1 week voor aanvang per email gemeld te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Leidschendam-Voorburg ([redacted] via [redacted]@leidschendam-voorborg.nl)

b. Voorwaarden civieltechnische werkzaamheden

1. Voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden dient er waardestellend onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een archeologisch onderzoek, conform Programma van Eisen;
2. Indien tijdens dit onderzoek behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen, dienen deze ex situ (door middel van een opgraving) behouden te worden indien in situ behoud niet mogelijk is.

c. Aandachtspunten

De initiatiefnemer dient rekening te houden met het volgende

1. Geadviseerd wordt om met het PvE te onderzoeken of -werk met werk-gemaakt kan worden, bijvoorbeeld door het archeologisch (waarderende) onderzoek uit te voeren direct voorafgaand aan de aanleg van de bouwkuip en eventuele kelderaanleg;

2. Geadviseerd wordt in het PvE de mogelijkheid op te nemen om door te starten naar opgraving indien daartoe door de gemeente wordt besloten. Op deze wijze kan voorkomen worden dat er tussen het vooronderzoek en de opgravingen er een vertraging ontstaat van meerdere weken;
3. Voor een doorstart is het noodzakelijk dat het onderzoeksbureau een onderbouwing voor behoud van de vindplaats voorlegt aan het bevoegd gezag, waarbij de bevindingen van het waardestellend onderzoek gewaardeerd zijn;
4. De kosten van een archeologisch onderzoek met doorstart naar opgraving zijn vooraf minder goed te begroten. Geadviseerd wordt daarom vooraf de scope van het onderzoek goed vast te leggen en duidelijk afspraken te maken met de archeologisch aannemer in de vorm van inschrijfstaten (product kosten) en stelposten;
5. Een bureau onderzoek en een inventariserend booronderzoek kan de kans op eventueel aanwezige archeologische resten beter in beeld brengen.

d. *Benodigde aanvullende informatie*

Om een gespecificeerd advies voor onderzoek op te kunnen stellen is het essentieel om vooraf inzichtelijk te maken welke werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot sloop en nieuwbouw. Hierbij zijn de volgende stappen noodzakelijk:

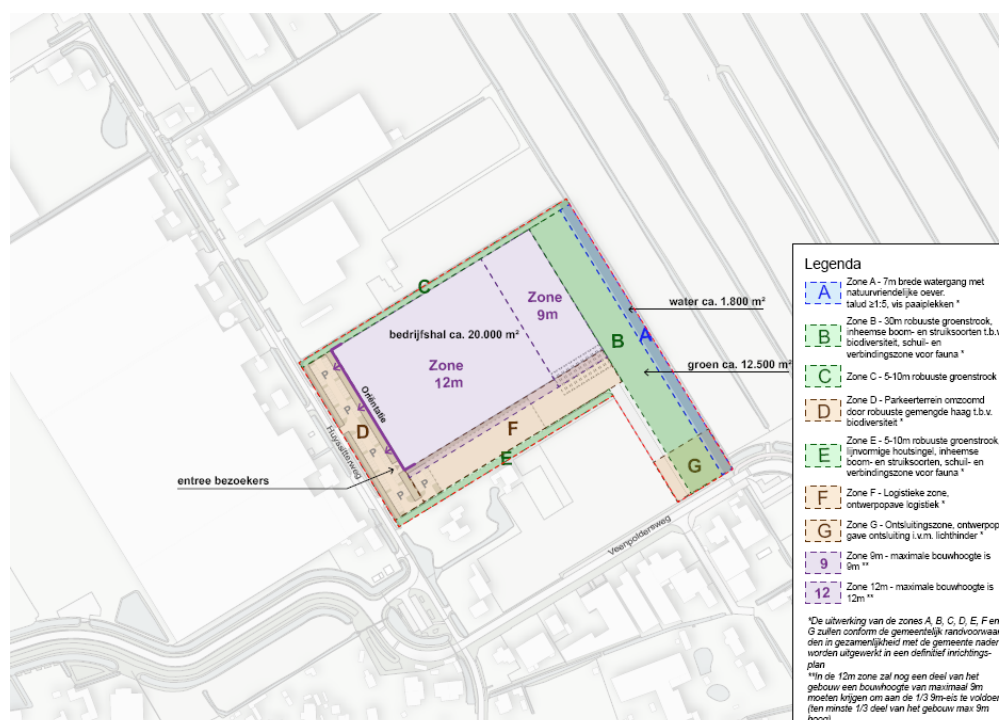
1. In kaart brengen welke nieuwe verstoringen plaatsvinden en hoe deze zich verhouden tot de bekende aanwezige verstoringen;
 2. Leg deze inventarisatie voor aan het bevoegd gezag, adviseur archeologie van de gemeente;
 3. Bureauonderzoek archeologische verwachting door gecertificeerd bureau;
 4. Advies vervolgonderzoek van adviseur archeologie gemeente;
 5. Eventueel uitvoeren vervolgonderzoek of maatregelen treffen voor planaanpassing;
 6. In geval van onderzoek worden de volgende zaken ter goedkeuring voorgelegd aan bevoegd gezag, adviseur archeologie van de gemeente:
 - Het Programma van Eisen en Plan van Aanpak;
 - Evaluatieverslag en voorstel uitwerking onderzoek;
 - Eindrapport.
13. Voor de sloop van de huidige bedrijfswoning dient aanvullend onderzoek naar vlermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vlermuizen dient te worden uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, volgens het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden;

