

Postbus 103
5300 AC Zaltbommel

Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel

Tel. 0418 577 580
info@legalexion.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. wijzigen functie naar wonen
| aan Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam



Juni 2024

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het wijzigen van de functie van agrarisch naar wonen op het perceel aan de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam.

<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: [REDACTED]</i>
<i>Datum</i>	<i>: 27 juni 2024</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 20234042/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPAN.....	6
1.4	PLANOLOGISCHE PROCEDURE.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	6
2	RUIMTELIJK BELEID	8
2.1	LANDELIJK	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.2.1	ALGEMEEN	9
2.2.2	PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE.....	10
2.2.3	OMGEVINGSVERORDENING	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.3.1	STRUCTUURVISIE RUIMTE VOOR WENSEN 2040 (HERIJKING 2012)	13
2.3.2	OVERIG GEMEENTELIJK BELEID	14
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE.....	18
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	18
3.2	AMBITIE EN WENSBEELDEN.....	19
3.3	PROJECTLOCATIE.....	22
3.2	NIEUWE SITUATIE	24
3.4	DUURZAAMHEID.....	25
3.4.1	CIRCULAIR SLOPEN	25
3.4.2	DUURZAAM BOUWEN.....	25
4.	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	27
4.1	PARKEREN	27
4.2	VERKEERSONTSLUITING EN BEREIKBAARHEID	28
5.	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	LUCHTKWALITEIT	30
5.3	NATUUR.....	30
5.3.1	INLEIDING.....	30
5.3.2	NATUURTOETS	31
5.3.3	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE.....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.4.1	INLEIDING.....	32
5.4.2	RELEVANTE RISICOBRONNEN VOOR HET PROJECTGEBIED	33
5.4.2.1	RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN LOCATIES	34

5.4.2.2	ROUTE GEVAARLIJKE STOFFEN	34
5.4.2.3	TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN PER SPOOR / WATER	34
5.4.2.4	BUISLEIDINGEN	35
5.5	WATER	35
5.5.1	INLEIDING.....	35
5.5.2	WATERTOETS.....	36
5.5.2.1	BESTAAND STEDELIJK GEBIED	36
5.5.2.2	OPPERVLAKTEWATER	36
5.5.2.3	GRONDWATER	37
5.5.2.4	RIOLERING EN AFKOPPELING	37
5.5.2.5	RIOOL- EN BAGGERBEHEER	37
5.5.2.6	WATERKERINGEN & WATERVEILIGHEID	37
5.5.2.7	WATEROPGAVE	37
5.5.2.8	KLIMAATADAPTATIE	38
5.6	BODEM	38
5.6.1	ALGEMEEN	38
5.6.2	ONDERZOEK.....	38
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	39
5.7.1	ALGEMEEN	39
5.7.2	TOETSING.....	39
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	40
6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	41
6.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	41
6.2	ARCHEOLOGIE	41
7	UITVOERBAARHEID.....	42
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
	OVERZICHT BIJLAGEN:	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam bestaat het plan om de functie ervan te wijzigen naar wonen. Het betreffende perceel is in gebruik geweest als agrarische bedrijf. Op het perceel staan diverse bouwwerken en (deels vervallen) bijgebouwen / schuren. Een aantal van de bijgebouwen en schuren zal worden gesloopt. De voormalige bedrijfswoning zal worden gerenoveerd en uitgebreid door een deel van de paardenstal die aan deze voormalige bedrijfswoning vastzit (een integraal geheel vormt) bij de woning te betrekken.

Met de renovatie van de voormalige bedrijfswoning, de sloop van een aantal bijgebouwen, de herinrichting van het gehele perceel, zal er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie plaatsvinden.

Om het voorgenomen gebruik ten behoeve van reguliere bewoning mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. In dit geval wordt middels een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het project wordt gerealiseerd op een locatie die kadastraal wordt aangeduid als gemeente Stompwijk, sectie C, nummers 2709 (ged.), 1805 (ged.), 2705 en 2707. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 520 m². Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Meer- en Geerweg.

Voor wat betreft de situatietekening (van de nieuwe situatie) wordt verwezen naar figuur 3.3.



Fig. 1.1 Luchtfoto projectlocatie (in rood)

bron: Google – Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld door de raad van Leidschendam – Voorburg, d.d. 7 februari 2012, gelden de volgende bestemmingen c.q. aanduidingen in het plangebied:

1. 'Agrarisch' (artikel 3)
2. 'Waarde – Archeologie lage verwachting' (artikel 27)
3. Gebiedsaanduiding 'paardenbeleid agrarische gebieden'
4. 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 29)

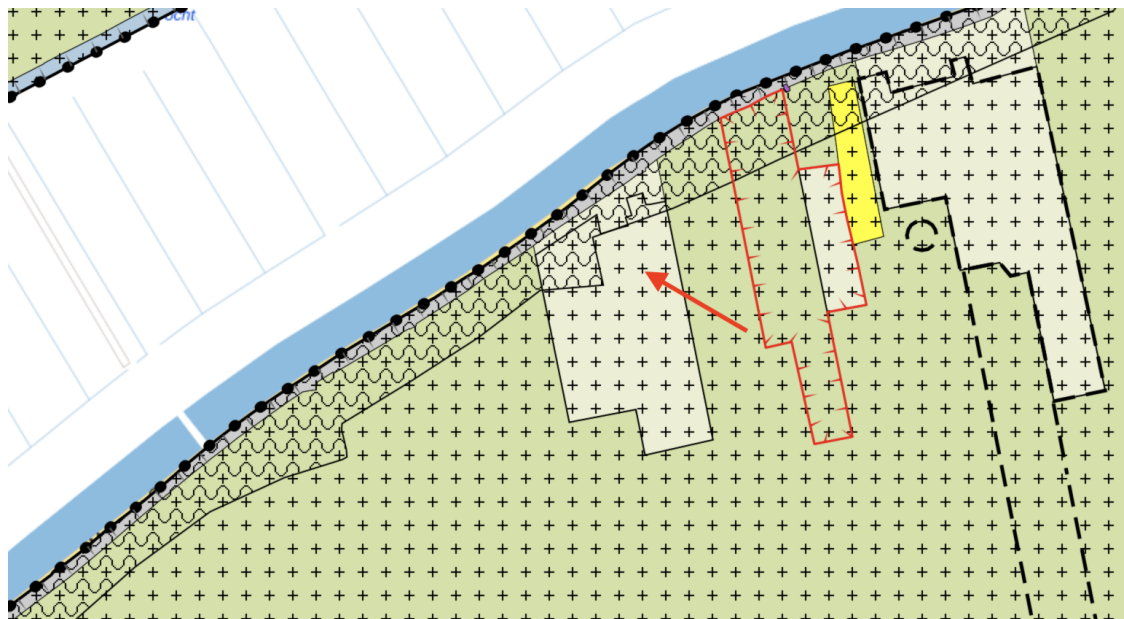


Fig. 1.2 Uitsnede bestemmingsplan (projectlocatie: zie rode pijl)

Het gebruiken van de projectlocatie aan de Meer- en Geerweg 1 ten behoeve van reguliere bewoning is strijdig met de agrarische bestemming.

