

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



Onderbouwing BOPA Huyssitterweg 17-19, Stompwijk

Gemeente Leidschendam-Voorburg



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Huysitterweg 17-19 Leidschendam
Datum: 3 april 2026
Projectnummer Buro SRO: SR260021
Projectmedewerkers: ██████████ | ██████████

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Luiten Food

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: 't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Telefoon: 030-2679198
E-mail: ██████████@buro-sro.nl
Internet: www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	5
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Vooroverleg	8
2.2	Participatie	8
3	Huidige situatie	9
4	Planbeschrijving	12
5	Toetsing aan omgevingsplan	14
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	14
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	15
6	Beleid	16
6.1	Rijksbeleid	16
6.2	Provinciaal beleid	19
6.3	Regionaal beleid	26
6.4	Gemeentelijk beleid	27
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	29
7.1	Welstand	29
7.2	Verkeer en parkeren	29
7.3	Duurzaamheid en gezondheid	31
7.4	Geluid	32
7.5	Activiteiten en milieuzonering	32
7.6	Luchtkwaliteit	35
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	36
7.8	Bodem	38
7.9	Omgevingsveiligheid	39
7.10	Natuur	41
7.11	Water	44
7.12	Mer-beoordeling	47
8	Financiële haalbaarheid	49
9	Conclusie	50



Bijlagen

Bijlage 1: Participatieverslag (17 maart 2026)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek door De Milieuadviseur (12 februari 2026)

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek door Transect (16 februari 2026)

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek door Grondslag (20 maart 2026)

Bijlage 5: Ecologisch onderzoek door Blom Ecologie (18 februari 2026)

Bijlage 6: Stikstofdepositie onderzoek door Buro SRO (17 februari 2026)

Bijlage 7: Verhardingsbalans door Buro SRO (17 februari 2026)

Bijlage 8: Aanmeldnotitie mer-beoordeling door Buro SRO (25 februari 2026)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De initiatiefnemer, Luiten Food, is een groothandel in vlees, vis en gevogelte en is gevestigd aan het Klaverblad in het zuiden van de kern Stompwijk (Leidschendam). De huidige locatie biedt onvoldoende groeimogelijkheden voor het bedrijf. De initiatiefnemer is dan ook voornemens de bedrijfsactiviteiten gefaseerd naar de locatie Huyssitterweg 17-19 te verplaatsen. Vanwege de sterke binding die het bedrijf heeft met Stompwijk is het oog op dit glastuinbouwperceel in de Meeslouwerpolder gevallen. De beoogde transformatie biedt daarnaast mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit op het nieuwe perceel te verbeteren.

Het initiatief past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' uit 2021 onderdeel van uitmaakt. De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en is bestemd voor glastuinbouwbedrijven en daarbij behorende opstallen. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden. Onderhavige aanvraag ziet toe op een opvolgende BOPA: eerst wordt enkel het afwijken van het omgevingsplan aangevraagd, op een later moment de bouwactiviteit (omgevingsplan). Dit heeft als reden dat het bouwplan op dit moment nog niet ver genoeg is uitgewerkt. Door alleen het 'afwijken van het omgevingsplan' aan te vragen kan wel al de beoogde functiewijziging worden vergund. Er dient hierbij met een onderbouwing inzichtelijk te worden gemaakt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie ligt aan de Huyssitterweg in de Meeslouwerpolder, nabij Stompwijk. De Meeslouwerpolder is een concentratiegebied van met name glastuinbouw. Dit glastuinbouwgebied ligt achter het historische lint aan de Doctor van Noorstraat, waar de kern Stompwijk zich van origine heeft gevormd.

De beoogde ingrepen vinden plaats op de percelen met perceelnummers 1562, 1564 en 1997. Deze percelen maken onderdeel uit van de kadastrale gemeente Leidschendam-Voorburg, sectie B. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 40.600 m². De navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied aan.





Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Vooroverleg

Er hebben veelvuldig gesprekken met de gemeente Leidschendam-Voorburg plaatsgevonden. Zo is de beoogde stedenbouwkundig opzet met hoogteverdeling (9 m – 12 m) tot stand gekomen. Op een later moment zal hier ook de reactie van de provincie Zuid-Holland op het vooroverleg verwerkt worden.

2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in 2022 een participatieleidraad opgesteld. De initiatiefnemer organiseert participatie en is hiervoor verantwoordelijk. Hiervoor moet de initiatiefnemer de omgeving informeren over het plan, waarbij omwonenden, organisaties en andere belanghebbenden worden betrokken. De initiatiefnemer kan via informatiebijeenkomsten, enquêtes, keukentafelgesprekken, gesprekken in de buurt of gesprekken met sleutelfiguren opinies verzamelen. Deze input wordt verwerkt in een participatieverslag waarin beschreven wordt welke opmerkingen zijn gemaakt en welke aanpassingen aan het ontwerp zijn gedaan. Wanneer de input niet meegenomen wordt in het vervolgon ontwerp dient dit gemotiveerd te worden in het participatieverslag. In het participatieverslag wordt ook beschreven of er vervolgbijeenkomsten worden georganiseerd en hoe de omgeving in het vervolgproces wordt betrokken.

Op dinsdag 17 maart 2026 heeft een participatieavond bij Luiten Food plaatsgevonden. Hierbij waren ca. 90 mensen aanwezig. Een verslag van deze avond is toegevoegd aan bijlage 1. Het sentiment van de avond was over het algemeen positief. De geuite zorgen en aandachtspunten hebben over het algemeen niet geleid tot aanpassingen in het plan. Een specifieke zorg die mogelijk wel tot aanpassing leidt is het inschijnen van koplampen vanaf de ontsluitingsweg voor vrachtverkeer bij de tegenovergelegen bedrijfswoningen. Mogelijk dat hiervoor een bocht in de ontsluitingsweg wordt aangebracht.



3 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Huyssitterweg en voor een klein gedeelte aan de Veenpoldersweg, en is onderdeel van het glastuinbouwgebied de Meeslouwepolder. De Meeslouwepolder bevindt zich ten noordwesten van de kern Stompwijk. Het kassengebied ligt achter het lint van de Doctor van Noortstraat en is zichtbaar vanaf het lint. Het achterland is grotendeels in gebruik als agrarisch grondgebied.

De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met erf, circa 33.000 m² aan kassen en bedrijfsruimtes en een ondergronds waterbassin van circa 4.700 m². De bestaande bebouwing is sinds 1979 in gebruik als kweekkas voor hydrangea's en seizoensproducten. De bedrijfswoning stamt uit 1988 en heeft een inhoud van 530 m³. De woning is gerenoveerd in 2019. Op de navolgende afbeelding is een impressie van het projectgebied weergegeven.



Aanzicht zuidwestzijde (bron: Google Streetview)



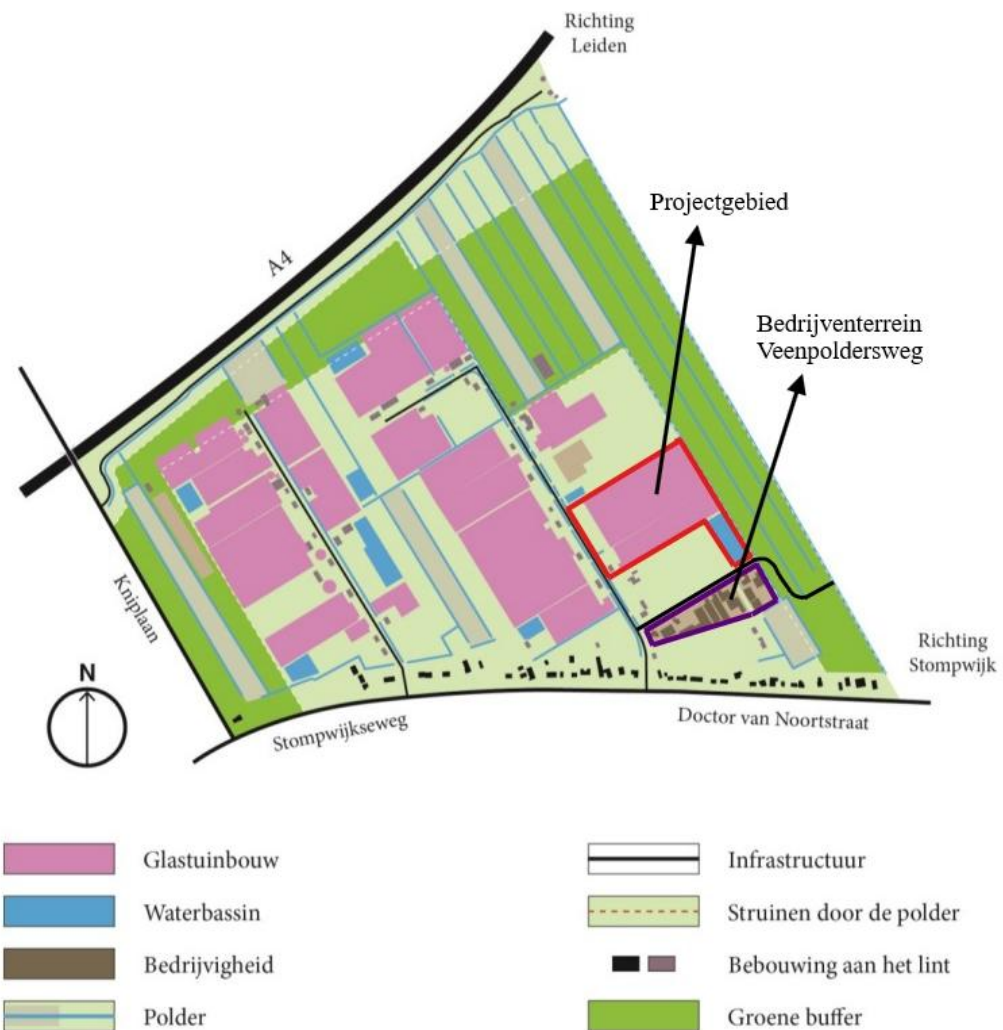
Aanzicht bedrijfswoning Huyssitterweg 19 (bron: Google Streetview)



Aanzicht zuidoostzijde kassen en waterbassin op perceelnummer 1997 (bron: Google Streetview)

In de omgeving van het projectgebied staan voornamelijk glastuinbouwcomplexen en enkele bedrijfswoningen. Aan de oostzijde van de Huyssitterweg, in lijn met het projectgebied, bevinden zich enkele woningen, een agrarisch glastuinbouwbedrijf, een klusbedrijf en een elektrotechnisch installatiebedrijf. De Huyssitterweg is een doodlopende weg zonder vrijliggende fietspaden of fietsstroken. De weg wordt geflankeerd door smalle onderbroken watergangen aan de oostzijde en laanbomen aan de linkerzijde.