14. Specifieke zorgplicht voor flora en fauna is van toepassing, volgens het bepaalde in de Quickscan Natuur Huyssitterweg 17-19 te Leidschendam van Blom ecologie d.d. 18 februari 2026;
15. Aan de overzijde van de Veenpolderweg is een bedrijventerrein gelegen. Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai Huyssitterweg 17, Stompwijk van de milieuadviseur 16 februari 2025 blijkt dat het af- en aanrijden van vrachtwagens leidt tot een hoger geluidniveau veroorzaakt door piekgeluiden dan wettelijk is toegestaan. Deze overschrijding vindt plaats bij een tweetal bedrijfswoningen op dit bedrijventerrein. Bij geluidgevoelige gebouwen op een bedrijventerrein is het wettelijk mogelijk om 5 dB(A) meer toe te staan. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving is 70 dB(A) toegestaan voor piekgeluid vanwege aandrijfgeluid van transportmiddelen en mag op een bedrijventerrein hier 5 dB extra (dus 75 dB(A)) worden toegestaan. Tegelijkertijd gelden op dit moment ook de regels van de Bruidsschat opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Deze regels dienen aankomende jaren worden omgezet naar regels gebaseerd op het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op basis van de regels van de bruidsschat zal bij ingebruikname van het bedrijf een maatwerkvoorschrift nodig zijn, dit is niet het geval als de regels van het omgevingsplan zijn aangepast conform de regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het bovenstaande houdt in dat er mogelijk bij ingebruikname van het bedrijf een maatwerkvoorschrift noodzakelijk is. Wij zijn in beginsel bereid hieraan medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:
- Maximale piekgeluid vanwege aandrijfgeluid van transportmiddelen bedraagt 75 dB(A);
 - Dit piekgeluid is in de avondperiode toegestaan tussen 19 uur – 21 uur;
 - Dit piekgeluid is in de nachtperiode toegestaan tussen 6 – 7 uur;
 - Een mogelijk gemaximaliseerd aantal vrachtwagenbewegingen tussen 6-7 uur.
- In de aanvraag voor de activiteit ‘bouwactiviteit – omgevingsplan’ zal worden beoordeeld of een maatwerkvoorschrift benodigd is.
16. Het aangepaste ‘Akoestisch onderzoek door De Milieuadviseur, 12 mei 2026’ is akkoord bevonden onder de voorwaarde dat in een volgende fase het geluid opnieuw in beeld wordt gebracht inclusief het gecumuleerd en gezamenlijk geluid en de opmerkingen van de ODH (01171819, d.d. 28 mei 2026) zijn verwerkt. Na verwerking van de opmerkingen op het aangepaste geluidrapport is dan geen sprake meer van overschrijdingen van de geluidnormen van het Bkl (samen met die van de Bruidsschat aangaande woningen op een bedrijventerrein) en uit de ETFAL-toets zijn naar verwachting geen knelpunten te verwachten