1.4 Planologische procedure

Om deze ontwikkeling planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het verlenen van de omgevingsvergunning stelt artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo als voorwaarde dat het uiteindelijke afwijkingsbesluit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' bevat. Dit document betreft een dergelijke 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een stedenbouwkundige analyse, waarbij het gebied gekarakteriseerd wordt en ook deze

ontwikkeling zelf aan de orde komt. Hoofdstuk 4 gaat in op de verkeerskundige aspecten van het project. De milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk over cultuurhistorie en archeologie. Ten slotte onderbouwt hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 RUIMTELIJK BELEID

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

2.1 Landelijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

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

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

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

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

Conclusie

Nu het plan hier slechts ziet op het wijzigen van een agrarische functie naar een woonfunctie, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Algemeen

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

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

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden en opgesteld in het kader van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn op 1 april 2023 geconsolideerd. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. In het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, is de visie, ambities en opgaven voor de provincie vervat. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan heeft met name een relatie tot de opgaven 'Landschap en cultuurhistorie', 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op meerdere ambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Zo wordt met de sloop van de bestaande oude bebouwing, renovatie en

uitbreiding van de bestaande woning, herbouw van bijgebouwen, herinrichting van de kavel een aantrekkelijkere ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd, hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied.

Doordat een aantrekkelijke leefomgeving wordt gerealiseerd, draagt het plan ook bij aan de gezondheid van de inwoners van Zuid-Holland. Om deze redenen sluit het planinitiatief aan op de ambities en beleidsdoelen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening stelt regels over diverse aspecten welke van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

De volgende artikelen zijn relevant voor onderhavige ontwikkeling. Op ieder artikel wordt getoetst of de ontwikkeling hieraan voldoet.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de provinciale Omgevingsverordening is het volgende bepaald:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

1. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
2. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
3. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Voor het plan aan de Meer- en Geerweg 1 kan gesteld worden dat er sprake is van 'inpassen'. Er vindt immers geen wijziging plaats op structuurniveau. De hoofdopzet, van hoofdbebouwing met omliggende bijgebouwen c.q. schuren, wordt in stand gelaten (boerenerf). In de nieuwe situatie zal de landelijke uitstraling behouden blijven, doordat de voormalige bedrijfswoning als hoofdgebouw blijft bestaan en het geheel tezamen met de omliggende bijgebouwen / schuren het karakter blijft houden van een boerenerf. Deze verschijningsvorm sluit aan op het landschappelijke karakter van de planlocatie en haar omgeving, en de oorsprong c.q. geschiedenis van het gebied (agrarisch).

De nieuwe situatie heeft bovendien geen negatieve gevolgen voor de openheid en de structuur van het landschap. Het groene karakter, de type functies (hoofdwoning met bijgebouwen / boerenerf) en de kenmerkende verschijningsvorm wordt in stand gelaten en vanwege de renovatie, herbouw en herinrichting van het perceel wordt de kwaliteit ervan zelfs verbeterd.

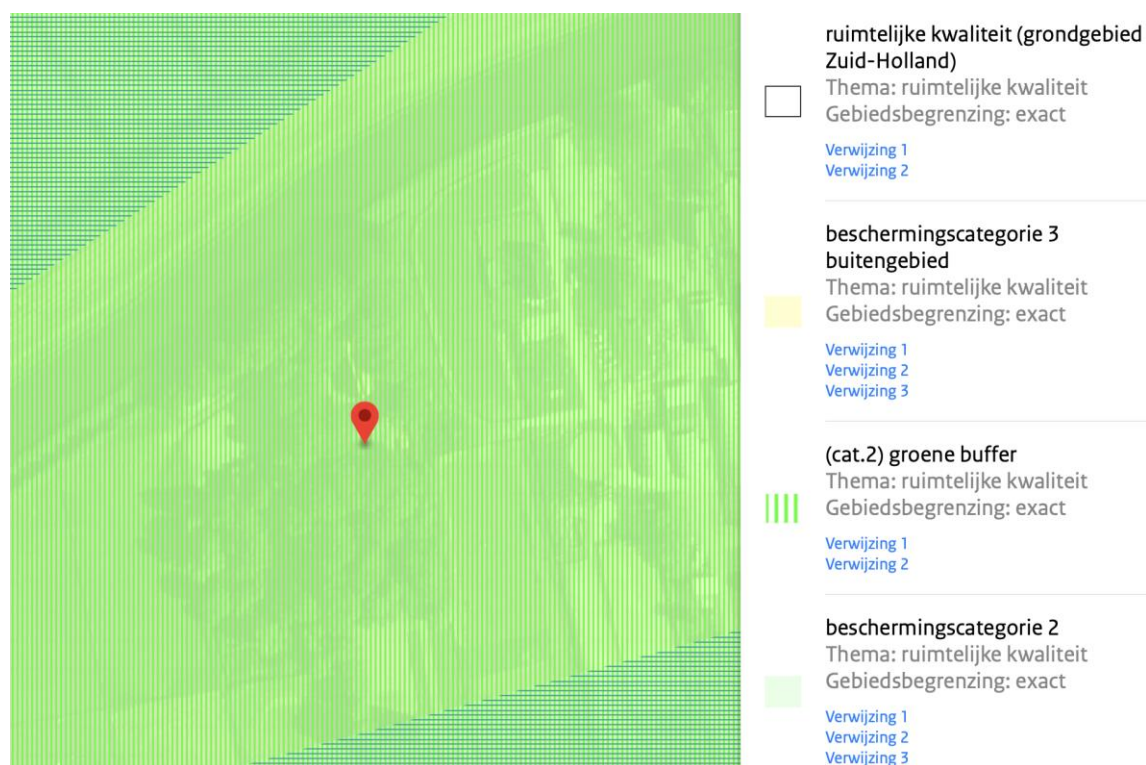


Fig. 2.1 Uitsnede kaart Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën Omgevingsverordening

Het plangebied ligt binnen de volgende beschermingscategorieën:

Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied;
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
 - b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
 - c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
 - d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Het plan voor de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam maakt een functiewijziging mogelijk, van agrarisch naar wonen. Onderdeel van het plan is de renovatie en uitbreiding van de bestaande

hoofdwoning, de sloop van diverse oude vervallen opstallen en herbouw van een aantal bijgebouwen. Tevens zal het gehele perceel worden heringericht.

In de nieuwe situatie zal de landelijke uitstraling behouden blijven, doordat de voormalige bedrijfswoning als hoofdgebouw blijft bestaan en het geheel tezamen met de omliggende bijgebouwen / schuren het karakter blijft houden van een boerenerf. Deze verschijningsvorm sluit aan op het landschappelijke karakter van de planlocatie en haar omgeving, en de oorsprong c.q. geschiedenis van het gebied (agrarisch).

De nieuwe situatie heeft bovendien geen negatieve gevolgen voor de openheid en de structuur van het landschap. Het groene karakter, de type functies (hoofdwoning met bijgebouwen / boerenerf) en de kenmerkende verschijningsvorm wordt in stand gelaten en vanwege de renovatie, herbouw en herinrichting van het perceel wordt de kwaliteit ervan zelfs verbeterd.

In de huidige situatie geeft het perceel een verrommelde indruk, met diverse agrarische opstallen, waarvan de meeste in vervallen staat. Met dit plan zal er sprake zijn van een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Conclusie

Voorname plannen voor de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam zijn niet in strijd met de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 (herijking 2012)

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is geformuleerd in de structuurvisie *Ruimte voor Wensen in 2006*. Op 25 september 2012 is de structuurvisie *Ruimte voor Wensen 2040* (herijking 2012) vastgesteld. De herijkte structuurvisie vormt de basis voor de (bestuurlijk) strategische keuzes en geeft richting aan de hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040. Als overkoepelende ambitie streeft de structuurvisie naar een positionering van de gemeente als aantrekkelijke, groene en duurzame woonwerkstad. De herijkte uitgangspunten (opgaven, doelstellingen en ambities) zijn vertaald naar drie pijlers:

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

De structuurvisie daarbij gaat uit van een indeling voor de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Onderhavig plangebied valt in het buitengebied.

Planspecifiek

De locatie aan de Meer- en Geerweg 1 ligt in het buitengebied. Dit plan maakt een functiewijziging mogelijk, van agrarisch naar wonen. Onderdeel van het plan is de renovatie en uitbreiding van de bestaande hoofdwoning, de sloop van diverse oude vervallen opstallen en herbouw van een aantal bijgebouwen. Tevens zal het gehele perceel worden heringericht.