Op de navolgende afbeelding is de ruimtelijke context van de Meeslouwerpolder en omgeving weergegeven.



Functies in de Meeslouwerpolder (bron: Overmorgen)



Zoals te zien is op de functiekaart ligt ten zuiden van het plangebied, aan de overkant van de Veenpoldersweg, het bedrijventerrein Veenpoldersweg. Dit is een kleinschalig bedrijventerrein van ca. 1 ha, wat door de gemeente aangeduid is als locatie voor bedrijven tot milieucategorie 3. Het gaat daarmee om een compacte enclave van bedrijfsunits, met een functionele oriëntatie op bereikbaarheid via de hoofdwegen en lokale ontsluitingswegen, waaronder de Veenpoldersweg.

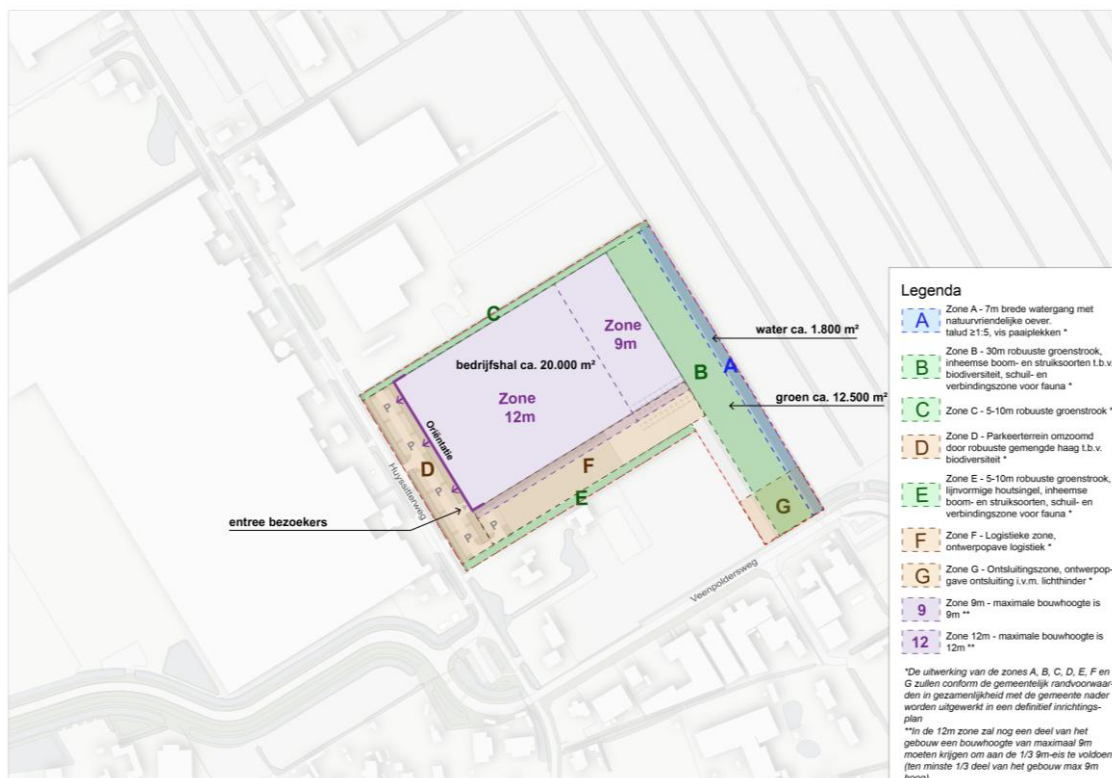


4 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande glastuinbouwcomplex te slopen en hier nieuwe, moderne bedrijfsbebouwing voor in de plaats te realiseren. Het initiatief is ingegeven door de behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Op de huidige locatie van het bedrijf is daarvoor geen ruimte meer beschikbaar. Verder zorgt de ligging aan de rand van het dorp ervoor dat dorpsbewoners overlast kunnen ervaren door de (extra) vrachtwagenbewegingen. De realisatie van bedrijfsbebouwing op een andere locatie biedt tevens mogelijkheden voor:

- modernisering van de bedrijfsvoering;
- optimalisatie van logistieke processen (betere laad-/losmogelijkheden, interne transportstromen);
- verduurzaming (energiezuinige installaties, warmtepompen/WTW, klimaatadaptieve inrichting);
- arbeidsomstandigheden en veiligheid (heldere verkeersscheiding, betere voorzieningen, brandveilig ontwerp).

Het planvoornemen betreft nadrukkelijk een verplaatsing in fasen, zodat de continuïteit van de bedrijfsvoering geborgd blijft en piekbelasting tijdens de overgang wordt beperkt. Stedenbouwkundig is beoogd bedrijfsbebouwing te realiseren met een representatieve uitstraling richting openbare ruimte. De belangrijkste ontwerpprincipes zijn een heldere zonering op het perceel, beperking van omgevingshinder en groene randen en kwalitatieve landschappelijke inpassing. Op de navolgende afbeelding is het concept van de inrichting weergegeven. In enkele van de bijlagen (bijlagen 3, 5, 6 en 8) is nog een oudere versie van de inrichtingsschets weergegeven. Deze wijkt niet wezenlijk af van navolgende afbeelding, maar de nog te maken keuzes zijn hier niet op verwerkt.



Inrichtingsschets (bron: Buro SRO)



Zoals te zien is op de inrichtingsschets krijgt het pand een tweezijde oriëntatie: de zuidwestkant (Huyssitterweg) voor personeel en bezoek en de oostkant (Veenpoldersweg) voor transporten van een naar de loading docks. De zuidwestzijde van het pand, die georiënteerd is op de Huyssitterweg, krijgt een representatieve uitstraling. Ook het parkeerterrein zal zich hier gaan bevinden. De bedrijfswoning, die zich ook aan deze kant van het perceel bevindt, zal gesloopt worden.

Er is uitgegaan van een getrapte opbouw in bouwhoogte: het deel aan de noordoostzijde (45 m) blijft lager (9 m) en het overige deel van de massa wordt hoger (12 m). Daarnaast heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg de wens uitgesproken dat in aanvulling op het lagere deel aan de noordoostzijde nog eens een oppervlakte van 1.638 m² een maximale bouwhoogte van 9 m krijgt. Er is nog onbekend welk deel van de bebouwing wordt voorzien van deze lagere hoogte.

De getrapte opbouw zorgt ervoor dat de bebouwing naar de groenzone voorzien wordt van een bescheidenere bouwmassa. Het deel van de bebouwing met de hogere bouwhoogte (tweederde van het gebouw) is bedoeld voor opslag/magazijn.

De loading docks gaan zich in het oostelijke deel van de bebouwing bevinden. Hiervoor wordt een nieuwe aansluiting op de Veenpoldersweg gemaakt, op het kadastrale perceel waar zich momenteel het waterbassin bevindt. Op dagelijkse basis gaat deze aansluiting ca. 150 vrachtwagenbewegingen (onderverdeeld in 65% trekker met oplegger, 25% bakwagens en 10% busjes) afwikkelen. De verkeersafwikkeling komt nader aan bod in [paragraaf 7.2.1](#). Langs deze aansluiting worden tevens vrachtwagenparkeerplaatsen aangelegd.

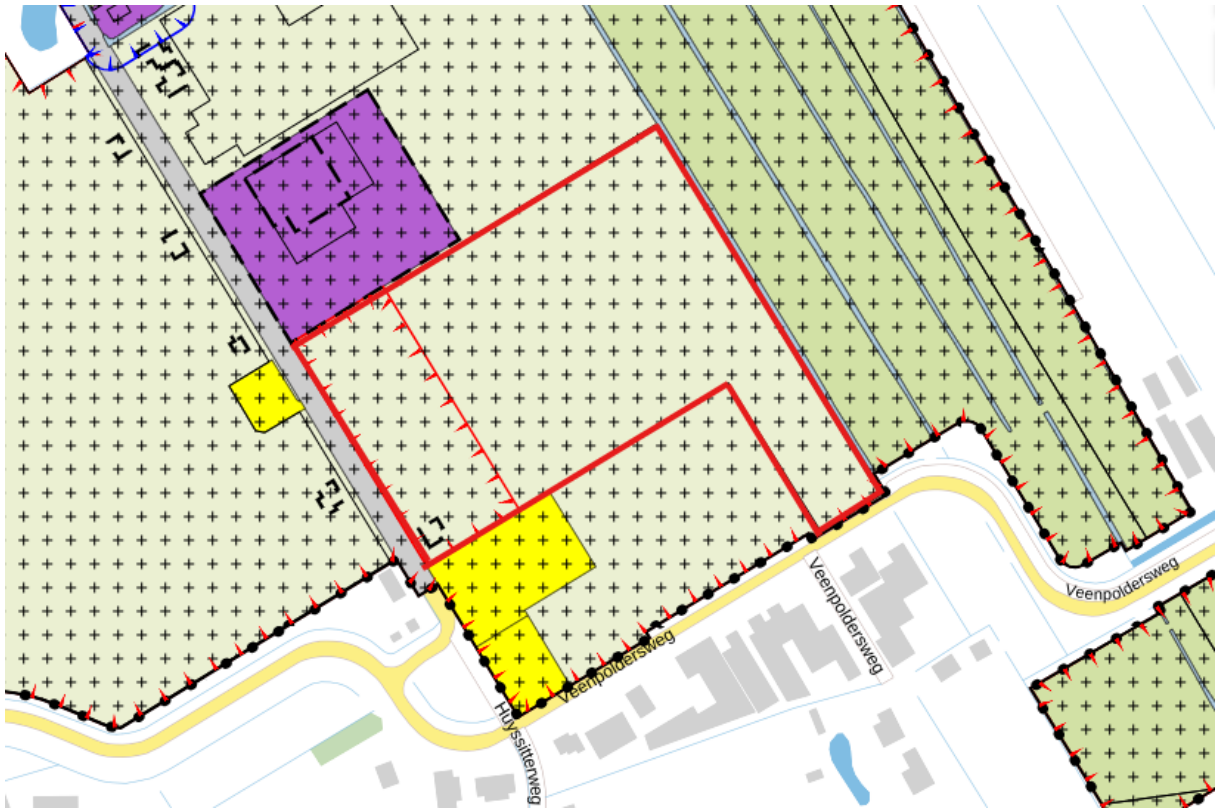
Om de inpassing in de landelijke omgeving te verzachten worden groene kamers toegepast. Deze groene vlakken creëren rust in de overgang van de gebouwrand naar het open polderlandschap en dragen bij aan biodiversiteit en natuurontwikkeling. De groenzones worden ingericht met een hoog biodiversiteitsgehalte, waarbij de vegetatie van laag naar hoog oploopt om de randen van het bedrijfsperceel te verzachten. Er wordt een groene rand van ca. 250 m lang en 30 m breed toegepast waarin zich een watergang met een oeverzone van 7 meter gaat bevinden. Ook aan de noord wordt een groene zone van respectievelijk 14 lang aangehouden. Aan de zuidzijde is vanwege de gemeentelijke parkeereis voor nu rekening gehouden met parkeren op waterdoorlatende verharding. Er zal nog met de gemeente worden afgestemd of de parkeereis of groenaanleg leidend is. Verder zal ook de uitrit voor het vrachtverkeer verder uitontworpen te moeten worden, om lichthinder van inschijnende koplampen voor omwonenden te minimaliseren.