17. In aanvulling op voorwaarde nummer 9 zoals hierboven genoemd geldt dat een groene gevel met diverse klimplanten als alternatief voor de nestkasten voor huismussen kan fungeren, als deze in stand wordt gehouden. Klimplanten zijn bijzonder geschikt als verblijf- en nestplaats voor bepaalde vogels vanwege hun dichte bladstructuur, beschutting en voedsel (bessen en insecten). Nestkasten van houtbeton aan de gevel zijn eventueel ook een alternatief voor huismussen. Een nestkast in een boom kan alleen een alternatief zijn als de boom groot genoeg is. Gierzwaluwen hebben een vrije aanvliegroute nodig, bij voorkeur zo hoog mogelijk. Nestkasten in bomen zijn daardoor niet mogelijk. Eventueel kunnen uitwendige kasten van houtbeton aan de gevel of onder de dakrand worden geplaatst. Invliegopeningen voor vleermuisverblijven moeten minimaal op 5 meter en ook hier geldt een vrije aanvliegroute en bij voorkeur zo hoog mogelijk. Kraamkasten kunnen niet in een oom gehangen worden maar zo nodig wel aan de gevel.

Randvoorwaarden die in gezamenlijkheid met de gemeente uitgewerkt moeten worden

Daarnaast zijn er randvoorwaarden die in gezamenlijkheid met ons verder uitgewerkt moeten worden in de latere fase van de ontwikkeling. Deze hebben betrekking op het inrichtingsplan en verwijzen naar de diverse zones zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



De randvoorwaarden zijn de volgende:

Zone A

7 meter brede watergang over de volledige lengte van de noord-oostzijde met een golvende natuurvriendelijke oever van minimaal 1:1,5 met zones die flauwer en paaiplaatsen (inhammen) voor vissen.

Zone B

30 meter robuuste groenstrook (landschappelijke zone) over de volledige lengte van de noord-oostzijde van het perceel begroeid met inheemse bomen en struiken, die bijdraagt aan lokale biodiversiteit en dient als waardevolle schuil- en verbindingzone voor fauna. Bestaat uit een dichte begroeiing van heester en bomen met een grote variatie aan soorten zoals els, zomereik, gewone vogelkers, veldesdoorn, winterlinde, haagbeuk, wils-soorten, wilde appel en peer, gewone vogelkers, hulst, meidoorn, liguster, hondsroos, hazelaar, vlier, Gelderse roos, gele kornoelje, egelantier.

Zone C

5-10 meter robuuste groenstrook langs de noordzijde van het gebouw. Vanwege de noordelijke oriëntatie en intense schaduw hier een variatie van taxus en hulst die zorgen voor jaarrond structuur in combinatie met beuk (vooral de groen) en liguster met bodembedekkende klimop.

Zone D

Het parkeerterrein aan de Huyssitterweg wordt omzoomd door een brede robuuste gemengde haag die bijdraagt aan lokale biodiversiteit met een focus op een mix van bessen, bloesem en beschutting. Een basis van veldesdoorn, haagbeuk, meidoorn en liguster in combinatie met hondsroos, egelantier en rode kornoelje voor extra bloesem en bessen/bottels. De parkeervakken worden om de 6 vakken gescheiden door een boom in een ruim beplante boomspiegel ter grootte van een parkeervak. De bomen op het parkeerterrein bestaan uit een mix van winterlinde (50%), veldesdoorn, zomereik.

Zone E

5 – 10 meter robuuste groenstrook (landschappelijke aaneengesloten, lijnvormige houtsingel) begroeid met inheemse bomen en struiken, die dient als waardevolle schuil- en verbindingszone voor fauna. Bestaat uit een dichte begroeiing van heesters en bomen met een grote variatie aan soorten zoals els, zomereik, veldesdoorn, winterlinde, haagbeuk, wilg-soorten, meidoorn, hondsroos, Gelderse roos, rode kornoelje, egelantier.