In de nieuwe situatie zal de landelijke uitstraling behouden blijven, doordat de voormalige bedrijfswoning als hoofdgebouw blijft bestaan en het geheel tezamen met de omliggende

bijgebouwen / schuren het karakter blijft houden van een boerenerf. Op deze manier worden de kwaliteiten van het buitengebied niet aangetast.

De locatie wordt benut voor het realiseren van een woonperceel, in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Met de renovatie van de woonboerderij, de sloop van diverse opstallen, de herbouw van bijgebouwen en de herinrichting van het perceel zal er sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel.



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

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling aan Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Overig gemeentelijk beleid

Groenstructuurplan Gemeente Leidschendam-Voorburg: Buitengewoon Groen (2010)

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

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

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

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

De planlocatie is een karakteristiek voorbeeld van hoe een boerenerf eruitziet. Het wordt gekenmerkt door waardevolle opgaande erf- en randbeplanting, een belangrijke bouwsteen voor de kwaliteit van een boerenerf. Deze beplanting vertegenwoordigt een authentiek

voorbeeld van traditionele agrarische praktijken, waarbij rand- en erfbeplanting diende als natuurlijk windscherm, schaduwplek voor vee en vroeger zelfs als beperkte bron van hout. Aanvullend is de meidoornhaag aan de voorzijde een waardevol landschapselement, die visueel een groen lint vormt in het landschap en historisch gezien dienst deed als veekering. Het is vanuit zowel landschappelijk als cultuurhistorisch perspectief van groot belang om de aanwezige groenelementen zoveel mogelijk te behouden (onderstaand impressies van het opgaande groen en de meidoornhaag op de planlocatie zelf, evenals de groene massa op deze plek in vergelijking met de omgeving). Met dit plan zal dat ook zoveel mogelijk worden gedaan.

Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2022 - 2027

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Om de ambitieuze doelen van het Waterplan te realiseren moet water een integraal onderdeel zijn van alle strategische en ruimtelijke plannen. Het waterplan moet het waterbeheer inhoudelijk en procesmatig verbeteren, met voortdurende aandacht voor duurzaamheid.

Bij een ruimtelijk plan dient een initiatiefnemer in het kader van de watertoets in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

De waterhuishoudkundige effecten van dit plan zijn beperkt. Het plan kan voldoen aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld. Voor de verdere toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota archeologie, herijking 2013

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

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

De verschillende gebieden van de beleidskaart met de bijbehorende beleidsregels worden ook opgenomen in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

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

Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg 2010

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

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

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

Verkeer- en vervoerplan 2014

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

Met dit plan wordt niet voorzien in aanpassingen aan het wegennet.

Nota parkeernormen 2012

Het gemeentelijk parkeerbeleid is uitgewerkt in de gemeentelijke nota parkeernormen uit 2012. In de nota komen verschillende vormen van parkeerregulering, inclusief bijbehorend afwijkingsbeleid, aan de orde. Daarnaast is onder andere aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren voor diverse doelgroepen, parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen en de handhaving van het parkeerbeleid. Op basis van een inventarisatie van parkeerknelpunten biedt de nota een overzicht van oplossingsrichtingen voor de korte, middellange en lange termijn.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving.

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

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

de toetsing uit van een gemiddeld parkeerkcijfer dat ligt tussen de minimale en maximale cijfers. Bij het bepalen van de parkeereis is ook de stedelijkheidsgraad van belang.

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

3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van de vigerende bestemmingsregeling voor deze gronden. De stedenbouwkundige en kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd.

3.1 Bestaande situatie

Landelijk gebied

Het perceel Meer- en Geerweg 1 is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het landelijk gebied is een open en zeer waardevol polderlandschap, grotendeels gelegen ten oosten van de Rijksweg A4. Deze uitloper van het Groene Hart kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals de structuur van dijken en watergangen, het verkavelingspatroon, de linten, de boerderijen, de watermolens en allerlei kleine landschapselementen, zoals de unieke Meidoornhagen langs de dijkwegen, bosschages, dammen en de vele bruggen over de Stompwijkse vaart. Bijzondere kwaliteitsfactor is dat de horizonen voor een deel nog authentiek zijn waardoor het een opvallende groene enclave is midden in de Randstad.

De ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg kunnen worden onderverdeeld op nationaal en regionaal schaalniveau (hiërarchie in open ruimten en kwaliteit van de horizon), lokaal structuurniveau (linten, dijken en waterlopen) en per bouwsteen (onder andere erven, dammen en beplantingen).

Op het hoogste niveau speelt de samenhang van open ruimten en de kwaliteit en zichtbaarheid van de horizon met de omringende stadsranden. Daarbinnen zijn de opvallende structuren van de linten, de dijken en watergangen.

Kenmerkend voor het gebied is ook de situering en de verschijningsvorm van de landschappelijke structuren. Hierin is ook het 'geraamte' van de cultuurhistorische identiteit vastgelegd. Dit blijkt onder andere uit de ambachtelijke en dus gevarieerde lijnvoering van wegen en watergangen. Deze ambachtelijke detaillering is medebepalend voor de authentieke sfeer van het gebied.

Voor het gebied worden zes hoofdtypen van structuren onderscheiden:

- De lintdorpen en lintwegen;
- De dijken;
- De watergangen;
- De weidegronden;
- De kerkepaden / landpaden;
- De markante punten, wegen en zichtlijnen.

De voor het perceel aan de Meer- en Geerweg 1 meest kenmerkende structuren zijn de lintdorpen en lintwegen. Hieronder wordt nader ingegaan op deze structuur.

Lintdorpen en lintwegen

De projectlocatie is gelegen aan de Meer- en Geerweg en maakt daardoor onderdeel uit van de zogenaamde linten. Deze oude linten zijn de middeleeuwse ontginningsbases die werden aangelegd vanaf de 11e eeuw. Deze oude lijnen bepalen nog steeds de hoofdindeling van het

landschap. Ze begonnen meestal als een brede vaart met bebouwing in wisselende dichtheid. Oorspronkelijk was deze bebouwing veel dichter dan tegenwoordig. Later werden langs de vaarten wegen aangelegd. Bebouwing buiten deze linten komt in het gebied nauwelijks voor. Door de lage dichtheid van het wegennet zijn grote gebieden niet ontsloten en hebben hierdoor een grote mate van rust.

De traditionele bebouwing in de lintdorpen en aan de lintwegen bestaat uit de boerderijclusters en wat kleinere woonhuizen oorspronkelijk bedoeld voor landarbeiders of boeren in ruste. De boerderijen hebben langgerekte agrarische opstallen met een oriëntatie loodrecht op de weg. Uitzondering hierop zijn erven die niet aan de weg liggen maar aan de overzijde van een vaart op de dijk waardoor een uitbreiding in de breedte op de dijk mogelijk was. De traditionele gebouwen bestaan uit één laag met een schuine kap.

Karakteristiek voor de linten is verder dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkmogelijkheden zijn naar het weidse landschap. De linten zijn door de opgaande erfbeplantingen groene lijnen in het landschap en zorgen voor het opdelen van dit landschap in verschillende ruimtes. Vooral de laatste 50 jaar is aan de linten afwijkende bebouwing toegevoegd voor wonen en bedrijven zoals glastuinbouw of transport. Maar het traditionele beeld is nog in hoofdzaak dominant.

De trend van de laatste jaren is wel een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw.

Trend

De nabijheid van grote steden wordt steeds meer voelbaar in het gebied, zowel door veranderingen in de skyline van de randen, maar ook door functieveranderingen en ruimtelijke veranderingen in het gebied zelf. Voorbeelden zijn: de toename van niet agrarische bedrijvigheid, woonboerderijen en recreatieve ontwikkelingen.