5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder', vastgesteld op 5 oktober 2021.



Uitsnede van bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder'

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt en bijbehorende bebouwing zoals kassen, bedrijfsgebouwen en klimaathallen. De kassen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast is het toegestaan om tot 15% van het bedrijfsoppervlak uit andere bedrijfsgebouwen te laten bestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het bouwvlak beslaat het volledige plangebied. Op de planlocatie is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter, en een maximale inhoud van 750 m³. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en is naast de voorkomende bestemming bestemd voor de bescherming en het behoud van op/in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied is volledig onderdeel van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Deze aanduiding maakt het mogelijk om de aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De voorzijde van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone –

wijzigingsgebied 2'. Deze maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' of 'Wonen – Grondgebonden'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Derhalve dient afgeweken te worden van het tijdelijke omgevingsplan.

Spelregels transformatie glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder

Daarnaast zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan spelregels opgenomen voor de transformatie van het glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. Het toevoegen van bedrijvigheid in het gebied wordt alleen toegestaan voor bestaande bedrijven met een aantoonbare band met Stompwijk uit het nabije buitengebied (met name vanaf de Stompwijkseweg), die bij vertrek hun huidige locatie volledig saneren, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt. Het initiatief van Luiten Food sluit goed aan op deze eis.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- De bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' staat geen andere bedrijvigheid dan (glas)tuinbouwbedrijven toe;
- 2/3^e van de bebouwing wordt voorzien van een bouwhoogte van 12 m, terwijl 15% is toegestaan.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het initiatief sluit aan op de vier NOVI-prioriteiten doordat het:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie versterkt door herstructurering van een bebouwd glastuinbouwperceel met inzet op energiezuinige nieuwbouw, opwek (bijv. PV), elektrificatie van logistiek waar mogelijk en een klimaatadaptatieve terreinopzet met waterberging/infiltratie en groen-blauwe randen, waarmee piekafvoer en hittestress kunnen worden beperkt;
2. bijdraagt aan duurzaam economisch groeipotentieel via modernisering en verduurzaming van een (voedsel)ketenbedrijf, met efficiëntere logistiek, toekomstbestendige bedrijfsruimte en behoud/versterking van werkgelegenheid;
3. past binnen sterke en gezonde steden en regio's doordat de bedrijfsvoering planmatig en gefaseerd wordt verplaatst en op één locatie wordt geoptimaliseerd, met een verkeersveilige inrichting op eigen terrein (scheiding vrachten en personen), beperking van hinder en het vrijspelen van de huidige stedelijke locatie voor stedelijke transformatie, waardoor de regionale ruimtevraag beter kan worden benut; en
4. invulling geeft aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied doordat geen nieuw open landschap wordt aangesneden maar een bestaand intensief gebruikt terrein wordt herontwikkeld, waarbij landschappelijke inpassing de overgang bebouwd gebied–landschap versterkt (groene buffer, erfbeplanting, behoud/aanhaken op water- en verkavelingsstructuur).

Er kan geconcludeerd worden dat het plan goed aansluit op de vier prioriteiten van de NOVI.



6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij stedelijke functies anders dan wonen in de vorm van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van dan 500 m². Met voorliggend initiatief wordt beoogd een nieuw bedrijventerrein (ca. 40.600 m²) met bedrijfspand (ca. 19.700 m²) te realiseren, wat ruim boven de ondergrens uitkomt. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve dienen de 'treden' van de ladder te worden doorlopen.

Behoefte

De behoefte aan de ontwikkeling is tweeledig: de regionale behoefte aan bedrijventerreinen en de behoefte vanuit Luiten Food om op de beoogde locatie een bedrijventerrein te ontwikkelen. Navolgend worden de beide behoeftes beschouwd.

Regionale behoefte

Door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is de Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 opgesteld. Het doel van deze strategie bedrijventerreinen is om voor de periode tot en met 2030 te bepalen hoe de MRDH gemeenten, waaronder Leidschendam-Voorburg, zich gezamenlijk inzetten voor het versterken van de ruimtelijk economische structuur van de metropoolregio. Het fundament onder die doelstelling wordt gevormd door de volgende basisprincipes:

- Stimuleren dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt
- Sturen op marktevenwicht: zorgen voor voldoende ruimte om te werken, te ondernemen en te innoveren.
- Behouden en doorontwikkelen van een veerkrachtig en robuust vestigingsklimaat en bijbehorende economische structuur, met sterke en toekomstbestendige bedrijfsclusters;
- Ruimte bieden aan de keten van start-ups en scale-ups;
- Oog voor de kwaliteit van de bestaande terreinen; en
- Verduurzaming van bedrijventerreinen.



Uit de behoefteeraming voor bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland van oktober 2021 blijkt dat er in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) een grote kwalitatieve mismatch is tussen vraag en aanbod. Enerzijds sluit het aanbod niet voldoende aan bij het type vraag. Anderzijds is het aanbod in de regio ook niet altijd op de juiste locatie gelegen. Tegelijkertijd is te zien dat locaties als Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk vooral voorzien in additionele (incidentele) grote vragers. Hierdoor is het voor andere grootschalige regionale bedrijven moeilijk om door te groeien. Geschikt aanbod voor die partijen ontbreekt grotendeels.

Tevens blijkt uit de behoefteeraming dat er voor de Haagse Regio, waar Leidschendam-Voorburg onderdeel van is, sprake is van een forse behoefte aan bedrijventerreinen. In de periode van 2023 tot en met 2030 is de uitbreidingsvraag in de regio 60 tot 121 ha. Daarnaast wordt in de Haagse Regio als gevolg van de transformatie van bestaande bedrijventerreinen een vervangingsvraag van circa 15 ha verwacht. Voor grootschalige distributie, waaronder agrologistiek, geldt dat alle zachte plannen in ontwikkeling moeten genomen worden om tot een balans tussen vraag en aanbod te komen.

Naast de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein geldt dat het aanbod dat er is, niet altijd op de meest geschikte plek ligt. Een voorbeeld hiervan is het ruime aanbod voor grootschalige distributie op de Linker Maasoever, terwijl dit elders ontbreekt. Het streven van de regio is dan ook om zoveel mogelijk passende ruimte voor bedrijvigheid te creëren en te behouden. Met passend wordt bedoeld kwalitatief goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die van maatschappelijke en/of economische meerwaarde zijn voor de regio. Bedrijven met een (maatschappelijke) toegevoegde waarde voor het economische profiel dan wel de arbeidsmarkt krijgen prioriteit bij de uitgifte van de beschikbare ruimte.

Het accommoderen van grootschalige distributie vraagt om strategische keuzes per marktgebied en voor de regio als geheel. De analyse geeft aan dat faciliteren van de maximale marktvraag tot 2030 in de marktgebieden niet tot de mogelijkheden behoort. Juist voor dit type grootschalige ruimtevragers is daarom een selectief vestigingsbeleid essentieel.

Behoeft Luiten Food

Luiten Food is een bedrijf dat historisch verbonden is met Stompwijk: het familiebedrijf is er opgericht en heeft altijd voor een groot deel (ca. 60%) lokale medewerkers gehad. Daarom wil het bedrijf graag vanuit het dorp blijven opereren. Een nieuwe locatie op fietsafstand is daarbij een nadrukkelijke voorkeur. Op fietsafstand zijn op dit moment geen geschikte terreinen of kavels beschikbaar. Daarnaast is er verkend of er geschikte locaties op bestaande bedrijventerreinen binnen Zoetermeer, Bleizo, Zoeterwoude of Leiden Zuid beschikbaar zijn. Deze zoektocht is onsuccesvol geweest aangezien er geen te koop zijn dan wel terreinen zijn uitverkocht. In Hazerswoude is alleen bedrijventerrein beschikbaar voor bedrijven gelieerd aan tuinbouw activiteiten.

Naast dat er geen geschikte locaties voorhanden zijn zou een verhuizing naar een andere gemeente betekenen dat een groot deel van de huidige werknemers uit Stompwijk met de auto moet komen of op zoek moet gaan naar een andere baan. Vanuit duurzaamheid (mobiliteit) en economische meerwaarde voor Leidschendam-Voorburg (werkgelegenheid) zou dit dan ook een ongewenste ontwikkeling zijn.

Zoals beschreven onder 'Regionale behoefte' is de ambitie van de regio zoveel mogelijke passende ruimte voor bedrijvigheid op de juiste plekken te creëren. Bedrijven met een (maatschappelijke) toegevoegde waarde voor het



economische profiel dan wel de arbeidsmarkt krijgen prioriteit bij de uitgifte van de beschikbare ruimte. Luiten Food is een bedrijf dat van grote maatschappelijke waarde is voor Stompwijk vanwege de werkgelegenheid die het met zich meebrengt.

Bestaand stedelijk gebied

In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt geformuleerd: 'Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.' Aangezien het plangebied een afzonderlijk gelegen bedrijfslocatie betreft en het voorheen een agrarische functie had maakt het geen onderdeel uit van het stedelijk gebied. Als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 5.129g lid 2 sub b Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het stedelijk gebied van Stompwijk kent nog weinig ontwikkellocaties. Vanwege het specifieke karakter van de bedrijfsvoering en de benodigde omvang zijn er geen geschikte locaties in het stedelijk gebied. Er zal dus in ieder geval sloop-nieuwbouw of nieuwbouw plaats moeten vinden. Echter is het grootste deel van de bedrijfslocaties in Leidschendam-Voorburg in gebruik of ongeschikt (te klein of vanwege de ligging). De beoogde locatie is geschikt doordat het grotendeels bebouwd is en direct aansluit op een gebied dat in de Omgevingsverordening Zuid-Holland is aangemerkt als bedrijventerrein, het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied. Dit draagt bij aan concentratie van bedrijvigheid.

Conclusie

Omdat de uitbreidingsbehoefte van Luiten Food niet binnen het stedelijk gebied kan worden opgevangen kan de keuze voor de beoogde locatie als acceptabel worden gezien. Daarnaast blijkt dat de regio ruimte biedt aan goede bedrijvigheid op de juiste plekken, binnen de segmenten die maatschappelijke meerwaarde hebben. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans, water natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland



Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die mogelijk van provinciaal belang zijn.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raakt deze aan provinciale doelen of belangen. Ook de bijzonderheid en kwetsbaarheid van de gebiedskwaliteit speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt daarbij onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Hierbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die wel aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. En bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit.



Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

Planspecifiek

Kwaliteitskaart

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart 'Laag van de ondergrond' van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is het gehele plangebied aangewezen als 'Veencomplex – oude zeelei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand en geringe draagkracht. Dit veen is ontstaan door eeuwenlange ophoping van de resten van rietveen- en veenmoslanden en moerasbossen die hier een paar duizend jaar geleden stonden. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden afhankelijk van het soort veen en de dikte van het veenpakket gevoelig tot zeer gevoelig voor bodemdaling. Richtpunten gaan uit van ontwikkelingen die zorg dragen voor behouden van het veen en zich richten op beperken van bodemdaling. Op onderhavige locatie is in de huidige situatie reeds een kassencomplex dat voorzien is van een betonvloer aanwezig. Daarmee leidt de beoogde situatie niet tot meer bodemdaling of aantasting van het veen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op de kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is het gehele plangebied aangewezen als 'Droogmakerij (veen)'. Kenmerkende Landschapselementen zijn bijvoorbeeld: erfbeplanting, elzensingels, laanbeplanting en knotwilgenrijen. Richtpunten gaan uit van het bewaren van het kleinschalige verkavelingspatroon, waarbij lengtesloten beeldbepalend zijn en worden behouden. Eventuele nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in de open polders. De bestaande watergangen blijven behouden en worden versterkt. Daarnaast wordt er erfbeplanting toegevoegd, hetgeen in de huidige situatie amper aanwezig is.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland beschikt het plangebied over de aanwijzingen 'Groene Buffer' en grenst het aan de aanduiding 'Glastuinbouwgebied'. De Groene Buffer is een niet verstedelijkt landschap tussen steden, waar het contrast met dichtbebouwde steden centraal staat. In de Groene Buffer vinden geen grootschalige stedelijke ontwikkelingen plaats. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de groenblauwe structuur, de recreatieve gebruikswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Hoewel het plangebied niet voorzien is van de aanduiding 'Glastuinbouw' in de kwaliteitskaart, is dit wel hoe het plangebied bestemd en ook in gebruik is. Glastuinbouw in Zuid-Holland vindt plaats op gronden van zand en klei, met een ligging nabij de stad of de kust. Door schaalvergroting zijn het nu een aangesloten 'glazen steden' met een dooradering van landschappelijke structuren en enkele woningen. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de kenmerkende schaal en maat van het gebied en zijn gericht op meervoudig ruimtegebruik. Ontwikkelingen in de glastuinbouwgebieden sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen bij aan de versterking van de groenblauwe structuur. Hiermee wordt een rand met passende overgangskwaliteit gecreëerd.



Met de voorgenomen ontwikkeling worden de randvoorwaarden van Groene Kamers nageleefd. Het plangebied is voorzien van een brede groene zone aan de oostzijde, waarin opgaande beplanting toe wordt gepast die de lokale biodiversiteit versterkt. Onderdeel van de groene zone is ook een verbreedde en natuurvriendelijke oever aan de oostzijde van het plangebied. Ook de andere zijden van het plangebied zijn groene zones voorzien. Dit creëert een zachte overgang van het landschap naar de bedrijfsbebouwing met een afschermdende werking, waarmee een passende overgangskwaliteit wordt nageleefd. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie door de toevoeging van het groen en de afgenomen oppervlakte aan bebouwing. Negatieve effecten op de Groene buffer zijn om deze redenen uitgesloten.

Beleidskeuzes

Het initiatief sluit aan op de provinciale beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie doordat het voorziet in toekomstbestendige ruimte voor ondernemen en versterking van de kwaliteit van werklocaties (beleidskeuze 4.1.6) door modernisering en verduurzaming van de bedrijfsvoering. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschap (beleidskeuze 6.2.1) door een zorgvuldige massaopbouw en inrichting en versterking van de landschappelijke kwaliteiten. De beoogde groen-blauwe inrichting ondersteunt het provinciale streven naar toegankelijke en hoogwaardige groenblauwe netwerken (beleidskeuze 6.2.2). Omdat de ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied plaatsvindt, is in [paragraaf 6.1.2](#) gemotiveerd waarom realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onwenselijk is en hoe zorgvuldig met schaarse ruimte wordt omgegaan, in lijn met de uitgangspunten voor toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling (beleidskeuze 6.2.3). Tegelijkertijd past de herontwikkeling van een bestaand bebouwd perceel in het buitengebied binnen de beleidlijn voor een vitaal landelijk gebied (beleidskeuze 6.2.4) waarin een integrale benadering centraal staat. In beleidskeuze 6.2.4 geeft de provincie tevens uitgangspunten voor individuele plannen voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die herontwikkeld worden tot andere functies. Omdat onderhavig plan een dergelijke herontwikkeling is wordt het plan navolgend aan de uitgangspunten getoetst.

Uitgangspunt herontwikkeling agrarische bedrijfsgebouwen	Uitwerking onderhavig plan
Nieuwe functies kunnen zich vestigen binnen de bestaande bebouwing; uitbreiding van de bebouwing is uitgesloten, ook in de toekomst.	De huidige bebouwing wordt gesloopt
Hergebruik van kassen is uitgesloten	De kassen worden gesloopt
Sloop en nieuwbouw van (een deel van) de bebouwing is mogelijk, mits: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de hoeveelheid bebouwing per saldo substantieel afneemt; ▪ het perceel de uitstraling behoudt van een boerderij-erf; en ▪ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand blijft. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De hoeveelheid bebouwing neemt substantieel af (ca. 3 ha naar ca. 2 ha) ▪ In de huidige situatie heeft het perceel niet de uitstraling van een boerderij-erf maar van een glastuinbouwperceel. De toekomstige situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. ▪ Er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.
De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies is gering en past bij de huidige ontsluitingsstructuur.	Ondanks dat de verkeersgeneratie niet gering is past het wel bij de huidige ontsluitingsstructuur, zoals blijkt uit paragraaf 7.2.1 . Daarnaast had ook het voormalige glastuinbouwbedrijf geen geringe verkeersaantrekkende werking.
Rekening wordt gehouden met de bestaande aanwezige functies in de omgeving.	De nieuwe situatie wordt zodanig vormgegeven dat er zo min mogelijk hinder voor omwonenden ontstaat.
Als het gaat om bedrijvigheid wordt dit beperkt tot lichte vormen (vergelijkbaar met milieucategorie 1 en 2).	Het plan voorziet in een middelzware functie (categorie 3.1) en wijkt daarmee af van deze eis. Echter is dat in dit geval acceptabel om de volgende redenen:



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ het projectgebied heeft geen betrekking op een solitair liggende locatie, maar op een intensief gebruikt kassencomplex bij een glastuinbouwgebied dat aan de zuidkant aansluit op een bestaand bedrijventerrein. Daarmee ligt het projectgebied in een overgangsgebied tussen buitengebied/landschap en bedrijventerrein. ▪ de beoogde functie in categorie 3.1 (groothandel in vlees en vleeswaren) is qua aard en hinderprofiel beheersbaar door goede maatregelen op het gebied van geur, geluid en gevaar. Daarnaast ligt het op een goed ontsloten locatie. De effecten zijn daarmee niet groter dan een bedrijf van categorie 2.
Opslag van materialen buiten de bebouwing is uitgesloten.	Er gaat geen structurele buitenopslag plaatsvinden.
Het toevoegen van woningen is in beperkte mate mogelijk. Het toevoegen van een groter aantal wooneenheden is mogelijk voor zorgfuncties en huisvesting van arbeidsmigranten. De toevoeging van woningen moet passen in het regionaal woningbouwprogramma; betaalbaarheid en bouwen voor kleine huishoudens zijn aandachtspunten.	Er worden geen woningen toegevoegd.
De omvang van de woningen moet passend zijn bij de uitstraling van het boerderijerf. Als richtsnoer geldt een maximum van 2.000 m ³ te verdelen over de te bouwen woningen en maximaal 650 m ³ per woning.	Er worden geen woningen toegevoegd.

De planuitwerking kan verder aansluiten op de ambities voor toekomstbestendig bouwen (beleidskeuze 6.1.2) via energiezuinig, klimaatadaptief en gezond ontwerp, en aan de energietransitie via duurzame opwek (beleidskeuze 3.1.1).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 juli 2025 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Navolgend wordt het initiatief aan de volgende artikelen van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening getoetst:

- 7.41 a (risico's van klimaatverandering)
- 7.41 aa (toekomstbestendig bouwen)
- 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling; inpassen, aanpassen of transformeren)
- 7.43 h (gebiedstype; beschermingscategorie 3 buitengebied)
- 7.43 k (gebiedstype; beschermingscategorie 2 groene buffer)
- 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)
- 7.45 c (bereikbaarheid)
- 7.45 ca (kansen voor biodiversiteit)



- 7.52 (bedrijven)

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

Daarnaast dient het risico op bodemdaling te worden beschouwd.

- Wateroverlast: Uit de Klimaateffectatlas blijkt dat er bij enkele spots in het projectgebied een relatief grote waterdiepte ontstaat bij een hevige bui van 70 mm per uur. Dit is goed op te lossen door de afwatering van hemelwater bij de beoogde herontwikkeling te verbeteren.
- Overstroming: Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatanalyse van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor de primaire en regionale waterkeringen een kleine overstromingskans van toepassing is (1 op 300 tot 1 op 3.000 per jaar). Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk geacht.
- Hitte: Ter plaatse van het plangebied is het op dit moment even warm als de rest van de omgeving. Met de ontwikkeling wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. De achterzijde van het perceel bestaat uit een groene zone met oever en vegetatie van verschillende hoogten. Dit creëert een koele plek in de omgeving. Verder zijn er ook kansen om de gevels en daken te voorzien van groenelementen voor extra verkoeling.
- Droogte: In het plangebied lijkt, op basis van de Klimaateffectatlas, droogte geen probleem te vormen. Bovendien wordt door de hoge grondwaterstand geen droogte verwacht. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden niet nodig geacht.

Verder is het plangebied matig gevoelig voor bodemdaling (10 tot 20 centimeter). De bodem in het projectgebied is hoogstwaarschijnlijk reeds ingeklonken door de bestaande kassen met betonvloer. De ontwikkeling biedt de kans weer op te hogen.

Toekomstbestendig bouwen

De beoogde bebouwing is niet uitgewerkt, maar beoogd is toekomstbestendige bedrijfsruimte te realiseren. Omdat het gaat om nieuwbouw kan een klimaatadaptief en duurzaam plan uitgewerkt worden. Dit is ook de ambitie van de initiatiefnemer.