Robuuste groenstroken

De voorgeschreven 5-10 meter brede groenstroken aan de noord- en zuidzijde van het perceel worden in samenhang beschouwd en wordt ook gerelateerd aan het totaal 12.500 m² groen. Uitgangspunt is zowel aan de noord- als zuidzijde de realisatie van een robuust groene structuur. Vanwege de stedenbouwkundige inpassing van het bedrijfsgebouw en bijbehorende logistiek is een ontwerpogave die in nauw overleg met initiatiefnemer en de beleidsadviseurs van mobiliteit, groen en stedenbouw nader zal worden uitgewerkt.

Groen/bruin dak

Het platte dak dient zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden als groen-bruin natuurdak (een extensief natuurdak waarbij de substraatlaag variërende diktes heeft tussen de 20 en 40 cm). Dit is goed voor vlinders, wilde bijen, vogels, vleermuizen en planten. Door de variërende dikte van de substraatlaag ontstaan verschillende gradiënten, begroeid met meerdere kruiden en grassen. Door te variëren met grond dikte kunnen microklimaten ontstaan. Het principe van een bruin dak is een samenstelling van zand, steen, schelpen en grind in combinatie met hout en wortelstronken. Deze daken worden vooral gebruikt door opportunistische weidevogels zoals o.a. de scholekster. De vogels zoeken de daken op omdat ze hier veilig zijn voor een groot aantal predatoren zoals vos en marterachtigen. Door holle buizen op het dak te leggen kunnen de kuikens zich in veiligheid brengen voor predatoren in de lucht zoals kraaien en kiekendief.

Ontwerpopgave ontsluiting veenpolderweg ivm lichthinder

Uit de participatie is gebleken dat er zorgen zijn van een direct omwonende over mogelijke lichthinder van inschijnende koplampen van vrachtverkeer. Dit is een ontwerpopgave die in nauw overleg met initiatiefnemer en de beleidsadviseurs van mobiliteit, groen en stedenbouw nader zal worden uitgewerkt.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer spant zich in om daar waar mogelijk extra duurzaamheidsmaatregelen te nemen, zoals:

- Gebruik van bodemwarmte (WKO-installaties);
- Energiezuinige installaties;
- Onderzoek naar zelfvoorzienend energiesysteem;
- Beperken CO₂-uitstoot tijdens de bouw;
- Certificering conform BREEAM-NL;
- Onderzoek waterbesparende maatregelen.

Beeldkwaliteit, duurzaam bouwen & klimaatadaptatie

In de vervolgfase zullen ook aanvullende afspraken worden gemaakt over beeldkwaliteit, duurzaam bouwen en klimaatadaptatieve maatregelen. De duurzaamheidsmaatregelen als hiervoor beschreven worden hierbij in ieder geval worden betrokken. Uitgangspunt is dat absoluut minimum voldaan moet worden aan gemeentelijk en provinciaal beleid, maar dat in overleg met Luiten wordt gezocht naar een verdere invulling die passend is bij de opgave en realistisch uitvoerbaar zijn. De opgave is – ondanks het bufferende groen, bedrijfsbebouwing te realiseren dat voor zover mogelijk uitgaat van natuurlijke materialen dat architectonisch past in het landschap.

Verder wordt erkent dat er voor onderhavig planvoornemen een participatietraject is doorlopen. Er is een inloopbijeenkomst georganiseerd en daar is een verslag van opgesteld. Bovendien heeft de gemeente in het verleden advies geleverd over het uitgevoerde participatie- en communicatieplan. Daarmee wordt het participatietraject als voldoende beoordeeld.

Tot slot is er vooroverleg met de provincie gevoerd en is ondertussen een AOK opgesteld voor het geheel.

Conclusie

Op basis van bovenstaande motivering en randvoorwaarden kan medewerking worden verleend aan het voorgestelde plan.

Deze medewerking is onder voorwaarde dat in de aanvraag voor de activiteit 'bouwactiviteit – omgevingsplan' aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden wordt voldaan, zoals deze zijn opgenomen in bovenstaande motivering.