De laatste jaren is het gebruik van het landelijk gebied van de gemeente aan het veranderen. De boerenbedrijven worden kleinschaliger van aard door de concurrentie op de wereldmarkt, de noodzakelijke schaalvergroting of gebrek aan opvolging. Steeds meer wordt ervoor gekozen om de agrarische functie om te zetten naar een woonfunctie.

De openheid van het landschap staat onder druk door verdichtingen als gevolg van de bouw van huizen, kassen en bedrijven. Ook worden de oppervlakten van huiskavels steeds groter. Bovendien wordt de openheid minder goed beleefbaar, doordat bebouwing van de omliggende steden steeds hoger wordt.

De gemeente acht het van groot belang dat de ruimtelijke (cultuurhistorische) kwaliteiten bij deze ontwikkelingen zoveel mogelijk benut worden en daarmee behouden blijven. Ook bieden de huidige kwaliteiten een leidraad voor de ontwikkeling van nieuwe functies.

3.2 Ambitie en wensbeelden

De gemeente streeft naar het behoud van het landelijk gebied met de daarin voorkomende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het is gewenst dat de kenmerkende grote openheid aanwezig blijft samen met een 'open horizon'. Naar het Groene Hart toe is dit een prioriteit. De open maten zijn een fraai contrast met het stedelijke gebied en bovendien een voorwaarde voor beleving van de cultuurhistorische betekenis.

De linten en lintdorpen

De beleving en de kwaliteiten van de linten wordt verminderd door de opzet en architectuur van nieuwe bebouwingen en bedrijven, die in een aantal gevallen een rommelige voorzijde hebben. Verharding en meer stedelijk georiënteerde erfinrichting contrasteren met de agrarische oorsprong van de gebouwde omgeving. Met een verdere verdichting wordt het steeds moeilijker het afwisselende beeld naar het open landelijke gebied te ervaren.

De kwaliteit en beleving vanaf de lintwegen en door de inrichting van de weg zelf is een cruciale factor in de realisatie van het wensbeeld van de gemeente om het authentieke karakter in stand te houden en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te bevorderen. Door toepassing van streekeigen wegprofielen, bouwvolumes en materialen kan de cultuurhistorische kwaliteit worden versterkt.

Boerenerven

De projectlocatie kan beschouwd worden als een zogenaamd 'Boerenerv'. De boerenerven met hun bebouwing liggen overwegend langs de lintwegen. De boerenerven zijn vanaf de wegen goed te zien (direct aan de straat gelegen, onderaan de dijk of aan de overzijde van een vaart). Karakteristiek is dat tussen de erven door, zicht is op het veenweidegebied. De boerenerven verschillen sterk van oppervlakte en samenhang, door functiever verschillen en locatie.

De meeste boerenerven zijn direct aan de weg gelegen om zoveel mogelijk van de hoogte van de dijk te profiteren. Een klein deel van de erven ligt onderaan de dijk, of aan de overzijde direct langs het boezemwater (vaart).

Dominant is dat de bebouwing is gelegen in de langsrichting van het landschapspatroon of verkavelingsrichting. De meeste boerenerven hebben de breedte van 1 slag (ca. 40 - 50 m) en zijn naar achter in de diepte uitgebouwd. Bij een extreem afwijkende richting van het lint ten opzichte van de verkavelingsrichting, volgt de bebouwingsrichting de richting van het lint.

Ambitie en wensbeelden (specifieker)

Deze woonbebouwing op de boerenerven is de laatste halve eeuw steeds meer in gebruik gekomen bij niet agrarische gebonden bewoners, waarmee de inrichting van het erf veranderd. De kwaliteit van bebouwingen en erven kan ook afnemen als bijvoorbeeld de primaire en/of oorspronkelijke functie vervalt. Noodzakelijk onderhoud blijft dan vaak achterwege. Verder kan de algemene ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan als gevolg van het toevoegen van nieuwe functies in het gebied: nieuwe woningen, paardenbakken en niet agrarische bedrijvigheid. Ook het parkeren van auto's (en aanhangwagens, caravans) in voortuinen van woningen, draagt bij aan een beeld dat meer bij stadsuitbreidingswijken hoort, dan bij erven in een agrarisch gebied. Veel erven hebben hierdoor geleidelijk een beperkte ruimtelijke kwaliteit gekregen door het verdwijnen van het streekeigen karakter in de indeling, het materiaalgebruik, straatmeubilair en de beplanting.

De kwaliteit van de boerenerven, het ensemble van bebouwingen en beplantingen, is in hoge mate bepalend voor de kwaliteit van de beleving van het landelijke gebied. Dit geldt niet alleen voor de representatieve voorzijde van de boerenerven, maar ook voor de zijkanten. Vanwege de goede zichtbaarheid van deze zijkanten (en vaak ook achterzijden) van de boerenerven is ook de kwaliteit van de overige delen van het erf en de erfanden van belang. De vaak aanwezige doorzichten over het boerenerv dienen hierbij gekoesterd, en verrommeling voorkomen, te worden. Het dijkprofiel dient gerespecteerd worden en er mag niet aangetert worden. Bij boerenerven op afstand van de dijk dient een oprijlaantje en een open dijktaalud aanwezig te zijn.

Voor de boerenerven geeft de 'Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Bestemmingsplan Landelijk Gebied' (november 2011) de volgende uitgangspunten:

Opbouw van gebouwen en bouwmassa's

- Clustering: (gelede) hoofdbouwmassa en één of meer bijgebouwen in ruimtelijk samenhangende opstelling rond een informele ontsluitingsplek. Hierbij geldt het concentratiebeginsel: tussen de woning en de bijbehorende bijgebouwen dienen een functionele en visuele (ruimtelijke) relatie te bestaan.
- Er mag geen sprake zijn van een boerderettewijkje. Dus bij toepassing van ruimte voor ruimte of nieuwbouw dient er onderscheid te zijn in de volumes, zoals bij een boerenerv. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. Grote en kleine volumes binnen het karakter van het Stompwijkse bouwen. Dus géén typologieën die niet passen binnen het landelijk karakter, zoals jaren dertig woningen, herenhuizen enz.
- De verschillende bebouwingstypologie van woning, schuren en stallen dient ook onderscheiden te worden bij nieuwe woonbebouwing in de vorm van een erfcluster. De kleinste bouwmassa (meestal boerenwoning) op kop, grotere bouwmassa's erachter. Achter de woning overige schuren en bijgebouwen. De woning steekt net meestal boven de schuur uit;
- Nieuwe bebouwing mag zich duidelijk onderscheiden van naastliggende panden mits dat gepaard gaat met een overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving moet niet overstemd worden. Bouwwerken als onderdeel van een bebouwingscluster dienen zich te voegen naar het groepsbeeld van het cluster.

Nok-, goothoogte en dakhelling

- Een lage gootlijn en relatief grote kapvlakken zijn karakteristiek;
- Gebouwen bestaan uit 1 laag met kap, maximaal 1,5 laag met kap;
- De toepassing van kappen, in heldere, krachtige vormen;
- Geen dakkapellen, bij uitzondering in oppervlakte minder dan 20% van het dakvlak;
- Kappen in de lengterichting (langste richting) van de bebouwing;
- Primair steile kappen (hellingshoek tussen de 45 en 60 graden);
- Bij boerenerven is het de kap van het voorhuis steiler en hoger dan die van de overige gebouwen;
- Voor woningen geldt een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale inhoudsmaat van 650 m³ (inhoud is inclusief bijgebouwen).