Inpassen, aanpassen of transformeren

Rondom de Huyssitterweg bevindt zich in de huidige situatie veel glastuinbouw. Echter is de gebiedsidentiteit rondom de Huyssitterweg de laatste jaren veranderd: de uitbreiding van de Veenpoldersweg heeft het gebied aantrekkelijker gemaakt voor bedrijvigheid. Daarnaast bevindt zich direct ten zuiden van het plangebied, aan de overkant van de Veenpoldersweg een klein bedrijventerrein. Tevens is er aan de oostzijde van de Huyssitterweg een elektrotechnisch installatiebedrijf gevestigd. Daarmee is het steeds meer een gebied met functiemenging aan



het worden. Er is dan ook sprake van aanpassen: de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau (een glastuinbouwperceel wordt omgezet naar bedrijfslocatie).

Beschermingscategorie 3 buitengebied

Het initiatief betreft de herontwikkeling van een grootschalig bebouwd projectgebied (bestaand kassencomplex) en leidt daarmee niet tot een nieuw ruimtebeslag. Door situering van het gebouw in aansluiting op bestaande bebouwingsstructuren, het zorgvuldig inpassen van laad- en losfuncties en installaties, het voorkomen van verrommeling (o.a. buitenopslag en reclame) en het realiseren van een robuuste groen-blauwe inpassing worden de kenmerkende maat en schaal, het groene karakter en de landschappelijke verschijningsvormen van het landschap niet onevenredig worden aangetast. Sterker nog: de ontwikkeling komt het landschap ten goede.

De locatiekeuze voor een locatie in het buitengebied is ingegeven door het feit dat bestaand stads- en dorpsgebied (waar de huidige vestiging is gelegen) niet doelmatig of haalbaar is, onder meer vanwege de benodigde kavelomvang en logistieke eisen en het ontbreken van beschikbare en planologisch passende alternatieven op bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied. Door een bestaand bebouwd glastuinbouwperceel dat ligt in de nabijheid van bedrijvigheid een nieuw gebruik te geven wordt verdere versnippering en extra ruimtebeslag elders voorkomen.

Beschermingscategorie 2 groene buffer

Een significant deel van het buitengebied van Zuid-Holland is aangemerkt als groene buffer. Onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuw ruimtebeslag in het buitengebied mogelijk, maar is een herontwikkeling van een bestaand glastuinbouwperceel. Het plan versterkt de groene buffer doordat de bebouwing en logistieke functies worden geconcentreerd op het erf en langs de perceelsranden een robuuste groen-blauwe rand (beplanting in combinatie met waterberging) wordt gerealiseerd en planologisch geborgd, waardoor de overgang naar het buitengebied landschappelijk wordt afgerond en licht-, zicht- en verrommelingeffecten worden beperkt. Dit komt zowel de natuurwaarde als de belevingswaarde van het buitengebied ten goede.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het project is in [paragraaf 6.1.2](#) getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat het in lijn is met de 'treden' van de ladder.

Bereikbaarheid

Nieuwvestiging van het bedrijf brengt verkeersbewegingen op de nieuwe locatie met zich. Het kencijfer vanuit CROW-publicatie 744 voor een arbeids-/bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied is gemiddeld 10,0 verkeersbewegingen per 100 m². De ontwikkeling betreft bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ca. 2 ha, wat leidt tot een verkeersgeneratie van 2.000 verkeersbewegingen per etmaal (inclusief vrachtverkeer). Op basis van gegevens van de initiatiefnemer kan worden aangenomen dat deze berekening sterk afwijkt van de praktijksituatie. In de praktijk worden 150 vrachtwagenbewegingen (onderverdeeld in 65% trekker met oplegger, 25% bakwagens en 10% busjes) en 200 autobewegingen per dag verwacht. Hiervoor zijn twee aparte inritten beoogd: één voor medewerkers en bezoekers aan de Huyssitterweg en één voor vrachtwagens aan de Veenpoldersweg.

De Veenpoldersweg is vrij recent uitgebreid (verbonden met N206) en beschikt over een goede wegcapaciteit. De Huyssitterweg en de Veenpoldersweg zijn waarschijnlijk de enige wegen die een verkeerstoename door vestiging



van het bedrijf gaan ondervinden. Deze wegen beschikken over voldoende wegcapaciteit om afbreuk aan de bereikbaarheid uit te kunnen sluiten.

Kansen voor biodiversiteit

In de huidige situatie staat er in het projectgebied een kassencomplex. Kassen dragen weinig bij aan de biodiversiteit. Ook de intensief beheerde poldersloten kennen weinig biodiversiteit. Onderhavige herontwikkeling biedt kansen om de biodiversiteit te bevorderen. Er worden langs de randen van het projectgebied groen-blaauwe zones voorgesteld waarin ruimte is voor flora en fauna. Ook de bebouwing zelf kan hier een rol in vervullen, door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren.

Bedrijven

Een groothandel in vlees en vleeswerking is een bedrijf met milieucategorie 3.1. Er kan daarmee een beroep worden gedaan op lid 2 van artikel 7.52.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030

Door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is de Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030 opgesteld. Het doel van deze strategie is om te bepalen hoe de MRDH-gemeenten zich inzetten voor het versterken van de ruimtelijk economische structuur van de metropoolregio in de periode tot 2030. De strategie is gebaseerd op de volgende basisprincipes:

- Stimuleren dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek vestigt
- Sturen op marktevenwicht: zorgen voor voldoende ruimte om te werken, te ondernemen en te innoveren.
- Behouden en doorontwikkelen van een veerkrachtig en robuust vestigingsklimaat en bijbehorende economische structuur, met sterke en toekomstbestendige bedrijfsclusters;
- Ruimte bieden aan de keten van start-ups en scale-ups;
- Oog voor de kwaliteit van de bestaande terreinen; en
- Verduurzaming van bedrijventerreinen.

In de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is een kwalitatieve mismatch in vraag en aanbod van bedrijventerreinen geconstateerd. Er is een grote vraag naar bedrijven, waardoor het voor bestaande bedrijven vaak niet mogelijk is om uit te breiden of te verhuizen naar een andere locatie binnen de regio. Hierdoor is het voor andere grootschalige regionale bedrijven moeilijk om door te groeien. Geschikt aanbod voor die partijen ontbreekt grotendeels. Tegelijkertijd is er ook sprake van een overaanbod van 17,1 hectare. Dit aanbod bevindt zich echter niet op de juiste locatie of heeft niet de juiste kwaliteit. Het tekort bevindt zich voornamelijk in het gemengd stedelijk werkmilieu, waar de transformatie naar woningen de ruimte voor bedrijven inperkt.



Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam en Den Haag, en valt onder het marktgebied van de Haagse Regio. In de Haagse regio spelen de sectoren agrologistiek, logistiek, de kenniseconomie en de stedelijke economie de belangrijkste rol in de economie. De regio streeft ernaar om kwalitatief goede bedrijvigheid toe te passen op de juiste plekken. Bedrijven met een (maatschappelijke) toegevoegde waarde voor het economische profiel dan wel de arbeidsmarkt krijgen prioriteit bij de uitgifte van de beschikbare ruimte.

In de Haagse regio is sprake van een totale ruimtevraag ten opzichte van het direct beschikbare aanbod van 5 tot 66 hectare. Dit tekort is het grootst in de categorieën grootschalige distributie en productie. De regio zet in op selectief vestigingsbeleid wat betreft inhoud, vorm en schaalniveau zodat het juiste bedrijf op de juiste plek in de regio kan vestigen. Hierbij is de rol van de gemeente centraal.

In de strategie bedrijventerreinen wordt de opgave voor de kwaliteitsimpuls benoemd van het bedrijventerrein 'Veenpoldersweg' (voorheen Huyssitterweg), waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. De regio wil een kwaliteitsimpuls creëren door het terrein te revitaliseren, beter te benutten en te verdichten. Het beter benutten van het bedrijventerrein wordt bereikt door ruimtewinst, het benutten van de milieucategorie of verduurzaming.

Voorliggend initiatief is een vorm van selectief vestigingsbeleid van een lokaal bedrijf met toegevoegde waarde voor het economische profiel van Stompwijk. Het bedrijf is momenteel gevestigd op een locatie waar geen groeimogelijkheden zijn. Tevens draagt de nieuwvestiging in aansluiting op het bedrijventerrein Veenpoldersweg bij aan de concentratie van bedrijvigheid.

Het initiatief is in lijn met de bedrijvenstrategie MRDH.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Leidschendam-Voorburg

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt nog niet over een vastgestelde Omgevingsvisie. Derhalve is de herijkte 'Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040' geraadpleegd. De structuurvisie schetst de langetermijnvisie van Leidschendam-Voorburg als aantrekkelijke, groene woon- en werkstad binnen de metropoolregio Rotterdam–Den Haag. De gemeente wil voortbouwen op de bestaande kwaliteiten en richt zich op het aantrekken en vasthouden van (internationaal georiënteerde) huishoudens, met gematigde groei binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorwaarde is dat de groen-blauwe structuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt, en dat voorzieningen en mobiliteit op een duurzaam niveau blijven meegroeien.

De ruimtelijke ontwikkelingsopgave wordt benaderd vanuit drie hoofdgebieden: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. In het stedelijk gebied ligt de nadruk op het versterken van de groene woonmilieus en de verblijfskwaliteit. De Vlietzone wordt verder ontwikkeld als cultuurhistorische en recreatieve drager met watergebonden functies. Het buitengebied, met zijn agrarische en landschappelijke waarden en de relatie met het Groene Hart en de landgoederenzone, wordt vooral gekoesterd als essentiële kwaliteit voor het woon- en vestigingsklimaat. De koers wordt samengevat in drie pijlers:

- Groene woonstad: versterken van groene structuren, parken en lanen en behoud van het aantrekkelijke woonmilieu;



- Economie en voorzieningen: concentreren en versterken van voorzieningen en stimuleren van een toekomstbestendige economische structuur;
- Bereikbaarheid: verbeteren van auto-, fiets- en ov-bereikbaarheid met nadruk op duurzame mobiliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

De structuurvisie fungeert als strategisch toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente kiest daarbij nadrukkelijk voor een meer regisserende en faciliterende rol: initiatieven van bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners worden ondersteund wanneer zij bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en passen binnen het ontwikkelingsbeeld van een vitale, hoogwaardige en groene woon- en werkstad.

Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van het glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder. Deze maakt onderdeel uit van Regiopark Duin, Horst en Weide, waarin het verbinden van de verschillende landschapstypologieën voorop staat. De gemeente richt zich in dit polderlandschap op transformatie tot groengebied met recreatieve functies en natuurvriendelijk ingerichte terreinen. De gemeente zet zich in voor behoud, versterking en ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van dit gebied, dat een groene bufferzone tussen Den Haag en Leiden vormt.

De gemeente wil de bestaande glastuinbouw ten noordwesten van Stompwijk herstructureren tot duurzaam glastuinbouwconcentratiegebied. Verspreide glastuinbouwbedrijven worden verplaatst, gesaneerd of geherstructureerd in het glastuinbouwconcentratiegebied. Voor de ontwikkeling van het concentratiegebied is een nieuwe verbindingsweg aangelegd. De Veenpoldersweg sluit aan op de N206 en ontlast het polderlint de Doctor van Noortstraat. In principe is uitbreiding van bedrijven buiten de aangewezen gebieden niet meer mogelijk. Nieuwe niet-agrarische bedrijven zijn niet toegestaan. Echter is binnen het plangebied reeds sprake van glastuinbouw en bedrijvigheid. De huidige ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het aanliggende landschap is laag. Met onderhavige ontwikkeling kan de situatie ter plaatse verbeterd worden.

In de ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg is de visie rondom het glastuinbouwgebied verder ontwikkeld. In de structuurvisie wordt nog aangegeven dat niet-agrarische bedrijven uit het glastuinconcentratiegebied geweerd dienen te worden. De Omgevingsvisie zet echter in op een duurzaam toekomstperspectief waarbij glastuinbouw een prioriteit heeft, maar ook wordt erkend dat andere bedrijfsvormen nodig kunnen zijn om een economisch vitaal buitengebied te realiseren. Wanneer glastuinbouwbedrijven onvoldoende mogelijkheden voor verduurzaming en toekomstbestendigheid hebben, biedt de gemeente ruimte aan andere vormen van bedrijvigheid. De gemeente staat open voor andere passende functies zolang die een kwaliteitsverbetering bieden en een passende milieuzonering hebben. Bedrijven uit het buitengebied met een grotere ruimtebehoefte kunnen terecht in het glastuinbouwgebied mits deze geen overlast veroorzaken. Onderhavig initiatief sluit goed aan op deze ambitie: het heeft betrekking op sanering van een verouderd kassencomplex, de realisatie van een modern, duurzaam bedrijfspand, zorgvuldige landschappelijke inpassing en het zodanig inrichten van het terrein om overlast bij omliggende functies zoveel mogelijk te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de ambities uit de structuur- en omgevingsvisie.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft op 1 januari 2025 de Nota Omgevingskwaliteit vastgesteld. Hiermee wil de gemeente de bestaande kwaliteiten en historie herkenbaar houden, maar ook ruimte bieden voor vernieuwing. De visie is ingedeeld per gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch polderlandschap en valt onder de maatwerkregie. De maatwerkregie is van toepassing op randen en overgangsgebieden waar verzachting toegepast moet worden.

Bij grote plannen dient rekening te worden gehouden met de eisen uit de welstandsnota rondom situering, hoofdvorm, daken, gevel, detaillering en duurzaamheid. In de bestaande situatie is sprake van een glastuinbouwcomplex met weinig relatie tot de omgeving. Door het toepassen van groene kaders wordt verzachting met de landelijke omgeving gecreëerd en kan gesproken worden over een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De detaillering van het ontwerp zal in het vervolgtraject verder worden uitgewerkt in overleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg.

7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.



Planspecifiek

De Nota Parkeernormen van de gemeente Leidschendam-Voorburg maakt onderscheid tussen de kernen Stompwijk, Voorburg en Leidschendam bij het bepalen van de gebiedsindeling en de bijbehorende parkeernormen. Om de verkeersgeneratie te bepalen wordt aangesloten bij de gebiedsindeling uit de Nota Parkeernormen, waarin het plangebied is aangewezen als buitengebied.

Het CROW-publicatie 744 kencijfer voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied is heeft een bandbreedte van 3,9-5,7 per 100 m². Met de gemeente is besproken dat de onderkant van de bandbreedte gehanteerd kan worden, mits dit gemotiveerd wordt. Luiten Food heeft een laag aantal werknemers per m² bedrijfsoppervlakte, doordat het ruimtegebruik vooral bestaat uit logistiek, opslag en proceszones. Een groot deel van de vierkante meters zit in magazijn, koel-/vriescellen, bufferzones, expeditieruimte en gangpaden. Ook de automatisering van processen levert een hoge productiviteit per medewerker op en dus minder werknemers. De onderkant van de bandbreedte sluit daarom beter aan bij de feitelijke bedrijfsvoering dan de hogere normen.

De ontwikkeling betreft een bedrijfshal met een oppervlakte van ca. 19.700 m², wat leidt tot een theoretische verkeersgeneratie van $(3,9 \cdot 19.700 / 100 =)$ 768 verkeersbewegingen per etmaal (inclusief vrachtverkeer). In de praktijk worden 150 vrachtwagenbewegingen (onderverdeeld in 65% trekker met oplegger, 25% bakwagen en 10% busjes) per dag verwacht. Daarmee komt de verkeersgeneratie per etmaal uit op 618 bewegingen aan licht verkeer en 150 bewegingen aan (middel)zwaar verkeer. Hierbij wordt gebruik gemaakt van twee aparte inritten, voor medewerkers en bezoekers aan de Huyssitterweg en voor vrachtwagens aan de Veenpoldersweg.

De beoogde situatie leidt op zowel de Veenpoldersweg als Huyssitterweg tot een toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen. Gelet op de recente herstructurering van de Veenpoldersweg en de capaciteit van de Huyssitterweg hebben beide wegen voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Bovendien komen de bestaande activiteiten van het glastuinbouwbedrijf te vervallen, waardoor de intensiteit op de Huyssitterweg maar beperkt toeneemt.

7.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft op 28 oktober 2023 de Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota verdeelt de gemeente in gebieden met verschillende parkeernormen. Het plangebied valt onder de categorie buitengebied. De parkeernormen zijn verder onderverdeeld in de kernen Voorburg, Leidschendam en Stompwijk.



Het initiatief betreft een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf met een parkeernorm van 1,05 (inclusief bezoekers) per 100 m² bvo. Het bedrijf heeft een oppervlakte van 19.700 m². Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 207 parkeerplaatsen. Met de gemeente is besproken dat een aantal van 200 parkeerplaatsen ook acceptabel is. Er zal in dit aantal parkeerplaatsen worden voorzien verspreid over de west- en zuidzijde van het plangebied. Tot slot worden aan de zuidzijde van het perceel interne loading docks voor vrachtwagens gerealiseerd met een inrit aan de Veenpoldersweg.

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De notitie Duurzaam Bouwen van de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn de prioriteiten voor duurzaam bouwen vastgesteld. De gemeente wil in 2050 klimaatneutraal zijn en een circulaire (bouw)economie hebben. De notitie zet vier principes uiteen voor duurzaam bouwen:

- We bouwen toekomstbestendig. Gebouwen worden energieneutraal, flexibel en klimaatrobust gebouwd, waarbij de constructies zoveel mogelijk demonteerbaar zijn om te voldoen aan de voorwaarden voor toekomstige cycli van materialen.
- We bouwen met oog voor de omgeving. Gebouwen voegen kwaliteit toe aan de omgeving met voldoende ruimte voor groen en water. Zo wordt een natuurinclusieve omgeving gecreëerd.
- We bouwen samen aan kwaliteit. De gemeente werkt met het prestatie instrument GPR als meetlat voor integrale duurzaamheid.
- Circulair en biobased bouwen. Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare materialen, met minimale milieu-impact en een lange levenscyclus van materiaal.

Een nieuwbouw gebouw dient te voldoen aan duurzaamheidsambities op het gebied van energie, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, mobiliteit en circulair bouwen.

- Energie: Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van elektrische machines tijdens de bouw en een energieneutraal of positief gebouw, waarbij BENG 3 wordt nageleefd.



- **Klimaatadaptatie:** Extreme buien worden in het plangebied gefilterd en verharding is waterdoorlatend bij lage verkeersintensiteiten. De gemeente streeft naar een verhouding van één op één tussen verharding en groen, water en halfverharding. De aanleg van groene daken wordt gestimuleerd.
- **Natuurinclusief bouwen:** Het gebied wordt ingepast in de ecologische hoofdstructuur, waarbij maatregelen worden getroffen om de biodiversiteit te verhogen.
- **Mobiliteit:** Er worden E-laadpunten en fietsenstallingen gecreëerd. Het gebruik van de fiets en deelauto's wordt aangemoedigd.
- **Circulair bouwen:** Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande materialen of materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact. Een materiaalpaspoort is verplicht.

Planspecifiek

De gemeente bepaalt in overleg met ontwikkelaars per project welke GPR-prestaties haalbaar zijn voor de ontwikkeling. Het initiatief streeft naar een zo duurzaam en energieneutraal mogelijk bedrijfsgebouw dat inspeelt op de context van de locatie. De architectonische uitwerking en kwaliteit, gestoeld op een duurzaam gebouw met een natuurlijke uitstraling, dient in een latere fase in relatie met het bedrijfsproces afgestemd te worden op de gestelde randvoorwaarden. Door de toevoeging van de groenvlakken rondom het bedrijf wordt een kwalitatieve impuls aan de omgeving gegeven, en speelt het initiatief in op de ambities natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie.

7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van een geluidgevoelig gebouw gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

De beoogde bedrijfsbebouwing is geen geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Gesteld kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en



inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan



de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient aangetoond te worden dat ter plaatse van een milieubelastende activiteit (bedrijf) sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving.

Woningen worden in het kader van activiteiten en milieuzonering gezien als een gevoelige functie die hinder kan ondervinden van omliggende bedrijfsactiviteiten. Dit kan bedrijven hinderen in hun bedrijfsvoering. Navolgend wordt beschouwd of dit aan de orde is. Aan de hand van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Meeslouwerpolder' is gekeken naar milieubelastende en gevoelige activiteiten in de omgeving van het plangebied. In de omgeving bevinden zich meerdere woningen. Om te toetsen of bij de realisatie van het bedrijf een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behouden blijft, is aan de hand van de VNG-richtafstandenlijst de invloed van het bedrijf bepaald. Voor een groothandel in vlees en vleeswerking geldt conform de VNG-richtafstandenlijst milieucategorie 3.1. Voor een dergelijk bedrijf geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 m, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijfsperceel liggen de volgende woningen binnen de richtafstand: Huyssitterweg 8, Huyssitterweg 10, Huyssitterweg 12, Huyssitterweg 14, Huyssitterweg 16, Huyssitterweg 19A, Huyssitterweg 21, Veenpoldersweg 38 en Veenpoldersweg 42. Om het effect van de bedrijfsactiviteiten op de betreffende woningen in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (De Milieuadviseur, d.d. 12 februari 2026, zie bijlage 1). De geluidbelasting is berekend op de omliggende woningen



aan de Huysitterweg, de Veenpoldersweg en de Westeinderweg op basis van de verwachte vrachtwagens, personenauto's, transportkoeling en warmtepomp uit een representatieve bedrijfssituatie.