Detallering en materiaalkeuze

- De detaillering dient uitgesproken zorgvuldig zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter;
- De kleurkeuze voor grote vlakken dient neutraal zijn;
- Gevelmaterialen: veelal natuurlijke materialen, baksteen in bruin/roodtinten, ook kunststoffen en metalen in groen, grijs en bruintinten. Toe te passen materialen hebben bij voorkeur reliëf;
- Kozijnen: hout geschilderd in wit, grijs, rood/bruin en groentinten;
- Dakafdekking: hoofdzakelijk gebakken keramische pannen in rood en grijs tinten en bitumen.

Vanuit de ruimtelijke beleving van het gebied ligt hoge prioriteit bij het behouden of verbeteren van de kwaliteit van; de bestaande erven en nieuwe elementen. Bij toevoeging van nieuwe elementen zoals paardenbakken en nieuwbouw is hoge kwaliteit die bijdraagt aan de

ruimtelijke karakteristiek van het gebied het uitgangspunt. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- Nieuwbouw en grotere verbouwingen vinden plaats onder Welstand;
- Streekeigen uitstraling van erven door indeling, zoals eerder is aangegeven;
- Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren, bij voorkeur uit het zicht van de weg;
- Onderhoud van bebouwingen en beplantingen op streekeigen wijzen (zie gemeentelijke brochure Maak je Erfgoed);
- Intact laten van hoogteverschillen, inclusief het microreliëf;
- Gebiedseigen beplantingen toepassen om ruimtelijke structuur van een erf vast te leggen/ te accentueren;
- Nieuwe solitaire bomen planten, en waar mogelijk ook als opvolgers van bestaande oude bomen.

3.3 Projectlocatie

Algemeen

In deze paragraaf wordt specifieker ingezoomd op de projectlocatie, aan de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam. De bouwlocatie is gelegen op een zogenaamd 'boerenerf', met een cluster van boerenbedrijven. Het boerenerf is geheel onderaan het dijktaalud gelegen.

Bestaande situatie op perceelsniveau

Op het perceel staan diverse opstallen en schuren met verschillende bouwstijlen en daartussen ligt verharding. De betreffende opstallen, welke overigens niet meer in gebruik zijn, worden in onderstaande tekening genoemd.

In onderstaande tekening wordt eveneens genoemd wat wordt ongewijzigd blijft, wat wordt gerenoveerd c.q. gewijzigd, wat wordt gesloopt en wat ongewijzigd blijft (figuur 3.1).

Vanwege de diverse bijgebouwen, al dan niet in meer of minder vervallen staat, geeft bij elkaar een verrommelde indruk waardoor het geheel geen bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



Fig. 3.1 Overzicht bestaande situatie Meer- en Geerweg 1

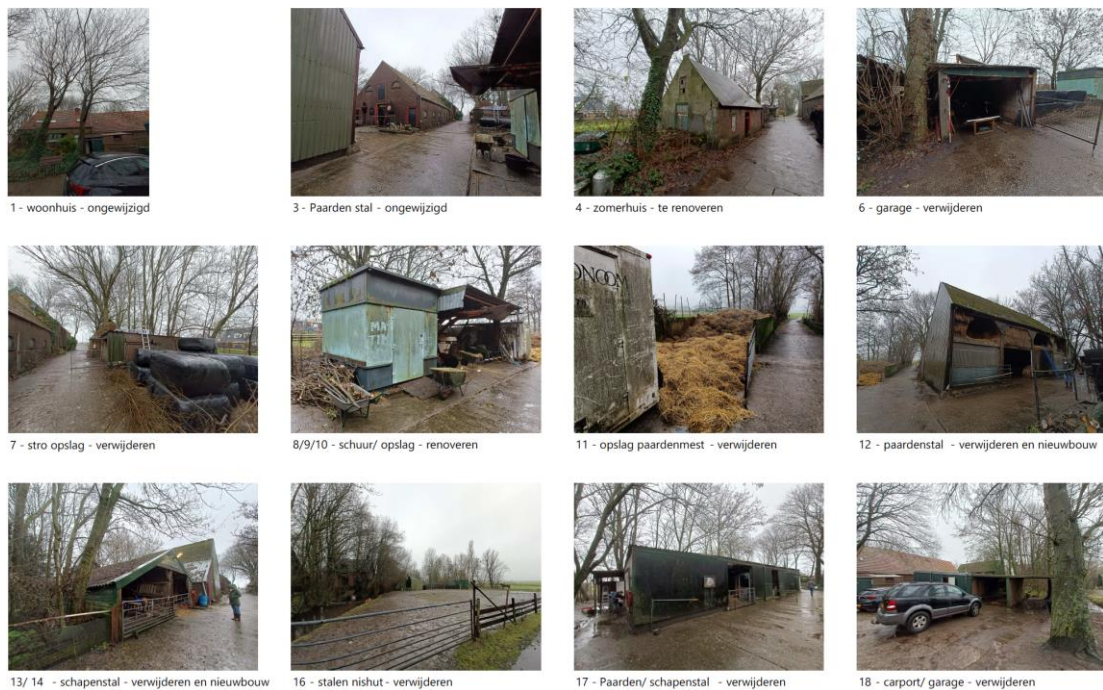


Fig. 3.2 Fotocollage bestaande situatie Meer- en Geerweg 1

3.2 Nieuwe situatie

Project

Het project voor de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam bestaat uit meerdere elementen:

- Het wijzen van de functie van het perceel, van 'agrarisch' naar (regulier) 'wonen';
- Het renoveren van de woonboerderij en het inpandig uitbreiden ervan (een deel van de schuur aan de verlengde achterzijde van het hoofdgebouw wordt bij de woning getrokken, 6,5 meter, zie fig. 3.3);
- Het slopen van diverse vervallen opstallen;
- Het herbouwen van een aantal opstallen / bijgebouwen;
- Het herinrichten van het perceel.

Hieronder is een tekening opgenomen van de nieuwe situatie en herinrichting van de locatie. In de legenda staan de functies aangegeven (zie de nummering). Per gebouw is steeds de goot- en nokhoogte vermeld, alsook de oppervlakte van de betreffende bebouwing.

Uit onderstaande tekening blijkt tevens de bestaande oprit nagenoeg ongewijzigd blijft. Er zal veel verharding worden verwijderd op het perceel.