De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bedraagt 54 dB op de woning aan de Veenpolderweg 38. Aangezien de woning zich op het bedrijventerrein Veenpoldersweg bevindt, wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde van 55 dB uit het Omgevingsplan van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Ook voor de overige woningen buiten het bedrijventerrein wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB uit het Omgevingsplan. De grenswaarde voor de maximale geluidsbelasting uit het Omgevingsplan wordt overschreden ter plaatse van de woningen aan de Veenpolderweg 38 en 42 als gevolg van vrachtwagenbewegingen in de avond- en nachtperiode. Deze woningen bevinden zich op korte afstand van de inrit van de vrachtwagens en hebben te maken met een maximale geluidsbelasting van 73 en 69 dB op alle meetmomenten. De grenswaarden uit het Omgevingsplan voor de avond en de nacht zijn 70 en 65 dB. De woning aan de Veenpoldersweg 38 heeft te maken met een overschrijding van 3 dB in de avondperiode en 8 dB in de nachtperiode. De woning aan de Veenpoldersweg 42 ervaart een overschrijding van 4 dB in de nachtperiode.

Tot slot wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB uit de Schrikkelcirculaire als gevolg van indirecte hinder bij alle omliggende woningen overschreden. Wel wordt bij alle woningen voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB.

Uit het onderzoek volgt dat de grenswaarde voor maximale geluidniveaus (L_{Amax}) wordt overschreden door vrachtwagenbewegingen in de avond- en nachtperiode en dat dit vanwege de korte afstand tot de inrit niet volledig is te voorkomen. Het uitvoeren van geluiddempende maatregelen in de vorm van geluidsschermen rondom de inrit is landschappelijk onwenselijk en vermoedelijk niet doeltreffend. Om te waarborgen dat het gebruik planologisch aanvaardbaar is kan de gemeente middels een voorschrift in de vergunning deze hogere waarde toestaan. Hier kan de gemeente voorwaarden aan verbinden.

7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.



Planspecifiek

Het plangebied ligt in een aandachtsgebied luchtkwaliteit voor NO₂ en PM₁₀ wegverkeer (Leidschendam-Voorburg), zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. In dit gebied zijn activiteiten die leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit niet zonder meer toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling wordt de realisatie van een bedrijf mogelijk gemaakt. Bedrijven (niet kantoren zijnde) vallen niet onder de standaardgevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteit. Er is een NIBM-tool test uitgevoerd om te bepalen of het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, te zien in onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2035
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		768
Aandeel vrachtverkeer		12,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,46
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
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		

Uitslag NIBM-rekentool

In de tool is gekozen voor 2035 als jaar van planrealisatie. Het project wordt in drie fasen uitgevoerd, waarvan de verwachting is dat de laatste fase in 2035 wordt afgerond. Er is geen inzicht in de gegevens van het aantal verkeersbewegingen van de huidige situatie waardoor gebruik is gemaakt van het totale aantal voertuigbewegingen. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2024 (receptor 27370940_15553978) van fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 14,68 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀, 7,99 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5} en 14,48 µg/m³ voor NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

7.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het



verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Meeslouwerpolder) zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hier is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.000 m² en dieper dan 100 m² beneden het maaiveld. De ontwikkeling is van aanzienlijke grootte (circa 2 hectare) en heeft bestaat uit bodemingrepen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld, waardoor archeologisch vooronderzoek uitgevoerd is (Transect, 26010011, d.d. 13 februari 2026, zie bijlage 2). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied worden archeologische resten uit het Mesolithicum en het Neolithicum verwacht. Hoewel in de directe omgeving geen voorbeelden van vindplaatsen bekend zijn, zijn de omstandigheden van het plangebied gunstig voor het voorkomen van een nederzetting op mogelijke oevers. Na het Neolithicum is bewoning door intensieve veenvorming niet langer mogelijk. Tot ver in de Middeleeuwen bleef het plangebied onderdeel van een omvangrijk veengebied. Tegen het einde van de 12e eeuw begon men met de systematische ontginning, wat uiteindelijk leidde tot de droogmaking van de Meeslouwer- en Huiszitterpolder in respectievelijk 1611 en 1627, direct na afronding van de verving. De polders werden in 1848 samengevoegd tot de gecombineerde Huiszitter- en Meeslouwerpolder. Historische kaarten tonen aan dat er geen bebouwing in het plangebied aanwezig was. Daarom is de verwachting op het aantreffen van bewoningsresten uit de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd laag. Resten uit het Mesolithicum en Laat-Paleolithicum liggen te diep (Formatie van Kreftenheije) en worden vanwege de geringe trefkans en ongunstige diepteligging buiten beschouwing gelaten.

Het is niet mogelijk om op basis van het bureauonderzoek uitspraken te doen over de aanwezigheid van oevers en in hoeverre deze intact zijn gebleven. Om dit te kunnen toetsen en een uitspraak te doen over de aanwezige archeologische resten is verkennend booronderzoek naar de opbouw van de ondergrond noodzakelijk. Door de aanwezigheid van de kassen is het in de huidige situatie niet mogelijk om een representatieve steekproef uit te voeren. Het archeologisch booronderzoek zal in het vervolgproces worden uitgevoerd.



Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Er zijn geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit cultuurhistorie.

7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar het asfalt, verontreiniging in de boven- en ondergrond, grondwatervervuiling en bodemverontreiniging als gevolg van asbest (Grondslag, 42188, d.d. 20 maart 2026, zie bijlage 3). In het opgeboorde materiaal zijn plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen waargenomen.

Navolgend wordt het verontreinigingsniveau per bodemlaag beschreven.

- In het asfalt is geen PAK aangetroffen. Het asfalt is geschikt voor warm hergebruik.
- In de bovengrond zijn verhogingen van kwik, lood, kobalt, zink, minerale olie en drins aangetoond. De bovengrond heeft de kwaliteitsklasse Industrie.
- In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur.
- In het grondwater zijn voor molybdeen, koper, nikkel en lood overschrijdingen van de voorkeurswaarde van de provincie aangetroffen. De signaleringsparameter wordt niet overschreden.
- Op het maaiveld is asbesthoudend materiaal aangetroffen met een grove fractie, namelijk hechtgebonden chrysotiel. Onder het asfalt is asbest aangetoond die de toetswaarde overschrijdt. Er is aanvullend onderzoek nodig om te kunnen toetsen of het asbestgehalte de interventiewaarde overschrijdt. Er is een



verontreiniging met een fijne fractie aangetoond in het voorterrein, maar deze blijft onder de toetswaarde voor nader onderzoek.

Na de sloop van de kassen zal nader onderzoek nodig zijn om de bodemkwaliteit ter plaatse van de bebouwing te beoordelen. Hierbij dient ook de gedempte sloot in het midden van het perceel onderzocht te worden. Indien bij werkzaamheden grondwater onttrokken wordt, dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde verhogingen. Ter plaatse van de puinverharding onder het asfalt dient een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden om het definitieve asbestgehalte te bepalen.

7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatierreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage VI van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.



Aandachtsgebieden

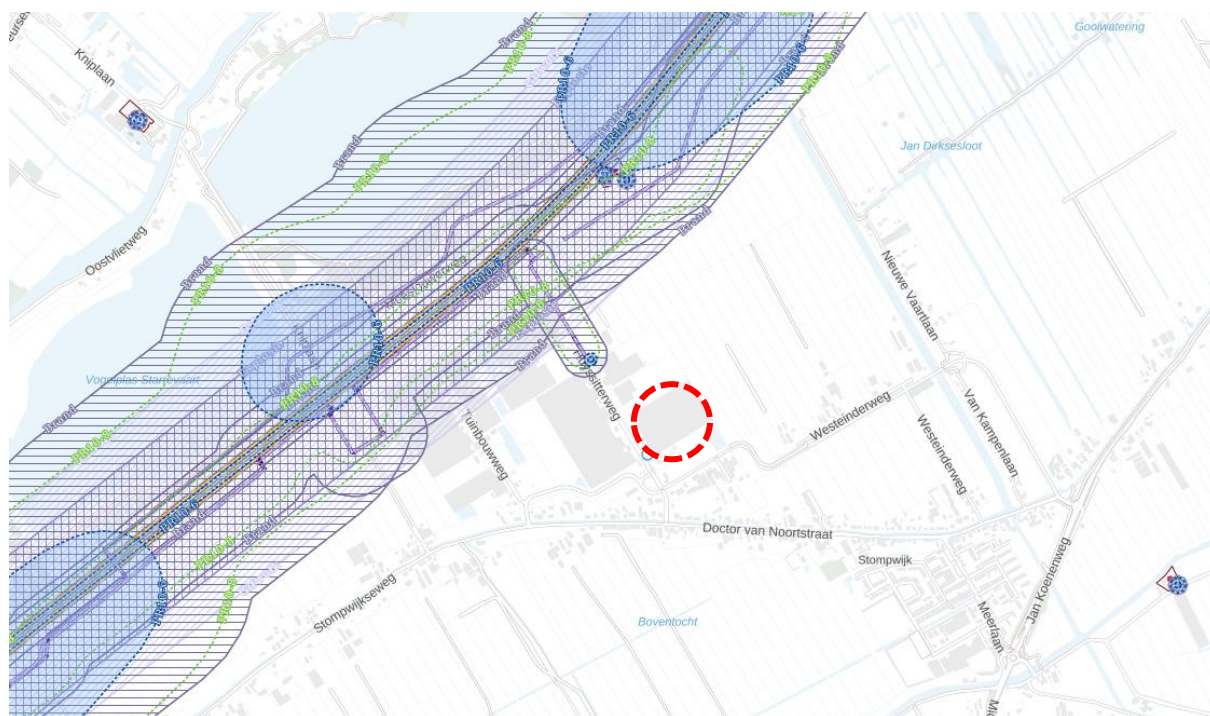
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Om het aspect omgevingsveiligheid/externe veiligheid te beoordelen is gebruik gemaakt van Atlas Leefomgeving. Onderstaande kaart brengt de risicobronnen in de omgeving in beeld. Het initiatief betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw dat aangewezen kan worden als niet kwetsbaar gebouw.



Kaart externe veiligheid (bron: Atlas Leefomgeving)



Transportroutes gevaarlijke stoffen

Nabij de planlocatie bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde transportroute is de A4, op 640 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied bevindt zich buiten de aandachtsgebieden van de transportroute.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt circa 200 meter afstand van de planlocatie. Dit betreft een aardgastransleiding. Het plangebied ligt buiten de aandachtsgebieden en het plaatsgebonden risico van deze leiding, waardoor gevolgen in geval van een calamiteit niet verwacht worden.