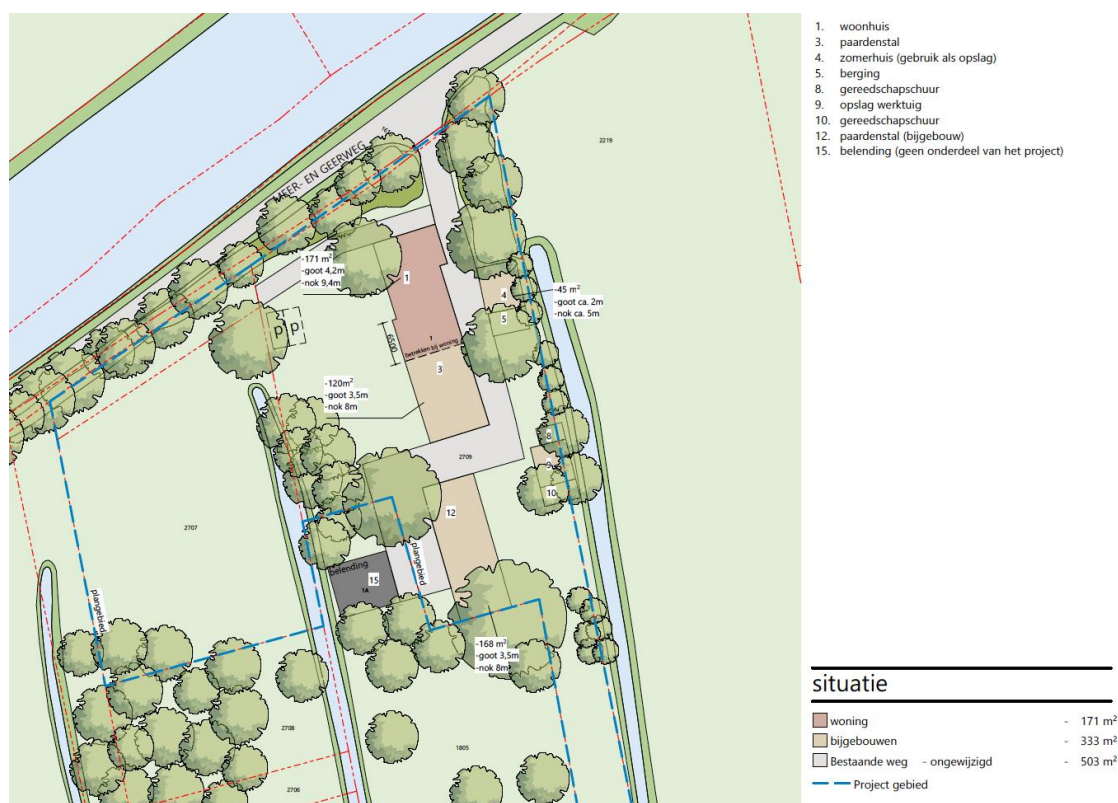


Fig. 3.3 Overzicht nieuwe situatie Meer- en Geerweg 1

Groen

Uit het voorgenomen plan blijkt geen aantasting van het groenbestand (door kap) of andere landschapselementen. Het perceel zal worden heringericht, waarbij de bestaande bomen en begroeiing zo veel mogelijk behouden blijven en worden aangesterkt met streekeigen beplanting. Daardoor zal er sprake zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd.

Parkeren

Het parkeren dient volgens het parkeernormenbeleid op eigen terrein opgelost te worden. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp 'parkeren'. Op het perceel kan worden voorzien in genoeg parkeerplaatsen (zie figuur 3.3).

Belangen omwonenden

Het wijzigen van de functie van het perceel van 'agrarisch' naar 'wonen' heeft geen relevant effect voor omwonenden.

Het plan heeft dan ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het plan voor de Meer- en Geerweg 1 weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het plan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Circulair slopen

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

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

3.4.2 Duurzaam bouwen

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

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

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

Planspecifiek

Bij de verbouw dient voldaan te worden aan de normen (voor verbouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving, wat betekent dat er diverse (installatie)eisen gelden op het gebied van energievoorziening en isolatie. Teven zal er zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen zoals bijvoorbeeld gecertificeerd hout.

4. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voor dit project relevante aspecten met betrekking tot het parkeren en met betrekking tot de ontsluiting van het gebied.

4.1 Parkeren

Zoals in paragraaf 2.3.2 reeds opgemerkt is het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen in de Nota parkeernormen 2012. Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving. De te hanteren parkeernormen bij nieuwbouw, functiewijziging of verbouw zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg.

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

Er dienen dus (afgerond) twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daaraan wordt voldaan (zie figuur 4.1).

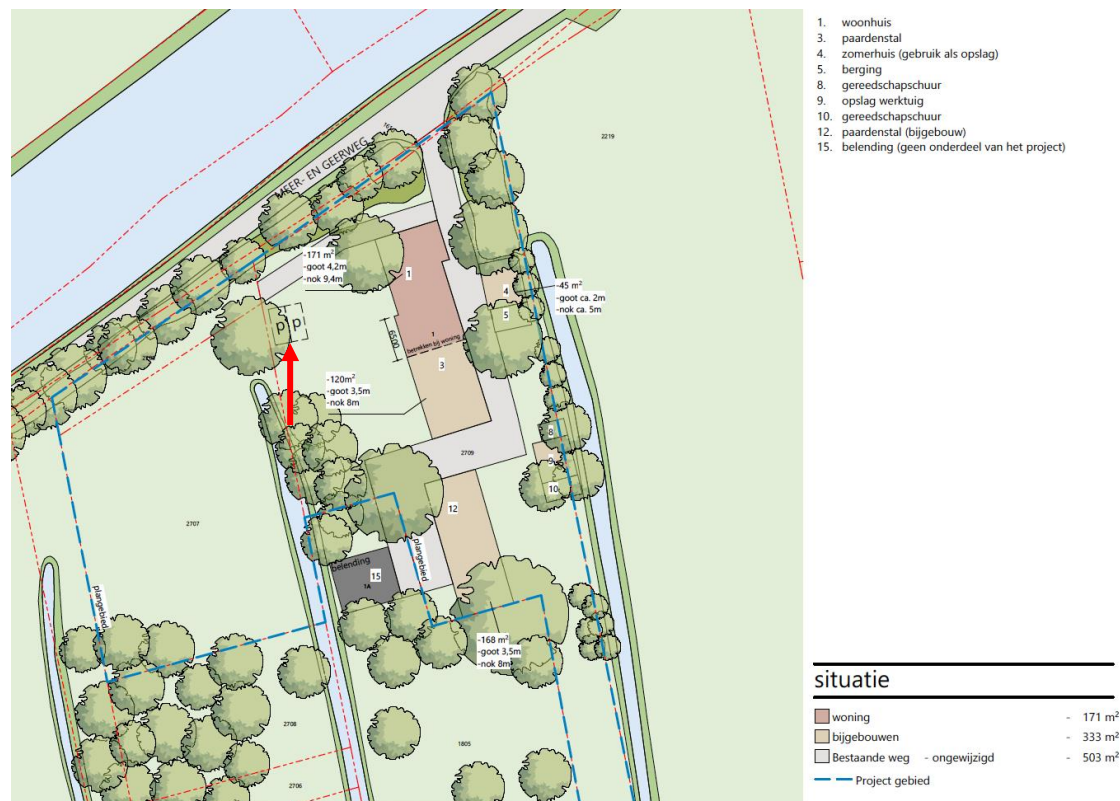


Fig. 4.1 De 2 parkeerplaatsen (zie rode pijl)

Conclusie

Op het perceel aan de Meer- en Geerweg is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.2 Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Wat betreft de ontsluiting verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie. De goede bereikbaarheid van het perceel van de Meer- en Geerweg 1 kan worden gegarandeerd.

5. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het plan aan de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

5.1 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld te worden of in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan en 10 jaar daarna, aan de wettelijke normen voldaan kan worden en of overigens sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting. Voor dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaaï relevant omdat het plan nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk maakt.

In artikel 74 Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden.

30 km/h-wegen hebben echter geen geluidszone, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) moet voor deze wegen wel aannemelijk worden gemaakt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat.

Planspecifiek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege wegverkeerslawaaï (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Meer- en Geerweg 1, Leidschendam, d.d. 20 juli 2023*, bijlage I). Hieruit blijkt het volgende.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Meer- en Geerweg, bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, op de perceelsgrens.

De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

In het onderzoek wordt overigens ook ingegaan op de geluidsbelasting op een tweede woning. Deze woning maakt echter geen onderdeel meer uit van het plan.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het verwezenlijken van het plan.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*
- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het project heeft betrekking op het veranderen van de functie van agrarisch naar regulier wonen. Daarmee valt het project onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek behoeft om die reden niet te worden uitgevoerd.

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

Conclusie

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

5.3 Natuur

5.3.1 Inleiding

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

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

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

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

5.3.2 Natuurtoets

Door Blom Ecologie BV is een quickscan ecologie uitgevoerd (*Quickscan Wet natuurbescherming, Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam, d.d. 7 februari 2023, zie bijlage II*).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Voor de beoogde sloop en/of het renoveren van gebouwen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de steenmarter. Dit wordt uitgevoerd middels het plaatsen van camera's in de optimale periode (maart t/m augustus) gedurende een periode van 6 weken. Buiten de optimale periode dient een aanvullend onderzoek gedurende een periode van 12 weken plaats te vinden.
- Voor de sloop en/of renovatie dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2022).
- Voor de sloop en/of renovatie dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de steenuil en de kerkuil. Dit kan worden uitgevoerd door middel van drie veldbezoeken in de periode 1 februari t/m 30 april

Inmiddels heeft het vervolgonderzoek plaatsgevonden (*Aanvullend onderzoek ecologie Meer en Geerweg 1 te Leidschendam, Aanvullend onderzoek naar huismus, kerkuil, steenuil en steenmarter in het kader van de Wet natuurbescherming, d.d. 30 juni 2023, zie bijlage III*). Hieruit blijkt het volgende.

- De beoogde ingreep leidt ten aanzien van huismus niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2. Er dient geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn.
- De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de steenmarter is derhalve niet benodigd.

- Tijdens het onderzoek zijn wel nesten, rustplaatsen en/of essentiële foerageergebieden geconstateerd. Gezien de waarnemingen kan cumulatief gesteld worden dat er sprake is van een broedgeval in de schuur ten zuiden van woning 1. Door vorengenoemde blijkt dat de schuur ten zuiden van woning 1 essentieel onderdeel vormt voor de steenuil. Het slopen van de schuur leidt daardoor tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de steenuil is daardoor noodzakelijk.

Uit het voorgaande blijkt dat er dus een ontheffing nodig is vanwege de steenuil.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er een ontheffing nodig is vanwege de steenuil. Op voorhand zijn er geen redenen om te veronderstellen dat deze ontheffing niet verleend zou worden. Dat betekent dat flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3.3 Onderzoek stikstofdepositie

Door Langelaar Milieuadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de stikstofdepositie (*Memo onderzoek stikstofdepositie Meer en Geerweg 1 Stompwijk, d.d. 27 november 2023*, zie bijlage IV).

Uit de resultaten van de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring kunnen worden uitgesloten. Voor dit project bestaat geen vergunningsplicht op basis van de Wet natuurbescherming.

In het onderzoek wordt overigens ook ingegaan op de stikstofdepositie vanwege de bouw van een tweede woning. Deze woning maakt echter geen onderdeel meer uit van het plan.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;
- transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;
- bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;

- grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);
- LPG-tankstations.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- het saneren van bestaande knelpunten;
- zorgvuldige risicocommunicatie;
- hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.4.2 Relevante risicobronnen voor het projectgebied

Om inzicht te verkrijgen in voor het projectgebied van het plan relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart, GEO-Web Haaglanden en het bedrijvenbestand van de gemeente Leidschendam-Voorburg. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart van Zuid-Holland.



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

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen en locaties

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

5.4.2.2 Route gevaarlijke stoffen

Door de gemeenteraad is geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Wel zijn door het rijk binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg de rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden) en A12 (Utrechtsebaan) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde Basisnet (Wet basisnet, staatsblad 2013-307). Uit berekeningen blijkt dat bij een ongeval met brandbare stoffen op de A4 en de A12 inzake PR en GR geen belemmeringen zijn voor Leidschendam. De afstand tot de A12 is ca. 4 kilometer. De afstand tot de A4 bedraagt zo'n 1,8 meter. Men dient wel te bedenken dat bij een ongeval met giftige stoffen een invloedsgebied geldt van 4 km en zodoende het plangebied binnen de 4 km zone komt. Bij nieuwbouw is het niet mogelijk om maatregelen te treffen aan de risicobronnen, maar het beheersen en verminderen van het effect op een incident is wel mogelijk. Te denken valt aan het goed sluiten van ramen en deuren en het uitzetten van mechanische ventilatie, wanneer een ongeval plaatsvindt. Het aspect Externe Veiligheid bij transport van gevaarlijke stoffen is geen belemmering voor het plan. Echter, de bewoners zullen zich bewust moeten zijn van bovenstaande risico's.

5.4.2.3 Transport gevaarlijke stoffen per spoor / water

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, het Basisnet Weg, Spoor en Water en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van belang. Op grond hiervan moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan

worden getoetst op externe veiligheid (de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en een verantwoording van het groepsrisico).

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) zijn vervoerders van gevaarlijke stoffen verplicht de bebouwde kom zo veel mogelijk te vermijden (artikel 11) en gebruik te maken van daartoe in het belang van de openbare veiligheid aangewezen wegen (artikel 18). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, water en spoor heeft het rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen definieert het Rijk momenteel een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt daarbij de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen door het vaststellen van gebruiksruidten voor het vervoer en veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening. De gebruiksruidte is de maximale vervoersintensiteit waarmee, bij het maken van berekeningen, rekening gehouden moet worden.

Op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen kunnen gemeenten een routing van gevaarlijke stoffen opstellen. In juli 2012 heeft het college van B&W besloten om geen route gevaarlijke stoffen aan te wijzen.

Binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg is alleen rijksweg A4 (Rotterdam-Leiden), de A12 (Utrechtsebaan) en de Provinciale weg N206 (Jan Koenenweg en Oosteinde) aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen (conform het zogenaamde basisnet). De projectlocatie ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze wegen.

5.4.2.4 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden vanuit het hart van de buisleiding), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de hierboven opgenomen risicokaart blijkt dat in de nabije omgeving van het projectgebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig zijn.

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de beoogde functiewijziging naar reguliere bewoning van de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam geen belemmering.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Van belang is eveneens om te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen. Een beschrijving van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

5.5.2 Watertoets

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Omdat hier geen sprake is van de toevoeging van bebouwing, maar juist het verwijderen van bebouwing en van verharding, zijn de effecten op de waterhuishouding ter plaatse beperkt c.q. enkel positief.

5.5.2.1 Bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie aan de Meer- en Geerweg 1 valt binnen het 'landelijke gebied'. In het gebied is voldoende ruimte aanwezig voor het optimaliseren van de bergingscapaciteit van water, indien aan de orde.

5.5.2.2 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en wateringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. Het hoofdwatersysteem dat het water moet afvoeren, wordt het boezemwater genoemd. Het hele patroon van het watersysteem is kenmerkend voor de veenontginningsgebieden.

Om het gewenste waterpeil te handhaven, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder in gelaten.

Het plangebied valt binnen het watersysteem van de Zoetermeerse Meerpolder (zie kaartje figuur 5.2).