Risicovolle activiteiten

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er op circa 200 meter een risicovolle inrichting aanwezig is (aardgasstation). Hiervoor geldt een bepaalde brand- en explosieaandachtsgebied. Het initiatief ligt hier buiten.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregeling uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;



- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestaande kassen gesloopt die mogelijk een verblijfplaats bieden voor beschermde soorten. Daarnaast is de sloop- en bouwactiviteit van aanzienlijke grootte die mogelijk van invloed kan zijn op beschermde gebieden. Om die reden is een quickscan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, 2026-0016, d.d. 18 februari 2026, bijlage 4). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland, beschermd grasland in de Bollenstreek of belangrijk weidevogelgebied. Het Natuurnetwerk Nederland en een belangrijk weidevogelgebied bevinden zich op ongeveer 900 en 320 meter afstand. De locatie maakt deel uit van de Groene Buffer, waar ruimtelijke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als zij landschappelijke kenmerken behouden of versterken en bijdragen aan groen-blauwe verbindingen. Zoals besproken in [paragraaf 6.2.2.](#), wordt de ontwikkeling zacht ingepast in de omgeving met aandacht voor landschappelijke elementen, groene randen met oplopende vegetatie en een verbrede oever. Daarbij is sprake van een afname van de bebouwing ten opzichte van de huidige situatie.

Het plangebied ligt op minimaal 5,6 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wilck'. Dit gebied beschikt niet over stikstofgevoelige habitattypen en is niet gevoelig voor overbelasting door stikstof. Vanwege de afstand van het Natura 2000-gebied tot het plangebied zijn negatieve effecten zoals geluid, licht, optische verstoring en trillingen niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is



'Meijndel & Berkheide' op een afstand van circa 6,6 kilometer. Gelet op de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang van het initiatief kan een toename van stikstofdepositie tijdens de ontwikkelfase niet uitgesloten worden. Het stikstofdepositie onderzoek is uitgevoerd door Buro SRO op 16 maart 2026 en is te vinden in bijlage 5.

Met behulp van de AERIUS Calculator versie 2025.2 is de uitstoot op het Natura-2000 gebied 'Meijndel & Berkheide' in de aanleg- en de gebruiksfase berekend. De AERIUS-berekening toont met de ingevoerde waarden een depositie van 0,00 mol/ha/j, voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Daarmee is geen sprake van een significante toename van de stikstofdepositie. De voorgenomen werkzaamheden aan de Huyssitterweg te Stompwijk kunnen uitgevoerd worden zonder verdere noodzakelijke vervolgonderzoeken of natuurvergunningaanvragen inzake de stikstofdepositie.

Soortenbescherming

Binnen een straal van twee kilometer van de planlocatie komen geen beschermde planten voor. Op de planlocatie zelf is geen sprake van planten met een beschermde status. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie.

Binnen een straal van twee kilometer van de planlocatie komen de beschermde soorten boomarter, bever en rode eekhoorn voor. Tijdens het veldonderzoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor deze soorten door de hoge mate van verstoring door weggeluid, de hoge mate van verharding, het gebrek aan bomen en struiken langs sloten voor de bever en het ontbreken van een (bos)geschikt habitat voor de rode eekhoorn en de boomarter.

Binnen een straal van twee kilometer van de planlocatie komen vleermuissoorten voor, waaronder de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de meervleermuis, de rosse vleermuis, de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis. Vleermuizen zijn altijd beschermd. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op het gebruik van de planlocatie als verblijfplaats voor vleermuizen in de bestaande bomen of de bestaande bebouwing. De tuinbouwkassen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen door de afwezigheid van een toegankelijke dakruimte of spouwmuur. De bestaande bedrijfswoning is mogelijk toegankelijk via stootvoegen die naar de spouwmuur leiden. Het slopen van deze woning resulteert mogelijk in het wegnemen van een vleermuisverblijfplaats. Omdat de bedrijfswoning gesloopt wordt is aanvullend onderzoek naar vleermuizen vereist.

Binnen een straal van twee kilometer van de planlocatie komt een beschermde amfibie voor. De rugstreeppad is een pionierssoort die veel voorkomt op vergraafbare grond, wat ontbreekt op de planlocatie. Op de planlocatie ontbreekt geschikt voortplantingswater, doordat er geen ondiepe poeltjes aanwezig zijn. Het is voor amfibieën niet mogelijk om via de sloten rondom het perceel het plangebied te bereiken. Er is geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen.

Er is binnen een straal van twee kilometer een inheems reptiel aangetroffen. Het voorkomen van de muurhagedis kan in het plangebied worden uitgesloten door de hoge mate van menselijke verstoring en het ontbreken van structuurrijke biotopen. Er zijn geen beschermde vissoorten bekend in een straal van twee kilometer rondom het plangebied. Binnen een straal van twee kilometer komen de beschermde insecten of ongewervelden grote vos en de heldenbok voor. Voor deze insecten is geen geschikt leefgebied of vegetatie aanwezig op de planlocatie.



In het plangebied zijn geen beschermde vogels aangetroffen. De tuinbouwkassen en bedrijfswoning zijn ongeschikt voor beschermde gebouwbewonende soorten de huismus en de gierzwaluw door het ontbreken van een toegankelijke dakruimte. Daarnaast leidt de ingreep tot een beperkte aantasting van het groen en neemt het essentieel leefgebied niet af. Er is geen sprake van mogelijke aantasting van nestlocaties of het leefgebied van de huismus en de gierzwaluw. De bebouwing en de bestaande vegetatie maakt het plangebied onaantrekkelijk als leef- of foerageergebied voor grote vogels zoals uilen en ooievaars. De locatie is mogelijk geschikt voor broedvogels. Er wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen te werken, of een broedvogelscan uit te laten voeren wanneer in het broedseizoen wordt gewerkt.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien met een oppervlakte van meer dan 1000 m² of meer dan 20 bomen.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt voor het grootste deel niet tot een aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Wel dient voor de sloop van de bedrijfswoning een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.

Specifieke zorgplicht

Voor alle soorten, beschermd of niet, geldt te allen tijde de specifieke zorgplicht. Onderstaand wordt een aantal maatregelen beschreven om aan de specifieke zorgplicht te voldoen:

- De werkzaamheden worden bij voorkeur alleen overdag, tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd. Veel algemene en beschermde diersoorten zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht;
- Na zonsondergang wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk beperkt en wordt uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen; bouwverlichting wordt niet toegepast;
- Als er nabij vegetatie of watergangen gewerkt moet worden, wordt er één richting op gewerkt, zodat kleine dieren van de werkzaamheden vandaan kunnen vluchten. Houd hierbij rekening met vluchtwegen (werk dus niet richting een doodlopende hoek) en zorg dat de dieren voldoende vrije ruimte hebben om te vluchten;
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt alleen gebruik gemaakt van de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Zo wordt onnodige verstoring van dieren en planten en beschadiging van hun leefgebied voorkomen;
- Indien de werkzaamheden gedurende langere tijd stilliggen, dan dient het terrein vóór herstart van de werkzaamheden (opnieuw) geïnspecteerd te worden door een ecooloog.

7.11 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.



Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.

Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.



Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is de oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een verhardingsbalans opgesteld, waarmee de rekentool van het Hoogheemraadschap van Rijnland is ingevuld. Deze berekening is te vinden in bijlage 6. In de huidige situatie bestaat het verhard oppervlak uit de bebouwing, overig verhard oppervlak en verhard oppervlak van de tuin van de bedrijfswoning. In de huidige situatie is 38.528 m² van de 41.232 m² totale oppervlakte verhard. De verharding bestaat in de nieuwe situatie uit de bebouwing, verhard oppervlak van de tuin, wegen en overig verhard oppervlak. In de huidige situatie is 25.028 m² van de 41.232 m² totale oppervlakte verhard.

Het verschil in bebouwing is te zien in de onderstaande afbeeldingen. Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie af met 13.470 m² ten opzichte van de huidige situatie door de toevoeging van groene vlakken.



Verharding in de bestaande (links) en toekomstige (rechts) situatie (bron: Buro SRO)

Er is geen sprake van een toename van verharding, waardoor de eisen rondom het opvangen van een bui van 90 millimeter en het realiseren van nieuw oppervlaktewater van minstens 15% niet van toepassing zijn.

Waterafvoer

Er zal voor wat betreft het afvalwater aangesloten worden op het bestaande rioleringsysteem. Voor wat betreft de afvoer van hemelwater worden in het vervolgtraject de opties voor het vertraagd afvoeren naar de omliggende watergangen beschouwd.



Waterkeringen

De legger is geraadpleegd en daaruit blijkt dat het onderhavige initiatief niet in de beschermingszone van een waterkering ligt die van belang is voor het hoogheemraadschap. De dichtstbijzijnde waterkering betreft de Doctor van Noortstraat op circa 250 meter afstand van het plangebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst in het noorden, het westen en het oosten aan een overige watergang zonder beschermde status volgens de legger van het Hoogheemraadschap. Het oppervlaktewater wordt niet aangetast bij de ontwikkeling. De watergangen in het oosten en het westen wordt verbreed om een natuurvriendelijke oever te creëren. De watergang aan de westzijde wordt beperkt verbreed naar 3,7 en 3 meter. De watergang aan het oosten wordt verbreed naar 7 meter. Dit moet gemeld worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.12 Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (MER) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een MER is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (MER) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing wordt verstaan. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een mer-beoordelingsplicht.

Een mer-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage benodigd is.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.



Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de mer-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een bedrijf met een oppervlakte van circa 20.000 m². Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Om inzichtelijk te maken of het plan aanzienlijke milieueffecten heeft is een aanmeldnotitie opgesteld (Buro SRO, d.d. 16 maart 2026, zie bijlage 7). Hieruit blijkt dat er ten gevolge van het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten optreden, waardoor een MER niet nodig is.



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



9 Conclusie

Luiten Food heeft een sterke binding met Stompwijk; een binding die ze graag willen behouden. Met onderhavig initiatief wordt dan ook beoogd het bedrijf gefaseerd te verplaatsen naar een locatie die al intensief en grootschalig is bebouwd (bestaand kassencomplex), in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein. Daarmee legt het geen nieuw beslag op open landschap, terwijl de ontwikkeling tegelijkertijd zorgvuldig wordt ingepast in het landschap. De bedrijfsactiviteiten worden ondergebracht op een logisch ontsloten erf met een efficiënte logistieke inrichting (scheiding vracht- en personenverkeer en afwikkeling zoveel mogelijk op eigen terrein). Uit toetsing van de diverse ruimtelijke en milieutechnische aspecten blijkt bovendien dat de vestiging van het bedrijf op deze locatie niet op belemmeringen stuit. Er kan geconcludeerd worden dat de toedeling van de functie aan de locatie evenwichtig is.