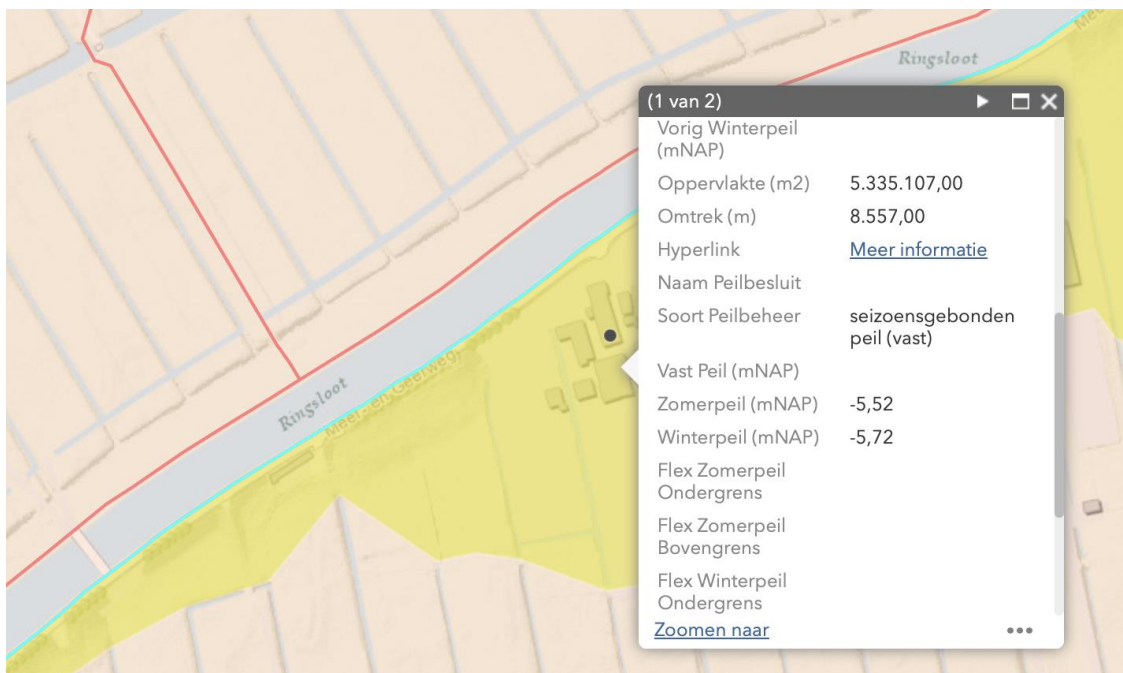


Fig. 5.2 Watersysteem rondom het plangebied

Naam polder	Zomer – en winterpeil NAP
Zoetermeerse Meerpolder	-5,52 m. resp. -5,72 m.

5.5.2.3 Grondwater

Het waterpeil in het plangebied ligt dicht onder het maaiveld. De waterberging die wordt aangelegd in de Nieuwe Driemanspolder is dan ook van belang voor zowel Stompwijk, Leidschendam als Voorburg (met name voor piekbuien), om op die manier wateroverlast door overstroming te voorkomen.

5.5.2.4 Riolering en afkoppeling

Het plangebied ligt in een gebied dat is voorzien van een afvalwater(pers)transportleiding. De gemeente stelt als eis dat nieuwbouwplannen voorzien in het gescheiden aanbieden van vuilwater en schoon hemelwater. Schoon hemelwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor zover bij de renovatie uitlogende materialen worden toegepast (lood, zink voor de dakgoot), worden deze voorzien van een coating. Op die manier wordt verontreiniging zoveel mogelijk voorkomen.

5.5.2.5 Riool- en baggerbeheer

Het riool- en baggerbeheer heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit. Het baggerplan is sinds 2003 operationeel, waardoor is voorzien in regelmatig baggeren. Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2022-2027 is in 2021 vastgesteld en is een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

5.5.2.6 Waterkeringen & waterveiligheid

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

5.5.2.7 Wateropgave

Ten behoeve van de ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd. In dit geval is er een forse afname van verharding, namelijk van 1.214 m². Dat betekent dat er geen wateropgave is.

Bestaande situatie

	Bestaande bouw - ongewijzigd	- 290 m ²
	Bestaande bouw - gerenoveerd/ gewijzigd	- 290 m ²
	Bestaande bouw - slopen	- 494 m ²
	Bestaande weg - ongewijzigd	- 357 m ²
	Bestaande weg - te verwijderen	- 790 m ²
	project gebied	

Totale verharding: 2.221 m²

Nieuwe situatie

	woning	- 171 m ²
	bijgebouwen	- 333 m ²
	Bestaande weg - ongewijzigd	- 503 m ²
	Project gebied	

Totale verharding: 1.007 m²

5.5.2.8 Klimaatadaptatie

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

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

Voor dit plan geldt dat de verharding in de nieuwe situatie fors zal afnemen, namelijk met 1.214 m². Daardoor kan een toename plaatsvinden van infiltratie van regenwater in de bodem.

Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan 'klimaatadaptief bouwen'.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Onderzoek

Om een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is recent door Waders Milieu BV een nader bodemonderzoek uitgevoerd (*Nader bodemonderzoek, Meer en Geerweg 1 te Stompwijk, d.d. 8 november 2023*, zie bijlage V). Dit onderzoek ziet op het perceel voor zover betrekking hebbend op het boerenerf. Bij een voorgaand verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek van Waders Milieu BV (kenmerk rapport: 23405101A, d.d. 28 april 2023, zie bijlage VI) zijn in de bovengrond ter plaatse van boringen 04 t/m 06 matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aangetoond.

Uit het nadere onderzoek blijkt het volgende.

In totaal bevat circa 140 m³ grond, verdeeld over twee verontreinigingskernen (aan de oost- en westzijde van de locatie), verhoogde gehalten aan zware metalen boven de interventiewaarde.

De twee verontreinigingskernen kunnen als één geval van bodemverontreiniging worden beschouwd. Er is namelijk sprake van verontreinigingen die in technische, organisatorische en ruimtelijke zin met elkaar samenhangen. De verontreiniging is toe te schrijven aan de antropogene ophooglaag. Waarschijnlijk is er sprake van een heterogeen verdeelde verontreiniging, ontstaan vóór 1987. Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht.

Er is een risicobeoordeling verricht voor het huidige gebruik (ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie). Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's, waardoor het geval van bodemverontreiniging niet met spoed gesaneerd hoeft te worden (planurgent).

Conclusie

Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's, waardoor het geval van bodemverontreiniging niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. Indien wordt overgegaan tot sanering, bijvoorbeeld in het kader van een herinrichting van de locatie dient een BUS-melding te worden verricht.

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

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

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

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

5.7.2 Toetsing

Met dit plan wordt geen milieugevoelig object toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning van Meer- en Geerweg 1 is reeds beschermd (c.q. normerend) voor de aanwezigheid van de paardenfokkerij op het perceel Meer- en Geerweg 3a¹.

¹ Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen bij het eigen bedrijf (behorende tot de inrichting) en bedrijfswoningen van derden. Voor de eerste categorie geldt vanuit het milieuspoor geen of beperkte bescherming, de tweede categorie wordt wel beschermd.

Conclusie

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

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

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

6.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

6.2 Archeologie

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

Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan geldt voor de locatie een lage archeologische verwachting (dubbelbestemming *Waarde – Archeologie lage verwachting*). Dat betekent dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is echter niet nodig ingeval van:

- a. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m², en
- b. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 100 cm beneden maaiveld;

In dit geval is er geen sprake van het realiseren van een bouwwerk van 1.000 m² of meer. Dat betekent dat binnen bovengenoemde vrijstellingsgrenzen wordt gebleven. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar wonen aan de Meer- en Geerweg 1.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar te zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht, respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Het plan aan de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam is een initiatief van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling, is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Tevens is een overeenkomst gesloten inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Leidschendam-Voorburg verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen wordenesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt eenieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de gemeenterubriek en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op PM, ter inzage gelegen. Direct omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode zienswijzen in te dienen.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, wijkt het plan voor de Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam af van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Het plan voldoet echter wel aan de kwalitatief-ruimtelijke en stedenbouwkundige doelstellingen voor het betreffende plangebied.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

OVERZICHT BIJLAGEN:

- I. *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Meer- en Geerweg 1, Leidschendam, De Milieuadviseur, d.d. 20 juli 2023*
- II. *Quickscan Wet natuurbescherming, Meer- en Geerweg 1 te Leidschendam, Blom Ecologie, d.d. 7 februari 2023*
- III. *Aanvullend onderzoek ecologie Meer en Geerweg 1 te Leidschendam, Aanvullend onderzoek naar huismus, kerkuil, steenuil en steenmarter in het kader van de Wet natuurbescherming, d.d. 30 juni 2023*
- IV. *Memo onderzoek stikstofdepositie Meer en Geerweg 1 Stompwijk, Langelaar Milieuadvies, d.d. 27 november 2023*
- V. *Nader bodemonderzoek, Meer en Geerweg 1 te Stompwijk, Waders Milieu BV, d.d. 8 november 2023*
- VI. *Verkennd bodem- en asbest, Meer en Geerweg 1 te Stompwijk, Waders Milieu BV, d.d. 28 april 2023*